

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. MEKANISME TAKE OVER SYARIAH

A. Sejarah Bank Kalsel Syaiah

Krisis ekonomi dan keuangan Indonesia yang terjadi pada tahun 1997 hingga 1998 berdampak besar pada sistem perekonomian Indonesia. Selama ini, banyak lembaga keuangan, termasuk bank, mengalami kesulitan keuangan.

Untuk menjawab tantangan tersebut, sejalan dengan berlakunya Sistem Perbankan Ganda melalui Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan mengubah Perda No. 16 Tahun 2003 untuk menjalankan usaha Syariah.

Pada tanggal 13 Agustus 2004, Bank Kalsel Syariah hadir untuk memberikan alternatif layanan perbankan syariah kepada mayoritas masyarakat Kalimantan Selatan yang beragama Islam. Sejak saat itu, Bank Kalsel mendirikan Unit Usaha Syariah dan Cabang Syariah Banjarmasin yang saat ini berkantor di Jalan S. Parman RT. 03 Banjarmasin Telp (0511) 3352349 Fax (0511) 3352457.

Kemudian pada tanggal 4 Desember 2005 didirikan kantor cabang Kandungan Syariah di Jalan P. Antasari No. 108109 Telepon (0517) 22286, Fax (0517) 23768, Selama ini pembangunan jaringan kantor badan syariah telah meluas ke hampir seluruh provinsi/kota di Kalsel.

Bank Kalsel Syariah konsisten dalam operasional perbankannya dalam menghimpun dana dan menyalurkan dana serta layanan berdasarkan prinsip

Syariah, serta dalam mengembangkan produk-produk perbankan baru yang sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Indonesia Memantau, mengevaluasi dan menjamin bahwa Anda melakukannya. Dewan pengawas Syariah yang mengawasi kegiatan Bank Dunia

B. Visi Dan Misi Bank Kalsel Syariah KCP Martapura

Visi

Menjadi Bank yang unggul di Daerah dan berperan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi.

Misi

- 1 Penyedia layanan jasa perbankan yang berkualitas
- 2 Penggerak pendorong ekonomi daerah
- 3 Pemegang/peminjam dan kas daerah
- 4 Salah satu sumber PAD (Pendapatan Asli Daerah)
- 5 Turut membina lembaga pengkreditan atau bank pengkreditan rakyat milik pemerintah provinsi dan pemerintah daerah.

C. Prosedure Mekanisme Take Over Kredit Rumah Lelang

Prosedur bank syariah Menurut pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan dari hasil wawancara dari narasumber M.F sebagai karyawan bidang marketing bank syariah No. 02/0628-03/ACRR ada beberapa syarat dan ketentuan lelang.

1. Cara penawaran

Lelang akan dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet dengan penawaran tertutup (closed bidding) dengan akses url <https://www.lelang.go.id> tata cara pada lelang dapat dilihat pada menu “tata cara dan prosedure” dan “panduan penggunaan” pada domain tersebut

2. Pendaftaran

Calon peserta lelang mendaftarkan diri dan mengaktifkan akun pada alamat domain dia atas dengan merekam dan mengunggah softcopy KTP serta memasukkan data NPWP dan nomor rekening atas nama sendiri.

3. Waktu Pelaksanaan Lelang

Waktu pelaksanaan ini berupa penetapan hari, tanggal, batas terakhir penawaran, alamat domain, tempat lelang, serta penetapan pemenang.

4. Uang jaminan lelang

- a. Peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan dengan ketentuan sebagai berikut :

- Jumlah/nominal yang disetorkan harus sama dengan uang jaminan yang disyaratkan penjal dalam pengumuman lelang ini, dan disetorkan sekaligus (bukan dicicil).
 - Setoran uang jaminan lelang harus HARUS sudah efektif diterima oleh KPKNL selambatnya 1(satu) sebelum pelaksanaan lelang.
- b. Uang jaminan lelang disetorkan ke No BRI virtual account (BRIVA) masing-masing peserta lelang. Nomor BRIVA dapat dilihat pada menu status lelang dialamat doamin masing-masing peserta lelang setelah berhasil melakukan pendaftaran dan data identitas dinyatakan sesuai dokumen yang diberikan peserta.

5. Penawaran Lelang

Penawaran lelang dimulai paling sedikit sama dengan nilai limit dan dapat dikirimkan berkali-kali dengan harga semakin meningkat. Dengan menggunakan akun peserta lelang masing-masing.

6. Pelunasan lelang

Pemenang lelang harus melunasi harga pembelian bea lelang 2% paling lambat 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila wanprestasi atau tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan diatas, maka uang jaminan akan disetorkan ke kas negara.

7. waktu dan tempat melihat barang

Peserta lelang dapat melihat objek lelang pada alamat tersebut diatas, paling lambat 1 hari sebelum pelaksanaan lelang dan dianggap menyetujui aspek legal dari objek yang dilelang sesuai dengan kondisi apa adanya .

8. Pembatalan Lelang

Objek yang dilelang dapat diabatalakan sebelum pelaksanaan lelang apabila ada penyelesaian debitur atau dalam rangka pembatalan sesuai ketentuan dari pihak yang berkepentingan, peminat lelang tidak diperkenankan untuk melakukan tuntutan apapun kepada KPKNL banjarmasin, Bank Kalsel Syariah, Retail collection, restructuring & recovery area banjarmasin.

9. Informasi Lebih Lanjut

Informasi ini diperlukan berupa no hp dan alamat yang bisa hubungi

D. Mekanisme Pembiayaan Take Over Syariah

1. Klarifikasi Pembiayaan Take Over Bank Syariah dan Take Over Bank

Konvensional Dalam pembiayaan take over, bank syariah:

- a. Hutang pokok plus bunga
- b. Hutang pokok

Hutang pokok plus bunga adalah dalam memberikan take over bank konvensional memberikan jasa qardh karena jasa qardh tidak terbatas untuk menalangi hutang termasuk yang berbasis bunga sedangkan hutang pokok adalah memberikan take over bank syariah memberikan jasa hiwalah yakni pengalihan hutang karena hiwalah tidak bisa untuk menalangi hutang.

Menurut berinisial N wawancara pada tanggal 14 april 2022 Kelahiran tahun 9 Januari 1989 jurusan fisika dari universitas lambung mangkurat baru menjalankan kurang lebih 1 tahun yang berlamatkan didesa cindai alus, Biasanya bank syariah menggunakan akad jual beli murabahah dengan masa tenor mulai dari 15-30 tahun kedepan, adapun persyatan maksimal berumur 35 tahun tergantung kebijakan bank syariah masing-masing karena bank syariah lain mempunyai mekanisme dan program khusus dilembaga keuangan bank tersebut.

Adapaun nilai sekarang dari pembayaran yang sama pada setiap periode (anuitas). Untuk dapat melunasi utang, besarnya pembayaran yang dilakukan pada setiap periode harus terdiri atas bunga dan pokok utang.

E. Fasilitas kredit yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah

1. Sasaran penerima

- a) PNS/CPNS dan pensiunan
- b) Anggota TNI/Polri dan pensiunan
- c) Pegawai BUMN/BUMD/Swasta termasuk pegawai yang berstatus honorer.
- d) Pekerja profesional.
- e) Wiraswasta

2. Limit Kredit

- a) Sesuai ketentuan Pemerintah

3. Jangka Waktu

- a) Maksimal 20 tahun

4. Agunan

- a) Tanah dan bangunan yang dibiayai
- b) Gaji atau penghasilan bersih yang diterima debitur setiap bulan atau per periode tertentu

5. Biaya-biaya

- a) Biaya provisi 1% dari plafon kredit
- b) Biaya notaris, biaya pengikatan dan perjanjian kredit, BPHTB, biaya balik nama.
- c) Biaya asuransi jiwa.
- d) Biaya asuransi agunan

6. Persyaratan Umum

- a) Warga Negara Indonesia berusia 21 tahun atau telah menikah
- b) Pegawai tetap minimal 2 tahun sejak diangkat
- c) Tidak tercantum dalam Daftar Hitam Bank Indonesia dan tidak pernah menjadi debitur bermasalah di Bank Kalsel/ bank lain.
- d) Berlaku ketentuan LTV (loan to value)
- e) Menyerahkan penawaran harga/brosur/RAB pembangunan rumah.
- f) Wajib memiliki rekening Bank Kalsel dan blokir 1 kali angsuran

Adapun akad take over yang sering digunakan :

1. Qardh dan murabahah, 2. Syirkah al-Milk dan Murabahah, 3. Qardh dan Ijarah, Dan 4. Qardh dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik. 5. Akad Hilawah 6. Skema al-bai dalam rangka musyarakah mutanaqishah (MMQ).

Dan ada juga akad pengalihan perumahan ini menggunakan akad *Qardh* (akad pinjaman), akad *Murabahah*, akad *Al-Bai*, *Akad Ijarah*, *Akad Ijarah*, *Mumtahiyyah Bit Tamlik* adalah salah akad yang digunakan ketika take over kredit perumahan dalam perbankan syariah.

1. Pembiayaan dan pengkreditan dilakukan sesuai dengan prinsip dan aturan syariah yakni fatwa MUI-MUI/VI/2002.
2. Akad yang biasa digunakan untuk pendanaan berupa akad *murabahah*, *istisna*, *musyarakah*, *mudharabah*, *Ijarah* serta akad *hilawah* untuk pengambilalihan hutang.
3. Pendapatan margin, nisbah bagi hasil atau biaya yang disyaratkan oleh bank mengacu pada ketentuan masing-masing kontrak dan ditentukan pada saat menandatangani kontrak.
4. Permohonan kredit penukaran disetujui oleh bank pemberi dana baru.
5. Bank pemberi pinjaman pertama kemudian memberikan informasi tentang penerimaan dan jumlah pinjaman yang belum dibayar yang belum dilunasi.
6. Dua bank yang terkait dengan pelanggan, atau pertemuan antara dua pelanggan dan bank, bertemu selama proses akuisisi untuk membahas proses akuisisi dan komitmen pada saat yang sama. Ketiga pihak kemudian menyepakati kapan pinjaman akan dilunasi dan dijamin..
7. Selanjutnya, perjanjian pengambilalihan ditandatangani antara kreditur lama, kreditur baru dan pelanggan yang terkena dampak, yang merupakan kontrak tertulis hitam-putih.

8. Setelah menandatangani sertifikat penjaminan antara ketiga pihak dan menandatangani kontrak yang diperlukan antara pelanggan dan bank keuangan yang baru diakuisisi, fasilitas akan segera dibayarkan dan transfer saldo pinjaman yang belum dibayar harus dilakukan sebagai pinjaman.
9. Setelah transfer dilakukan, uang dikreditkan ke rekening nasabah di bank obligasi lama, pelanggan dan karyawan bank obligasi baru mengunjungi kantor bank obligasi lama untuk mengumpulkan bukti pembayaran secara pribadi.

Menurut Pendapat Berinisa E.H wawancara tidak langsung pada tanggal 27 April 2022 ia seorang karyawan staff marketing team borneo one pengurus perumahan griya utama dia menjelaskan Program Bank Berbeda-beda maka diurutkan berdasar segmen pekerjaan nasabah sebagai berikut :

1. Fix income (Karyawan Swasta)

- a) Fix income (karyawan swasta) nasabah itu menggunakan program namanya FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).
- b) Kewajiban FLPP yang harus disiapkan dengan rinci sebagai berikut :
 - Uang daftar : 1.000.000
 - Uang muka : 8.500.000
 - Biaya akad : 5.000.000
 - Total : 14.500.000

Dengan posisi kavling standart bukan diposisi hook dan bukan diposisi yang tanahnya lebih dari standart, Karena jika nasabah mengambil tanah kavling yang luas tanahnya lebih dari standart kami otomatis mengenakan biaya tambahan yaitu biaya hook dan biaya kelompok tanah (tergantung total luas tanahnya).

2. Nasabah non fix income (Wirausaha)

- a. Untuk Nasabah non fix income (wirausaha) menggunakan program BP2BT dengan berpenghasilan maksimal Rp. 6,000,000,- Dengan Rincian sebagai berikut :

- Uang daftar : 1.000.000,-
- Uang muka : 1.650.000,-
- Biaya akad : 5.000.000,-
- Total : 7.650.000,-

Catatan untuk non fix income diperuntukkan untuk measumsi posisi kavling standart.

3. Nasabah PNS (Pegawai Negri Sipil)

- a. Untuk PNS (Pegawai Negri Sipil) Menggunakan TAPERA (Tabungan Perumahan Rakyat) dengan berpenghasilan maksimal Rp. 8,000,000,- Rinciannya :

- Uang daftar : 1.000.000,-
- Uang muka : 1.650.000,-
- Biaya akad : 5.000.000
- Total : 7.650.000

Catatan untuk non fix income diperuntukkan untuk measumsi posisi kavling standart.

F. Resiko kekurangan dan kelebihan pembiayaan take over

Penyebab over kredit KPR : rumah yang dijual masih dalam anggunan KPR bank sementara pembeli tidak mempunyai uang cash untuk bertransaksi pembelian rumah KPR tersebut.

KPR ada dua macam :

1. Resmi over kredit lewat bank :

yaitu menajalan prosedur dan mekanisme bank syariah serta dapat pengawasan penuh.

a. Kelebihan over kredit lewat bank syariah ;

- 1) memverikasi tes fisik serta uji kelayakan kepada nasabah KPR baru sehingga menggunakan waktu yang lebih lama.
- 2) kemungkinan resiko permohonan kreditnya ditolak karena BI checkingnya tidak terpenuhi.
- 3) pembiayaan administrasi lebih mahal diawal karena harus balik nama saat administrasi berlangsung.
- 4) Angsuran atas nama pembeli secara resmi oleh bank.

2. Take Over kredit tanpa izin dari bank :

Menjalan prosedur dan mekanisme angsuran tersebut dengan internal mereka tanpa melibatkan bank.

b. Kelebihan over kredit bawah tangan :

- 1) Tidak ribet untuk melanjutkan angsuran.
- 2) Pembeli bermasalah ketika melakukan tes fisik/kelayakan verifikasi BI Checking pada nasabah.
- 3) Plafon Pembeli Kredit tidak memenuhi persyaratan KPR
- 4) Menghemat waktu.
- 5) Memanipulasi administrasi pembiayaan surat menyurat

3. Kekurangan dan resiko take over kredit rumah KPR kepada pembeli

- 1) Sertifikat masih atas nama penjual
- 2) Angsuran masih atas nama penjual
- 3) Auto debit lewat platform aplikasi keuangan (exp. Ovo, Gopay)
- 4) Jika penjual meninggal maka akan ada permasalahan dengan ahli waris.
 - Penjual meninggal Bank memberikan ke ahli waris telah dianggap lunas
- 5) Resiko saat pelunasan kredit yakni berbungan dengan surat menyurat tanah.
- 6) Penjual bisa sewaktu waktu mengambil sertifikat dibank.

4. Resiko over kredit KPR tanpa melibatkan bank dari penjual :

- c. Ketika terjadi tunggakan maka pembeli yang terkait dengan bank akan yang ditagih pihak bank :
 - 1) Menurunkan plafon kredit dalam artian sesama manusia harus berbungan baik dan saling percaya.

2. PERSEPSI ULAMA

A. Sejarah ulama banjar

Kalimantan Selatan merupakan provinsi yang dihuni oleh mayoritas suku Banjar. Suku Banjar adalah suku ke-10 terbesar di Indonesia (Suryadinata, Arifin dan Ananta 2003: 31-68). Selain di Kalimantan Selatan, orang Banjar banyak yang tinggal di Kalimantan Tengah dan Kalimantan Timur. Di Sumatra, orang Banjar banyak yang tinggal di provinsi Riau (terutama di Tembilahan), Bangka Belitung dan Jambi, sedangkan di Jawa dan Sulawesi, mereka terpencar di berbagai provinsi. Selain itu, banyak pula orang Banjar yang merantau ke Malaysia, terutama di Perak, Johor, Selangor dan Sabah. Orang Banjar dikenal sebagai pemeluk agama Islam.

Menurut statistik 2010, hampir semua, yakni 99. 55% orang Banjar yang tinggal di berbagai tempat itu, beragama Islam. Sedangkan di Kalimantan Selatan, jumlah penduduk Muslim mencapai lebih dari 97% (Ananta, Arifin, Hasbullah, Handayani dan Pamono 2015: 263; 267;270). Mungkin karena identitas keislaman itu pula, selain adanya kedekatan bahasa, orang Banjar mengidentifikasi diri sebagai bagian dari orang Melayu. Keislaman suku Banjar tersebut tentu bukan sesuatu yang terwujud secara tiba-tiba. Ia adalah hasil dari usaha-usaha dakwah yang terus-menerus dilakukan, terutama oleh tokoh-tokoh agama Islam yang disebut ‘ulama’. Karena itu pula, para ulama memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat Banjar hingga sekarang.

Kedudukan dan peran ulama di masyarakat Banjar telah mengalami perkembangan yang cukup dinamis dari masa ke masa. Hal ini terutama

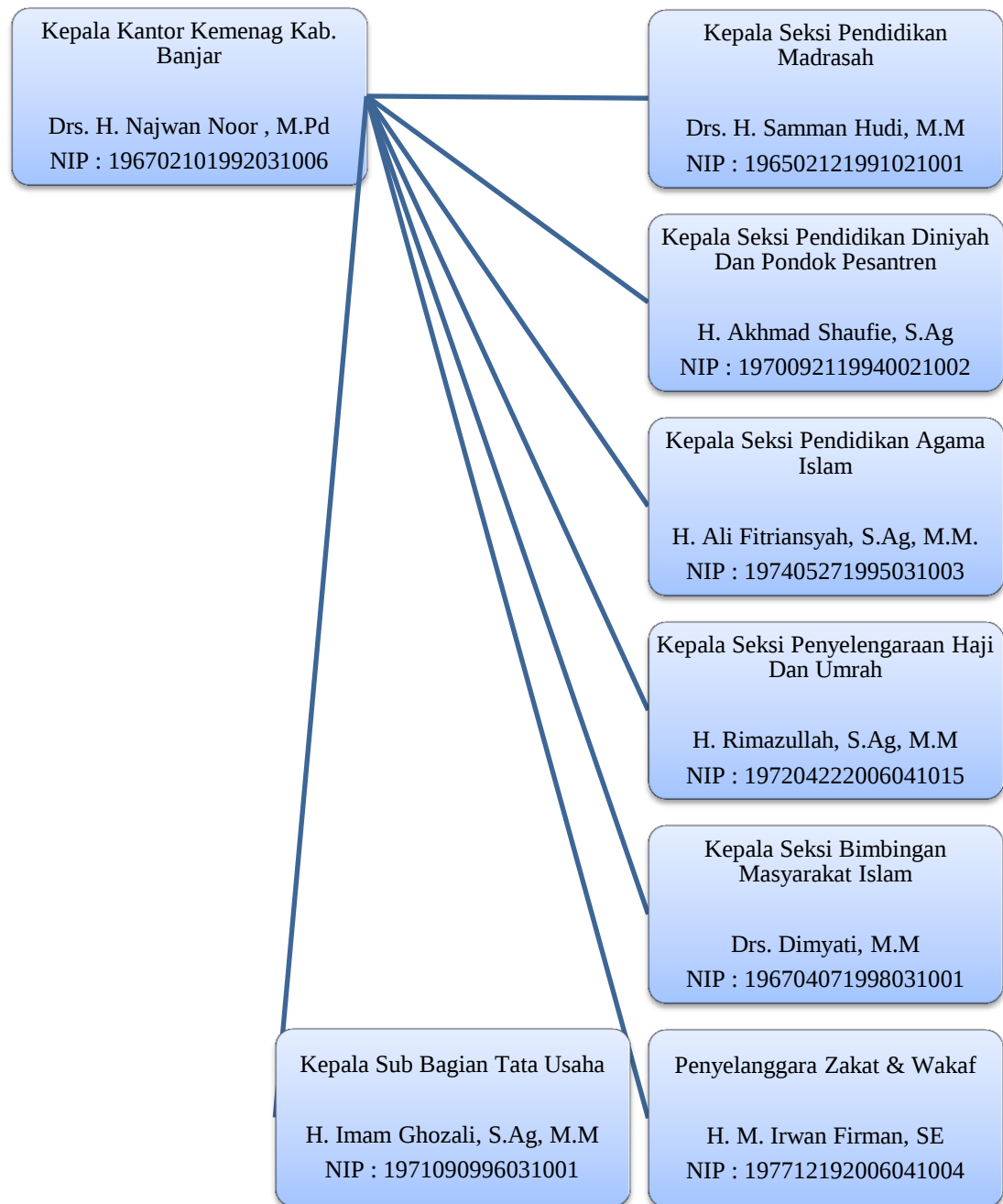
disebabkan oleh perubahan sosial, politik dan budaya yang terjadi sepanjang sejarah masyarakat Banjar. Perubahan-perubahan tersebut bahkan tidak hanya menyangkut kedudukan dan peran sosial ulama, melainkan juga menyangkut persepsi masyarakat tentang berbagai kriteria yang harus dimiliki seseorang yang dianggap sebagai ulama. Di sisi lain, karena kelembagaan ulama memiliki akar yang sangat panjang dalam sejarah Islam, maka kita akan menemukan adanya kesinambungan atau benang merah antara sosok dan peran ulama di masa lampau, dan yang kita temukan di masa kini.

Sebenarnya, secara sederhana, dinamika keberadaan ulama Banjar dapat dilihat dari penggunaan sebutan yang dinisbahkan kepadanya. Kata '*ulamâ*' diambil dari bahasa Arab, sebagai bentuk jamak dari kata '*âlim*', artinya orang yang berilmu. Karena ilmu yang mula-mula berkembang dalam Islam adalah ilmu agama, maka '*ulama*' biasanya adalah orang-orang yang menguasai ilmuilmu agama Islam. Sedangkan dalam bahasa Indonesia, kata '*ulama*' digunakan sebagai bentuk tunggal, bukan jamak. Dalam hal penggunaan, kata '*ulama*' biasanya digunakan sebagai sebutan identitas yang bersifat umum, yang dikenakan kepada seorang pemuka agama Islam.

Karena sifatnya umum, kita jarang sekali mendengar orang memanggil seseorang dengan '*pak ulama*' atau '*ibu ulama*'. Untuk memanggil seseorang secara khusus, biasanya digunakan sebutan lain sesuai dengan budaya setempat. Misalnya, orang Jawa menyebut ulama dengan '*kiyai*'. Adapun dalam budaya Banjar, kita temukan sebutan-sebutan seperti '*tuan guru*', '*syekh*', '*datu*', '*qadhi*', '*mufti*', '*mu'allim*' dan '*ustadz*' atau '*ustadzah*'. Sebutan '*tuan guru*' tampaknya

merupakan istilah yang paling awal. Kata '*tuan*' dalam bahasa Melayu merupakan panggilan kehormatan untuk seorang pria.

B. Struktur Organisasi Kantor Agama Kabupaten Banjar



Tabel 4. 1 Struktur Organisasi Kementrian Agama Kabupaten Banjar

C. Data Seluruh DAI dan Ulama Kabupaten Banjar

Adapun data yang didapatkan dari bimbingan masyarakat islam melalui kantor kementerian ulama dan DAI kabupaten banjar tercatat dari tahun 2020-2022 dua tahun kemudian belum ada pembaharuan berjumlah 148

DATA DAI KANTOR KEMENTERIAN AGAMA KABUPATEN BANJAR TAHUN 2020-2022

NO	NAMA	ALAMAT
1	H. Fadli	Jl. Sasaran Kel. Kraton Kec. Martapura Kota
2	H. Khatim Salman	Pondok Pesantren Darussalam Jl. Perwira Ds. Tanjung Rema
3	KH.Wildan Salman	Jl. Tanjung Rema Ds. Tanjung Rema
4	H. Syamsuri	Jl.Kurnia Desa Pasayangan Utara
5	M. Tamberin Husaini	Jl. Tanjung Rema RT.06 Ds. Tanjung Rema Kec. Martapura Kota+D31
6	H. Zarkasi Hasbi, Lc	Ds. Cindai Alus RT.09 Kec. Martapura Kota
7	H. Muhammad Naupal	Jl. Kubah Ds. Murung Kenanga Kec. Martapura Kota
8	H. Achmad Solahuddin	Jl. Sekumpul Sei. Kacang Kel. Sekumpul Kec. Martapura Kota
9	Supian Sauri	Jl.Keraton No.21A RT 07 Martapura
10	Taufiqurrahman	Jl. Melati Ds. Bincau Kec. Martapura Kota
11	Drs. H. Ahmad Kamuli	Jl.Berlian RT 1 Ds.Psy.Selatan Mtp
12	Syamsul Bahri	Jl. Bina Karya RT 03 D. Tambak Baru Ilir
13	H. Burhanuddin Mukhlis	Sekumpul Ujung Jl. Mesjid Ds. Indrasari Kec. Martappura Kota
14	H. Ahmad Tharhib	Jl. A. Yani Km. 40 Kel. Murung Keraton
15	Muhammad Ideris	Jl. Pintu Air Lembaga Permayarakatan (LP)Laki-laki Kel. Tanjung Rema Darat
16	H. Aliansyah	Jl.A.Yani km.37 No.8 Sungai Paring
17	H. M. Irham	Jl. Veteran NO. 03 RT.18 Ds. Sungai Sipai Kec. Martapura Kota
18	H. M.Aspihani, S.Hi	Jl.Cempaka RT.0 RW.01 Desa Tunggul Irang Ilir Kc. Martapura Kota
19	A. Baidawi MA	Jl. Perjuangan Komp. Duta Lestari NO.05 RT.13 Ds. Sugai Sipai
20	H. Achmad Nasiri, S.Pd.i	Jl. Sekumpul Raya No. 5B Komp. Bukit Sekumpul Raya Kel. Sekumpul
21	Habib Ali Al Idrus	Jl. Sekumpul Raya Kel. Sekumpul Kec. Martapura Kota
22	Hj. Yulianti, M.Hi	Jl. A. Yani Km.37.5 Kel. Sungai Sipai Kec. Martapura Kota

23	A. Syairazi Haji Darmawi	Ds. Cindai Alus RT.08 RW. 03 Kec. Martapura Kota
24	KH. Sya'rani Thaib	Jl. Sekumpul Gg. Pribadi RT.05 RW.05 Kel. Sekumpul
25	Habib Hasan	Ds. Cindai Alus RT.05 RW. 03 Kec. Martapura Kota
26	Awad Ahmad Muhsin, MA	Jl. A. Yani Km 39,5 Kel. Jawa Kec. Martapura Kotaa
27	Hasanuddin	Jl. Bina Karya RT 03 Ds. Tambak Baru Ilir Kec. Martapura Kota
28	Hormansyah	Jl. Bina Karya RT 02 Ds. Tambak Baru Ilir Kec. Martapura Kota
29	Abdul Muthalib, S.Hi	Jl.Tanjung Rema Gg.Rahman Kec. Marapura Kota
30	H. M. Syamlan	Gg. Famili RT.06 RW.02 Kel. Keraton Kec. Martapura Kota
31	H. Muaz Hamid	Jl. A. Yani Km 40 RT 04 RW.02 NO.31 Ds. Pasayangan Utara
32	H. Ahmad Shafwani, S.Ag	Jl. Mufakat RT.41 RW.14 Kel. Keraton
33	H. Ahmad Shofa	Komp. Lutfia Tunggal Blok.C NO.20 Ds. Binccau Kec. Martapura Kota
34	Hj. Nafsiah, BA	Jl. Sekumpul Gg. Bersama 5 NO.37B Kel. Sekumpul Kec. Martapura Kota
35	Amrullah	Jl. Karya Bakti NO.55 RT.06 RW.03 Kel. Pasayangan
36	Insan Nor Rahman, Lc	Jl. Sekumpul Gg. Pribadi RT.05 RW.05 Kel. Sekumpul
37	H. Muhammad Luthfi	Jl. Irigasi Teluk Sanggar RT.02 Desa Bincau Kec. Martapura Kota
38	M. Fathan	JL. A. Yani KM.35 RT.01 RW.01 NO.69
39	H. Ahmad Solahuddin	Jl. Sekumpul Sei. Kacang NO. 55 RT. 02 RW.02 Kel. Sekumpul
40	Muhammad Syafi'i	Jl. Karya Bakti RT.06 RW.03 Kel. Pasayangan
41	H. Farid Miski	Jl. Pintu Air Gg. Ar Raudhah RT.07 RW.03 Bincau
42	Ahmad Syairaji	Jl. Damai RT.03 RW.02 Ds. Sungai Sipai Kec. Martapura Kota
43	Supian	Komp. Mustika Griya Permai Blok. C NO.179 RT. 21 RW.01 Sungai Sipai
44	Syarifah Azizah, S.Ag	Jl Kenanga Kel. Tanjung Rema Darat
45	M. Hasami	Komp. Bukit Sekumpul RT.07 RW.06 Kel. Sekumpul Kec. Martapura Kota
46	H. Muhammad Najih	Jl. Kenanga Komp. GSR II RT.01 RW.05 Ds. Indrasari Kec. Martapura Kota
47	Marjuan Syahdan	Jl. Menteri IV Komp. Wisma Abadi NO.05 RT.45 RW.15 Kel. Keraton
48	H.M.Rahmani	Jl. Tanjung Rema NO.04 RT04 Ds. Tanjung Rema Kec. Martapura Kota
49	Muhammad Syairozi	Komp. Sekumpul Indah Kel. Sekumpul Kec. Martapura Kota
50	H. Kastalani H. Misbah Hasyim	Jl. Sekumpul Gg. Bersama VII RT.4 No.48

51	H. Rizkon	Desa Keramat Baru
52	H. Muhammad Yusuf	Desa Pekauman Ulu
53	H. Muhammad Haidir	Desa Pekauman Ulu
54	H. Abd Hadi Arsyad	Desa Pekauman Dakam
55	H. Syamsuri Chalib	Desa Pekauman
56	H. Abd Wahab Sya'rani	Desa Pekauman
57	H. Zarkasi	Desa Pekauman
58	H. Munawar	Desa Melayu Ilir
59	H. Muhammad Nawir	Desa Melayu Ilir
60	Muhammad Arif	Desa Melayu Tengah
61	Habib Idrus	Desa Akar Bagantung
62	H. Muhammad Zen	Desa Melayu Tengah
63	Syarbani	Desa Melayu
64	Muhammad Zin Lc	Desa Mekar
65	H. Muhammad Zarkasi	Desa Antasan Senor Ilir
66	H. Muhammad Syukri	Desa Antasan Senor Ilir
67	H. Muhammad Juchran	Desa Tambak Hanyar Ilir
68	H. Muhammad Fuadi	Desa Tambak Hanyar Ilir
69	Ahmad Dimiati	Sei Batang Ilir RT. 03
70	Abdullah bin Syek Abu Bakar bin Salim	Handil 2 Desa Penggalaman
71	Irsyadul Ibad Basri	Kll Benteng Tengah
72	M. Yusri	Sei Rangas Ulu
73	Abd. Azis	Kll. Benteng Ulu
74	Habib Idrus	Keliling Benteng Ulu RT.3
75	M. Jarhan	Sungai Rangas Hambuku
76	Ah. Zaini Qamar	Tangkas
77	M. Jarjani	Sei. Rangas Ulu
78	M. Nashri. S	Rt. 01 Rw.0 Kel. Sei. Rangas Ulu
79	Sahrahman, M. Pd.I	Pemat. Hambawang
80	Muhammad Syaubani	Pemat. Hambawang
81	KH. Masdar	Jati Baru
82	Habib Idrus Al-Idarus	Tambak Danau
83	KH. Wahab Sya'rani	Astambul Kota
84	Gr. H. Muhammad Idrus	Kaliukan
85	KH. Zainal Ilmi	Lokgabang
86	Gr. Abdullah	Limamar
87	Gr.Syarkani	Astambul Seberang
88	Gr.Mahrus	Kalampaian Tengah
89	Gr.Masdar	Kalampaian Tengah
90	KH. Zainal Ilmi	Sei. Tuan Ulu
91	Gr. Abdul Aziz	Limamar

92	KH. Masdar	Sei. Tuan Ulu
93	Rahmanuddin, S. Sos. I	Desa Manarap Baru
94	Nor Fuad Khalis,	Desa Manarap Baru
95	KH. Zainuddin Rais	Desa Manarap Baru
96	Sarmadi, S.Pd	Desa Kertak Hanyar I
97	H. A. Syaubari	Desa Kertak Hanyar I
98	H. Kaspul Anwar	Jl Pemurus Kertaka Hanyar I
99	H.M.Said Zuhri,BA	Desa Sungai Lakum
100	Zainul Aqli,BA	Desa Sungai Lakum
101	H. Kaspul Anwar	Komp. Istiqomah Kertak Hanyar
102	Gr. Yamani	Desa Manarap Baru
103	H. Ilmi	Jl. A Yani Km.11 Mekar Raya
104	KH. Gazali.LC	Jl Mahligai Kertak Hanyar I
105	Riduwan, S.Pd	Jl A. Yani Km.7.200
106	H. Mansyah	Kertak Hanyar
107	H. Basran Ali A.	Kertak Hanyar
108	K.H. Bakhtani	Simpang Warga
109	Ali Baderun/Nor Syahid	Pemurus
110	Jaini/Supiannor	Bakambat RT.3
111	Abdullah bin Syek Abu Bakar bin Salim	Podok
112	H. Aspan, Lc	Jl. A. Yani Gambut
113	H.M. Safriansyah	Jl. Pemajatan Gambut
114	M. Busairi	Komp. Sejahtera Gambut Barat
115	H.M. Rasyid Ridha	Gambut Barat
116	H. Nordian, M.Pd.I	Kayu Bawang
117	H. Abdul Hakim	Kayu Bawang
118	Ahmad Yamani	Kayu Bawang
119	KH. Bahruddin	Sungai Kupang
120	Abdul Halim	Gg. Mutiara Gambut
121	H.M Safriansyah	Jl.A. Yani Gambut
122	Habib Ali Abdullah Al Aydrus	Guntung Papuyu
123	Rusliansyah	Desa Aranio RT 02
124	Abd. Wahid	Desa Tiwingan Lama RT 01
125	H Aspihani/Mutmainnah	Desa Tiwingan Lama RT 01
126	Abd. Muhaimin	Desa Tiwingan Lama RT 02
127	Muhammad Subeli	Desa Tiwingan Baru
128	H.Ahmad Noor	Desa Sungai Arfat Rt.03 Kec.Karang Intan
129	H.M.Rusbani	Desa Lok Tangga Rt.02 Kec.Karang Intan
130	H.Badaruddin	Jl.Keraton Baru Rt.03 Kec.Karang Intan

131	H.Khalilurrahman	Jl.Datu Panjang Rt/Rw.02/01 Mandikapau Timur
132	H.Khairani	Desa Mandikapau Barat Rt/Rw 02/03 Kec.Karang I
133	Syahril	Jl.Ir.P.M.Noor Mandiingin Barat Rt.03 Karang Intan
134	H.Ahmad Tarmizi	Awang Bangkal Timur Rt/RW.02 Kec.Karang Intan
135	KH. Muhammad Sya'rani	Jl. Pembangunan Ds. Bawahan seberang
136	KH. Muhammad Hamdani	Kampung Jeranah RT.04 Ds. Bawahan Pasar
137	KH. Ahmad Bijuri	Desa Gunung Ulin RT.1
138	Habib Iderus	Desa V RT.3 Ds. Sungai Jati
139	Habib Hasan Al Ba'bud	Sungai baru Rt.03 Ds. Simpang tiga
140	Habib Iderus Al Aidarus	RT.1 Desa Takuti
141	Habib Ahmad Al-Bagais	Jl. A. Yani Desa Mataraman
142	Gr. H. Ahmd Darmawi	Madurejo RT.1
143	Habib Husein Al Idrus	Madurejo
144	H.M. Yajedi/H. Ahmad	Pengaron
145	H.M. Ja'far Sholeh	Pengaron
146	Ahmad Darmawi	Pengaron
147	Bahrudin	Pengaron
148	H. Hamsyaini	Mataraman

Tabel 4. 2 Data Seluruh DAI Dan Ulama Kabupaten Banjar

Data tersebut sebagai sumber dan acuan persepsi ulama yang akan digunakan untuk meneliti mekanisme dan take over kredit rumah permasalahan dan pertanyaan yang belum terjawab sesuai aqidah aturan fiqih maka dikemudian hari para A'lim ulama menyarakan serta merekomendasikan kepada ulama lainnya serta orang yang alim tentang ilmu ekonomi syariah dalam bermuamalah atau bertransaksi jual beli sebagaimana ajaran dan syariat islam.

D. Persepsi Ulama Kabupaten Banjar

Berikut akan diuraikan masing-masing kasus diteliti yakni sebanyak 4 kasus, Tentang persepsi ulama kabupaten banjar tentang take over kredit, akan tetapi disini perlu dikemukakan bahwa nama masing informan pada setiap kasus akan disamarkan, dalam hal ini bertujuan untuk menjaga nama baik beliau agar tidak menimbulkan kesan-kesan dampak negatif yang mungkin adapun nama pelaku sesuai data kejadian yang ada dilapangan.

1. Indentitas Informan Pertama

- a. Nama : H.M.R
- b. Umur : 60
- c. Pekerjaan : Guru agama dan DAI
- d. Pendidikan Terakhir: Darussalam Martapura
- e. Alamat : Jl. Karang intan

1) Uraian Persepsi

Beliau Berpendapat boleh dalam mekanisme take over kredit ini kepada siapapun yang melakukan dan berpraktek dalam take over kredit rumah ini harus bersifat jelas dalam jual beli dalam menyatakan harga secara menyeluruh hingga kredit rumah berakhir masa tenornya.

Beliau beralasan ketika ketidakjelasan, Maksud ketidakjelasan disini ialah Terkadang gharar dan jahalah ada bersamaan dalam sebuah transaksi dan terkadang tidak bersamaan.

Menurut persepsi H.M.R. riwayat sekolah beliau telah menyelesaikan menuntut ilmu di darussalam martapura dan sekarang

menjadi DAI disebut musholla yang berpengaruh dimasyarakat ketika ada kegiatan besar agama islam yang sedang berlangsung, menurut persepsi beliau dalam kredit syariah menggunakan akad syariah berupa mudharabah atau akad muntahiyyah bittamlik kegunaan akad kedua ini bisa diterapkan sesuai dari dengan pengawas syariah dan OJK syariah maka akad di bank syariah telah sesuai dan telah di tela'ah H.M.R dari segi ilmu ekonomi syariah tentang bermuamalah atau bertransaksi secara syariah karena kita sebagai masyarakat kecil terkadang belum mengetahui lebih dalam apa yang terjadi sistem dan mekanisme transaksi jual beli di zaman modern ini.

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرٍ وَعُثْمَانُ ابْنَا أَبِي شَيْبَةَ قَالََا حَدَّثَنَا ابْنُ إِدْرِيسَ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ عَنْ أَبِي الرَّزَادِ

عَنْ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ الْعَرَرِ زَادَ عُثْمَانُ

وَالْحَصَاةُ

Telah menceritakan kepada kami (Abu Bakar) dan (Utsman) dua anak Abu Syaibah ? mereka berkata; telah menceritakan kepada kami (Ibnu Idris) dari (Ubaidullah) dari (Abu Az Zinad) dari (Al A'raj) dari (Abu Hurairah) bahwa Nabi shallallahu 'alaihi wasallam melarang menjual secara ghaghar (transaksi jual beli yang mengandung unsur ketidakjelasan, penipuan, pertaruhan, dan hal-hal yang merugikan), sedang Utsman menambahkan dan hashah (transaksi jual beli yang dilakukan oleh dua orang tetapi barangnya belum jelas, kemudian untuk

menentukannya salah satu dari mereka melempar hashah (kerikil), maka barang yang terkena kerikil itulah yang dijual.(H.R. Abu Daud : 2932)

Maksud ketidakjelasan disini ialah Terkadang gharar dan jahalah ada bersamaan dalam sebuah transaksi dan terkadang tidak bersamaan.

Yang pertama gharar tanpa jahalah : Adalah jual beli budak yang kabur, yang telah diketahui ciri-cirinya sebelum kabur, ini dinamakan gharar, karena tidak diketahui apakah budak tersebut bisa ditemukan atau tidak.

Yang kedua transaksi jahalah tanpa gharar : Adalah jual beli batu yang tidak diketahui apakah batu itu adalah batu permata atau hanya sebuah kaca, benda tersebut jelas bisa didapatkan namun sifatnya tidak diketahui.

Yang ketiga transaksi yang mengandung gharar dan jahalah sekaligus : seperti jual beli budak yang kabur, dan dia belum mengetahui ciri-ciri budak tersebut sebelum kabur. pembiayaan yang berlebihan maka sesuatu yang berlebihan yang belum kita ketahui dalam harga tetap maka harga tersebut akan berubah rubah harga nominalnya.

Maka akad yang sering digunakan take over kredit rumah dari konvensional ke bank syariah maupun dari pihak nasabah kreditur pertama dan di ambil alih ke pihak ketiga mereka harus menggunakan akad syariah sesuai ketentuan dengan pengawas syariah yang telah dikaji dan berlaku untuk masyarakat, beliau menekankan apabila akad kredit telah diketahui hasil akhir yang akan kita bayar serta keterbukaan bank syariah dalam ketransparanan dan keuntungan bank untuk menyampaikan dana yang diperoleh dari itulah yang dinyatakan at-taradhin suka sama suka atau ridho sama ridho tersebut dinyatakan sah dalam jual beli.

karena beliau mengatakan dalam Surah An-Nisa 4 Ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا. (النساء : ٢٩)

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Akad take over kredit ini menggunakan akad murabahah muqayyadah dalam artian akad ini terikat dengan beberapa perjanjian didalamnya contoh : si A melakukan kredit rumah selama 20 tahun dengan ukuran 6x6 M pada umumnya untuk type 36 seharga 175 juta dengan lama 240 bulan akan diangsur perbulan sebulannya seharga Rp, 1,631,230,- setelah menjalani kredit ditahun ke 11 si A dinyatakan wanprestasi atau failit sesuai persyaratan sebelumnya telah dinyatakan kredit macet maka rumah tersebut akan dilelang kemudian si B atau nasabah pihak ketiga ingin melelang rumah tersebut dengan persyaratan antara dua belah pihak antara bank dan kredit pertama dan si B (orang yang melelang) 50% angsuran dikembalikan ke kredit pertama.

Dalam Kitab Al-Qawaid Wal Ushul Jamiah Wal Furuf Wa Taqasim Al-Badiah Wan Nafiah dibagaian Kaidah Kedua Puluh Tiga, halaman 122 yang tertulis :

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Kaum Muslimin Harus Memenuhi Syarat-Syarat Yang Telah Mereka Sepakati Kecuali Syarat Yang Mengharamkan Suatu Yang Halal Atau Menghalalkan Suatu Yang Haram.

Sebagaimana kaidah sebelumnya, kaidah yang mulia ini sesuai dengan lafadz hadits yang diriwayatkan dari Abu Hurairah Radhiyallahu anhu , Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda :

وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Dan kaum Muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati kecuali syarat yang mengharamkan suatu yang halal atau menghalalkan suatu yang haram.

2 .Identitas Informan Kedua

- a. Nama : H.B.M
- b. Umur : 66
- c. Pekerjaan : Penceramah mesjid Nurul Iman
- d. Jenjang Pendidikan : Darussalam Martapua
- e. Alamat : Jl. Mesjid Indrasari

1) Uraian Persepsi

Beliau merekomendasi buku risalah muamalah yang berisi Pedoman bermuamalah dalam islam guru KH. Salim Maruf beliau adalah ayah dari guru khalil sebagai rujukan jurnal ilmiah ilmu-ilmu keislama al-banjari, dengan adanya akad jual beli ini karena bank syariah yang membeli rumah tidak ada unsur riba karena bank syariah telah sesuai menjalankan take over syariah yang di jalan dewan pengawas syariah.

Beliau berpendapat bank selain syariah itu riba karena tidak sesuai dengan praktek muamalah islam, riba adalah sesuatu langsung misalnya kontan dengan harga Rp. 100,000,- kalau menggunakan pengkredit Rp.150,000,- karena itu mengandung tambahan ketika mebayar angsuran unsur riba oleh karena itu beliau telah percaya kepada mekanisme BMT Khairul amin telah menggunakan syariat bermuamalah dalam islam karena dengan ada saling kepercayaan dan percaya dengan adanya bank syariah telah menerapkan sistem dan mekanisme syariah didalam al-quran saling mempercayai atau saling percaya dalam al-quran surah Al-Maidah ayat 48

وَأَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ مُصَدِّقًا لِّمَا بَيْنَ يَدَيْهِ مِنَ الْكِتَابِ وَمُهَيِّمًا عَلَيْهِ فَاحْكُم بَيْنَهُمْ

بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ عَمَّا جَاءَكَ مِنَ الْحَقِّ لِكُلِّ جَعَلْنَا مِنْكُمْ شِرْعَةً وَمِنْهَاجًا يُولَوْا

شَاءَ اللَّهُ لَجَعَلَكُمْ أُمَّةً وَاحِدَةً وَلَكِنْ لِّيَبْلُوَكُمْ فِي مَا آتَاكُمْ فَاسْتَبِقُوا الْخَيْرَاتِ إِلَى اللَّهِ مَرْجِعُكُمْ

جَمِيعًا فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ فِيهِ تَخْتَلِفُونَ ٤٨

Dan Kami telah menurunkan Kitab (Al-Qur'an) kepadamu (Muhammad) dengan membawa kebenaran, yang membenarkan kitab-kitab yang diturunkan sebelumnya dan menjaganya, maka putuskanlah perkara mereka menurut apa yang diturunkan Allah dan janganlah engkau mengikuti keinginan mereka dengan meninggalkan kebenaran yang telah datang kepadamu. Untuk setiap umat di antara kamu, Kami berikan aturan dan jalan yang terang. Kalau Allah menghendaki, niscaya kamu dijadikan-Nya satu umat (saja), tetapi Allah hendak menguji kamu terhadap karunia yang telah diberikan-Nya kepadamu, maka berlomba-lombalah berbuat kebajikan. Hanya kepada Allah kamu semua kembali, lalu diberitahukan-Nya kepadamu terhadap apa yang dahulu kamu perselisihkan.

Oleh karena itu dari berbeda pendapat tentang jual beli dan mekanisme take over kredit di atas, tingkah laku kebiasaan masyarakatan yang dibentuk oleh Rasulullah saw bukanlah masyarakat yang sama, sama pemikiran, sama keyakinan atau sama rasa. Tetapi masyarakat yang mampu memahami kekurangan, menghargai perbedaan, dan saling mengisi satu sama lain. Karena itulah mengapa perbedaan warna kulit, perbedaan pendapat antara Aisyah dan Abu Hurairah tidak menimbulkan pertikaian antara sesama manusia. Alasan itu pulalah mengapa Rasulullah sampai percaya untuk berhutang kepada pedagang Yahudi atau menikahi perempuan yang ayahnya beragama yahudi.

3. Identitas Informan Ketiga

- a. Nama : H.S.S
- b. Umur : 58
- c. Pekerjaan : Pimpinan Madrasah Awaliyyah Darussalam

d. Jenjang Pendidikan : Darussalam Martapura

e. Alamat : Jl. Keraton.

1) Uraian Persepsi

Menurut Persepsi H.S.S. beliau seorang guru kepala sekolah awaliyah didarussalam yang beralamat di jalan keraton sebelumnya beliau pernah belajar didarussalam mangun jaya dan pekerjaan sampingan beliau memfasilitasi pembiayaan umroh dan haji, menurut persepsi beliau tentang kredit syariah ketika bank telah menyetujui semua persyaratan, adapun contoh persyaratan sebagai berikut :

- a) KTP pemohon
- b) KTP pasangan pemohon
- c) Pasfoto pemohon dan pasangan
- d) Fotocopy dan kartu keluarga
- e) Fotocopy buku nikah
- f) Surat keterangan belum menikah dari kelurahan
- g) NPWP pemohon
- h) SPT pasal 21
- i) SK/surat keterangan bekerja pemohon
- j) SK/surat keterangan bekerja pasangan
- k) Slip gaji pemohon 3 bulan terakhir
- l) Slip gaji pasangan 3 bulan terakhir
- m) Rek koran tabungan 3 bulan terakhir
- n) Surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan

- o) Mengisi dan melengkapi form aplikasi dari bank dan difotocopy 1 kali.

Menurut persepsi beliau apabila persyaratan diatas dan berkas developer properti perumahan dan bank juga telah menyetujui dengan jelas harga akhir angsuran selama 20 tahun dan telah ditetapkan pembagian hasil marginya selama sebulan maka akad tersebut sah dan halal untuk digunakan. Karena didalam hadits hadits bulugul maram urutan ketujuh berbunyi dan beliau katakan :

كل قرض جر منفعة فهو ربا

“Setiap pinjaman yang mendatangkan manfaat itu riba”

يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُزِيلُ الصَّدَقَاتِ ۚ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ (٢٧٦)

Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah, Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan bergelimang dosa (al-baqarah : 276)

Sekarang beliau berumur 58 tahun tentang take over kredit pengambil alihan hutang yakni hilawah dalam kitab fiqih beliau yang berjudul *“Ghoyatu Wa Taqrib”* karangan dari KH. Sirajuddin Abbas halaman 91 yang berbunyi :

فَصْلُ شَرَايِطُ الْحَوَالَةِ أَرْبَعَةُ أَشْيَاءٍ رِضَا الْمَحِيلِ وَ قَبُولُ الْمُحْتَالِ وَ كَوْنُ الْحَقِّ مُسْتَقَرًّا

في الذمة واتفاق ما في ذمة المحيل والمحال عليه في الجنس والنوع والحلول والتأجيل و تبرأ

بها ذمة المحيل

Pasal tentang hawalah (memindahkan hutang) Syarat hawalah empat : (1) kesedian dari yang memindah hutang, (2) Peersetujuan yang mengulangi, (3) Keadaan utang dalam pengakuan, dan (4) terdapat persamaan hutang dalam jenis, macamnya, segeranya, atau temponya.

Arti “*hawalah*” ialah memindahkan utang.

Seorang yang berutang boleh memindahkan utangnya kepada orang lain, asal empat syarat , yaitu: kesediaan suka rela dari yang memindahkan, kesediaan sukarela dari yang menerima pindahan, keadaan utang masih dalam tanggungan yang berutang, dan terdapat persamaaan barang yang dihutangkan dalam jenisnya dengan pembayaran.

Dengan adanya kesepakatan dan persetujuan dalam artian ridho sama ridho untuk masalah ribawi dalam pemasalahan take over kredit rumah sah untuk digunakan karena beliau mengatakan dalam Surah An-Nisa 4 Ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا. (النساء : ٢٩)

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

Islam dalam bermuamalah syariaah mewajibkan agar setiap transaksi, dilandasi dengan niat yang baik, ikhlas dan tulus sepenuh hati karena Allah SWT, sehingga terhindar dari segala bentuk penipuan, kecurangan, dan penyelewengan serta hal hal kejahatan yang tidak kita inginkan dalm Hadis Nabi SAW menyebutkan: “Nabi Muhammad SAW melarang jual beli yang mengandung unsur penipuan.” (H.R. Muslim).

Menurut A.H.beliau berpendapat Hifzun nafsi (menjaga jiwa) atau hifzul mal menjaga harta diriwayat pada masa pemikiran umar bin khatab ada suatu cerita, mencuri haram konsekuensi apabila tidak mencuri nanti akan berakibat kematian yakni membahayakan diri sendiri, pada fiqih umar bin khatab pernah ada sebuah kisah ada kambing disebuah tempat terpencil ada seekor kambing kehausan dan kelaparan yang sedang tersesat dan umar pun mengistigfarkan karena takut kambing nya mati dan tidak bisa dikonsumsi dengan punya pemiliknya dikarena kelaparan dan menyebabkan kematian, dari situlah sungguh sangat jauh beliau berfikir akan terjadi sebab dan akibat karena segala sesuatu harus mempunyai penopang hidupnya agar hidup lebih baik dan lebih baik untuk kehidupan bukan terjadi sebaliknya.

Asy-Syaikh al-‘Alim Atha’ bin Khalil Abu ar-Rasyah Amir Hizbut Tahrir dalam kaedah ushul fiqih Sebagian ulama mengambil kaedah *Ad-daruratu*

tubihu al-mahzhurat darurat membolehkan yang haram. Mereka yang mengatakan kaedah ini berdalil dengan dalil-dalil semisal firman Allah SWT:

إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ الْخِنْزِيرِ وَمَا أُهْلَ بِهِ لِغَيْرِ اللَّهِ فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا

عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ عَفُورٌ رَحِيمٌ

“Sesungguhnya Allah hanya mengharamkan bagimu bangkai, darah, daging babi, dan binatang yang (ketika disembelih) disebut (nama) selain Allah. Tetapi barangsiapa dalam keadaan terpaksa (memakannya) sedang dia tidak menginginkannya dan tidak (pula) melampaui batas, maka tidak ada dosa baginya. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.” (QS al-Baqarah [2]: 173)

فَمَنْ اضْطُرَّ فِي مَخْمَصَةٍ غَيْرِ مُتَجَانِفٍ لِإِثْمٍ فَإِنَّ اللَّهَ عَفُورٌ رَحِيمٌ

“Maka barang siapa terpaksa karena kelaparan tanpa sengaja berbuat dosa, sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.” (QS al-Maidah [5]: 3)

﴿إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ الْخِنْزِيرِ وَمَا أُهْلَ لِغَيْرِ اللَّهِ بِهِ فَمَنْ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا

عَادٍ فَإِنَّ اللَّهَ عَفُورٌ رَحِيمٌ﴾

“Sesungguhnya Allah hanya mengharamkan atasmu (memakan) bangkai, darah, daging babi dan apa yang disembelih dengan menyebut nama selain Allah; tetapi barangsiapa yang terpaksa memakannya dengan tidak menganiaya dan tidak pula melampaui batas, maka sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.” (QS an-Nahl [16]: 115)

Orang yang meneliti kaedah ini menjadi jelas baginya bahwa kaedah ini tidak benar:

Dalil-dalil yang digunakan mereka yang mengatakan kaedah ini tidak menunjukkan kepada pendapat mereka. Akan tetapi paling jauh yang ditunjukkan oleh dalil-dalil itu adalah bolehnya pada saat keterpaksaan untuk memakan bangkai dan semisalnya disebabkan kelaparan.

﴿فَمَنْ اضْطُرَّ فِي مَخْمَصَةٍ﴾

“Maka barang siapa terpaksa karena kelaparan” (QS al-Maidah [5]: 3)

Al-mahmashah adalah kelaparan dan kelaparan itu dekat dengan kebinasaan. Maka pada saat itu boleh baginya memakan yang haram. Dan keterpaksaan seperti yang jelas dalam ayat tersebut dibatasi dengan kelaparan dan tidak lebih dari itu. Lafalnya bukan bersifat umum atau mutlak sehingga madlul (konotasi) nya bisa menjangkau lebih dari itu, akan tetapi lafalnya adalah muqayyad (dibatasi) dengan kelaparan.

Dari qiyas an umar bin khatab ini terjadinya Dampak setelah KPR ini termasuk dalam kategori darurat karena apabial tidak dilakukan akan lebih bahaya bakhkan bisa lebih membahayakan diri sendir sehinggal berakibat fatal dan

menjadikan aspek sumber penyebab kematian, oleh karena itu berpikir kehidupan setelahnya atau sebab akibat setelah apakah kehidupannya menjadi lebih baik dan tidak menjadi lebih parah karena tidak ada penopang kehidupan yang lebih baik walaupun telah berusaha untuk berjualan tetapi tidak kemajuan dan perkembangan dalam penjualan tersebut dan akan berakibat fatal untuk dilakukan ketika ada seorang anak ingin dijatuhkan limpahan atau warisan dengan cara kekerasan perbuatan ini ada perbuatan tidak diperkenankan dan tidak harus dilakukan karena mengandung unsur kekerasan dan pemaksaan ada suatu kasus seorang ayah yang terkena stroke sehingga tidak bisa berdaya dan dipaksa harus berpisah sehingga harus berpisah maka dengan ini menempu lebih haram serta kemaharamannya dan menjadikan seseorang yang ingin menjadi taat tetapi akan terjadi sesuatu sebaliknya yang tidak diinginkan.

Telah disepakati Riba itu haram keluar dari riba harus terperinci serta detail kemana hidupan selanjutnya harus dibawa dalam bank Syariah yaitu akad jual beli ada skema penjualan setelah akad terjadi dilanjutkan dengan cicilan maka dengan penuh pertimbangan bank syariah telah menjalankan mekanisme prinsip syariah sesuai dengan qaidah ushul fiqih yaitu diperbolehkan take over karena demi kehidupan dan kesenjangan penopang agar hidup lebih baik dan memanimalisir atau mengurangi tindakan kejahatan agar keadaan dirinya yakni demi kebaikan dan demi kemashlatan bersama dan kebaikan maka depan.

E. Rekapitulasi Dalam Bentuk Matrik

1. Infroman	Karyawan staff marketing M.F bank syariah
Pendapat	Untuk mempercepat mengurangi kerugian Mekanisme take over kredit rumah syarat dan ketentuan sesuai KPR sama dengan mengajukan take over kredit rumah sedangkan ketentuan dan syarat berlaku dari program bank –bank yang berbeda
Dasar Dalil	Berdasarkan pasal 6 UUD no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan
Faktor Penyebab	Karenakan tidak bisa membayar rutin setiapbulan sehingga rumah tersebut berstatus kredit macet
Dampak Yang Ditumbulkan	Dapat terjadinya ketidaklancaran dan kesulitan dalam perputaran arus kas bank
2. Infroman	Karyawan marketing E.H perumahan
Pendapat	Mekanisme yang dan program akad setiap bank berbeda beda sama halnya KPR ini ditujukan kepada nasabah Fix Income, non fix income dan PNS
Dasar Dalil	pada Pasal 25 ayat (4a) dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Saling tolong menolong dalam berlomba-lomba dalam kebaikan terdapat didalam surah al-baqarah ayat 148. setiap umat mempunyai kiblat yang dia

	menghadap kepadanya. Maka berlomba-lombalah kamu dalam kebaikan. Di mana saja kamu berada, pasti Allah akan mengumpulkan kamu semuanya. Sungguh, Allah Mahakuasa atas segala sesuatu
Faktor Penyebab	Banyaknya masyarakat millenial menikah muda dan masih berpenghasilan rendah
Dampak Yang Ditumbulkan	Mempermudah masyarakat millenial untuk hidup dan mempunyai rumah pribadi
3. Infroman	Costumer service berinisial N bank syariah
Pendapat	Mekanisme take over bank syariah menggunakan akad jual beli murabahah
Dasar Dalil	Rasulullah bersabda, “ada tiga hal yang didalamnya terdapat berkah: jual beli secara kredit, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan jelai untuk (keperluan) di rumah dan bukan untuk dijual.”(HR Ibnu Majah dan Suhai
Faktor Penyebab	. Mengikuti fatwa MUI Serta dewan pngawas syariah
Dampak Yang Ditumbulkan	Karena ingin memberikan layanan terbaik halal dan sah rukun dan syaratnya ketika jual beli berlangsung
4. Infroman	Ulama Pertama
Pendapat	Memperbolehkan take over kredit rumah dengan harus adanya

	jual beli yang berunsur jelas tranfaran harga kredit perbulan hingga berakhir masa tenornya.
Dasar Dalil	Nabi shallallahu 'alaihi wasallam melarang menjual secara gharar (transaksi jual beli yang mengandung unsur ketidakjelasan, penipuan, pertaruhan, dan hal-hal yang merugikan), sedang Utsman menambahkan dan hashah (transaksi jual beli yang dilakukan oleh dua orang tetapi barangnya belum jelas
Faktor Penyebab	Karena ingin untuk memiliki rumah
Dampak Yang Ditumbulkan	mempermudah umat islam untuk membeli rumah secara murah
5. Infroman	Ulama Kedua
Pendapat	Memperbolehkan take over kredit serta percaya penuh kepada bank syariah untuk menjalankan sistem mekanisme take over kredit rumah secara syariah
Dasar Dalil	Al maidah ayat 48 Dan Kami telah menurunkan Kitab (Al-Qur'an) kepadamu (Muhammad) dengan membawa kebenaran, yang membenarkan kitab-kitab yang diturunkan sebelumnya dan menjaganya, maka putuskanlah perkara mereka menurut apa yang diturunkan Allah dan janganlah engkau mengikuti keinginan mereka dengan meninggalkan kebenaran yang telah datang kepadamu

Faktor Penyebab	Belum bisa menjelaskan secara terperinci dan mendalam tentang bermuamalah syariah
Dampak Yang Ditumbulkan	Dapat menimbulkan permasalahan baru
6. Infroman	Informan Ulama Ketiga
Pendapat	Memperbolehkan take over kredit dengan menggunakan akad hilawah (pengambilalihan hutang)
Dasar Dalil	“<i>Ghoyatu Wa Taqrib</i>” karangan dari KH. Sirajuddin Abbas halaman 91 yang berbunyi :Pasal tentang hawalah (memindahkan hutang) Syarat hawalah empat : (1) kesedian dari yang memindah hutang, (2) Peersetujuan yang mengulangi, (3) Keadaan utang dalam pengakuan, dan (4) terdapat persamaan hutang dalam jenis, macamnya, segeranya, atau temponya.
Faktor Penyebab	Karena menjauhkan unsur ribawi karena setiap pinjaman yang mendatangkan manfaat itu riba
Dampak Yang Ditumbulkan	Menjadi salah satu solusi untuk masyarakat yang ingin melakukan take over kredit kredit

Tabel 4. 3 Rekapitulasi Dalam Bentuk Matrik