

**Analisis Hukum Jual Beli Rumah Over Credit di Bawah Tangan Perspektif *Sadd Adz-Dzari'ah***  
(Studi Kasus Perumahan Griya Madani, Desa Parbangunan, Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal)

**Rizki Dina Apriani<sup>1</sup>, Sahliah<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup> Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

\*Corresponding Author: e-mail: rizki0204212060@uinsu.ac.id

**ABSTRACT**

This study is motivated by the widespread practice of unofficial over-credit house sales, particularly in the Griya Madani Housing Complex, Parbangunan Village, Panyabungan Sub-district, Mandailing Natal Regency. The aim of this research is to analyze the legality of unofficial over-credit house transactions from the perspective of *sadd adz-dzari'ah*. This study employs an empirical juridical method with a case study approach. Primary data were obtained through interviews and direct observation, while secondary data were collected from literature reviews. The findings reveal that there have been seven unofficial over-credit transactions in the Griya Madani Housing Complex. Contributing factors include the avoidance of high bank administrative fees, faster and simpler processes, and greater financial benefits compared to purchasing a new house. The *sadd adz-dzari'ah* analysis identifies several potential harms (*mafsadat*), such as legal uncertainty regarding property ownership, the risk of fraud or default, breach of contract with the bank, financial losses for the bank as the creditor, and the absence of legal protection for the new buyer. Based on the principles of *sadd adz-dzari'ah*, such transactions fall into the category of harmful means that should be prevented due to the greater harm than benefit they pose. This study recommends that such transactions be conducted through official credit transfer mechanisms involving banks and notaries to ensure legal certainty and prevent detriment to all parties involved.

**Keywords:** Legal Analysis, Over Credit, Unofficial Transactions, *Sadd adz-Dzari'ah*

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya transaksi jual beli rumah *over credit* di bawah tangan, terutama di kawasan Perumahan Griya Madani, Desa Parbangunan, Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hukum jual beli rumah *over credit* di bawah tangan ditinjau dari perspektif *sadd adz-dzari'ah*. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan studi kasus. Data primer diperoleh melalui wawancara serta observasi langsung, dan data sekunder diperoleh melalui studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi *over credit* di bawah tangan yang terjadi di Perumahan Griya Madani, Desa Parbangunan adalah sebanyak 7 rumah. Faktor yang menyebabkan terjadinya hal tersebut diantaranya adalah

penghindaran biaya administrasi bank yang tinggi, proses yang lebih cepat dan sederhana, serta terdapat keuntungan yang lebih besar dengan membeli rumah *over credit* di bawah tangan dibandingkan rumah baru. Analisis *sadd adz-dzari'ah* mengidentifikasi beberapa mafsadat yaitu tidak adanya kepastian status hukum kepemilikan rumah, potensi penipuan atau wanprestasi, pelanggaran terhadap perjanjian kredit dengan bank, kerugian finansial bagi bank sebagai kreditur, serta tidak adanya perlindungan hukum bagi pembeli baru. Berdasarkan kaidah *sadd adz-dzari'ah*, praktik ini termasuk kategori *adz-dzari'ah* yang harus dihindari karena mafsadat yang ditimbulkan lebih besar dibandingkan maslahatnya. Penelitian ini merekomendasikan agar transaksi dilakukan melalui mekanisme resmi pengambilalihan kredit (*take over*) dengan melibatkan bank dan notaris untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya mudharat bagi semua pihak yang terlibat.

**Kata Kunci:** Analisis Hukum, *Over Credit*, di Bawah Tangan, *Sadd adz-Dzari'ah*

## PENDAHULUAN

Merujuk pada Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 11, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan fasilitas penyediaan dana atau pembiayaan untuk pembelian rumah yang didasarkan pada kesepakatan antara lembaga perbankan dan peminjam dengan periode pengembalian tertentu. Dalam pelaksanaannya, nasabah KPR harus memenuhi berbagai ketentuan yang ditetapkan oleh bank penyedia layanan KPR. Diantara persyaratan tersebut, terdapat keharusan bahwa pengajuan KPR dilaksanakan melalui suatu perjanjian yang mengikat antara dua belah pihak, yakni pihak pemohon kredit dan pihak lembaga perbankan yang menyediakan fasilitas tersebut (Astuti & Dewi, 2017). Bank harus mengikuti prinsip 5C dalam penyaluran kredit untuk memastikan kredit tersalurkan dengan benar, yaitu: karakter; kapasitas (kemampuan); modal; jaminan; dan kondisi perekonomian (*economic condition*). Prinsip ini digunakan sebagai acuan oleh pihak bank dalam menilai kelayakan calon debitur. Secara umum, prinsip tersebut diterapkan dalam praktik perbankan untuk memastikan bahwa penyaluran kredit berjalan sesuai dengan tujuan dan fungsinya, serta untuk meminimalisir risiko kerugian dan potensi munculnya kredit bermasalah (Israbeta Putrisani, 2019).

Dalam praktiknya, tidak semua nasabah KPR mampu melanjutkan kewajibannya hingga selesai dan perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya, maka hal itu dapat dikatakan wanprestasi (Siregar & Sahliah, 2023). Berbagai faktor seperti perubahan kondisi ekonomi, mobilitas pekerjaan, atau kebutuhan finansial mendesak mendorong sebagian pemilik rumah untuk mengalihkan kepemilikan rumahnya sebelum masa kredit berakhir. Pengalihan kepemilikan ini kemudian dikenal dengan istilah *over credit*, yang secara formal seharusnya melibatkan pihak bank sebagai pemberi kredit (S. Birih, 2018).

Namun berbeda halnya dengan data yang diperoleh, di Perumahan Griya Madani, Desa Parbangunan, banyak masyarakat yang melakukan transaksi *over credit* secara di bawah tangan tanpa melibatkan pihak bank.

Terdapat 7 rumah yang melakukan transaksi tersebut. Praktik ini dipilih dengan berbagai pertimbangan, antara lain untuk menghindari biaya administrasi yang tinggi, proses yang dianggap kompleks, serta keinginan untuk mempercepat proses pengalihan kepemilikan. Ketidakterlibatan bank dalam transaksi ini berpotensi menimbulkan konflik hukum di kemudian hari, mengancam kepastian hukum, serta membuka peluang terjadinya penipuan atau wanprestasi.

Praktik *over credit* di bawah tangan ini menimbulkan permasalahan dari aspek hukum Islam, terutama bila ditinjau berdasarkan konsep *sadd adz-dzari'ah*. Tindakan pencegahan yang disebut *sadd adz-dzari'ah* digunakan untuk menjaga *ihtiyat* (kehati-hatian) agar tidak terjadi hal-hal buruk yang merugikan orang lain. Dalam hukum Islam, tugas *sadd adz-dzari'ah* adalah memastikan agar perbuatan hukum mukallaf (orang yang terikat pada hukum) tidak berakibat buruk ketika dilakukan (Adam, 2021). Dalam konteks jual beli rumah *over credit* di bawah tangan, perlu dilakukan analisis mendalam apakah praktik ini berpotensi menimbulkan mafsadah yang lebih besar dibandingkan manfaatnya.

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas aspek hukum *over credit*. *Pertama*, penelitian yang dilakukan oleh Monica Lidiyana dan Mella Ismelina (2021) (Lidiyana & Ismelina Farma Rahayu, 2021) yang berjudul “Keabsahan Jual Beli Atas Rumah Dengan Perjanjian Dibawah Tangan Yang Hendak Di Buatkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual”. Penelitian ini membahas keabsahan jual beli atas tanah yang hanya dibuktikan dengan adanya kuitansi lunas, dan pelaksanaan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah tanpa adanya pihak penjual pada Putusan Nomor 256/PDT.G/2019/PN Ckr. *Kedua*, penelitian yang dilakukan oleh Mohamad Mustafa, dkk (2023) (Mustafa et al., 2023) yang berjudul “Kekuatan Hukum Alih Debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah di bawah Tangan”. Penelitian ini mengkaji dan menganalisis kekuatan hukum alih debitur atas kredit pemilikan rumah di bawah tangan. *Ketiga*, penelitian yang dilakukan oleh Nury Khoiril Jamil, dkk (2023) (Jamil, 2023) yang berjudul “Asas *Mabda' Ar-Radha'iyah* Dalam Keabsahan Perjanjian Over Kredit KPR Syariah”. Penelitian ini mengkaji dua aspek utama. *Pertama*, karakteristik perjanjian over kredit KPR Syariah di Indonesia yang terbagi menjadi dua jenis: perjanjian di bawah tangan dan perjanjian prosedural legal. *Kedua*, penelitian ini menganalisis keabsahan perjanjian over kredit KPR Syariah berdasarkan Asas *Mabda' Ar-Radha'iyah* (prinsip keridhaan).

Dari ketiga kajian terdahulu tersebut, memiliki perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang saya lakukan yaitu terletak pada kombinasi pendekatan hukum Islam, fokus lokasi yang detail, dan analisis mendalam tentang praktik *over credit* dari perspektif mencegah kerusakan (*sadd adz-dzari'ah*) yang belum pernah dilakukan dalam kajian sebelumnya. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengkaji konsep *sadd adz-dzari'ah* dalam penalaran hukum Islam; (2) menganalisis praktik jual beli rumah *over credit* di bawah tangan yang terjadi di Perumahan Griya Madani dalam perspektif hukum Islam melalui kaidah *sadd adz-dzari'ah*; dan (3) memberikan rekomendasi solusi hukum yang dapat mencegah timbulnya kemudharatan bagi para pihak yang terlibat.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, dengan metode pendekatan studi kasus (*case study*), yakni fokus pada kasus jual beli rumah *over credit* di bawah tangan yang terjadi di Perumahan Griya Madani, Desa Parbangunan, Kabupaten Mandailing Natal. Dengan menggunakan studi kasus, peneliti dapat menggali informasi mendalam mengenai praktik tersebut, proses pelaksanaannya, alasan para pihak melakukannya, serta dampak hukumnya. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi dan hasil wawancara dengan pihak penjual, pembeli, pegawai bank, dan tokoh agama. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, serta tulisan karya ilmiah terkait hal tersebut. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif (Muhaimin, 2020).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Konsep *Sadd Adz-Dzari'ah* dalam Penalaran Hukum Islam

#### a. Pengertian *Sadd Adz-Dzari'ah*

Secara bahasa kata *Sadd Adz-Dzari'ah* merupakan gabungan, yaitu *Sadd* dan *Al-Dzari'ah*. Kata pertama berasal dari kata kerja *sadda-yasuddu-saddun*, yang memiliki sejumlah makna, antara lain menutup sesuatu yang terbuka. '*Sadd*' juga dapat dimaknai sebagai penutupan, penghalangan, atau pencegahan. Sementara itu, kata kedua merujuk pada makna sarana atau perantara menuju sesuatu, yang dalam hal ini merujuk pada segala bentuk jalan yang mengarah kepada kerusakan (Sakinah & Zulham, 2022). Namun, Ibnu Qayyim al-Jauziyah berpendapat bahwa membatasi makna *dzari'ah* hanya sebagai jalan menuju kerusakan adalah pandangan yang kurang tepat, sebab terdapat pula *dzari'ah* yang mengarah pada hal-hal yang dianjurkan. Oleh karena itu, dalam pandangan beliau, *dzari'ah* memiliki dua makna: yang bersifat larangan disebut "*sadd adz-dzari'ah*", sedangkan yang bersifat anjuran atau tuntutan disebut "*fath adz-dzari'ah*". Secara istilah, *sadd adz-dzari'ah* dimaknai sebagai upaya mencegah suatu tindakan agar tidak berujung pada kerusakan (*al-mafsadah*). (Sugitanata, 2021)

Al-Baji seorang ulama mazhab Maliki mengatakan bahwa *sadd adz-dzari'ah* adalah sesuatu yang boleh dilakukan secara fisik namun tidak boleh dilakukan karena mengarah pada perbuatan yang tidak diperbolehkan. Ibnu Qayyim mengatakan bahwa *sadd adz-dzari'ah* adalah perbuatan yang boleh dilakukan secara fisik namun tidak boleh dilakukan jika mengarah pada perbuatan yang bertentangan dengan Islam (Ibnu Qayyim Al-Jauziyah, n.d).

Menurut al-Qarafi, *sadd adz-dzari'ah* berarti menutup jalan yang dapat mengarah pada kerusakan (*mafsadah*) sebagai bentuk upaya pencegahan (al-Qarafi, 1424 h). Meskipun suatu tindakan tidak secara langsung mengandung unsur kerusakan, namun apabila tindakan tersebut berpotensi menjadi sarana terjadinya kerusakan, maka tindakan itu tetap perlu dicegah. (Takhim, 2020)

Berdasarkan berbagai pandangan yang ada, dapat disimpulkan bahwa penerapan hukum syariat melalui pendekatan *sadd adz-dzari'ah* bertujuan untuk mempermudah terwujudnya kemaslahatan serta mencegah potensi timbulnya kerusakan (Bahrudin, 2019). Suatu hal, baik berupa ucapan maupun tindakan, yang pada dasarnya diperbolehkan dalam ajaran Islam, sebaiknya ditinggalkan apabila berpotensi menimbulkan kemudharatan di kemudian hari.

#### **b. Kehujjahan *Sadd Adz-Dzari'ah* Sebagai Sumber Hukum Islam**

*Sadd adz-dzari'ah* menjadi perbincangan hangat di kalangan ulama karena tidak semuanya menganggap keberadaannya sebagai cara untuk penetapan hukum. Secara umum, perbedaan pandangan para ulama tersebut dapat dikelompokkan ke dalam tiga kelompok, yaitu: 1) mereka yang menerima sepenuhnya, 2) mereka yang tidak sepenuhnya menerima, dan 3) mereka yang menolak sepenuhnya. (Arafah, 2020)

Mazhab Maliki dan Mazhab Hambali termasuk di antara kelompok yang sepenuhnya menerima *sadd adz-dzari'ah* sebagai salah satu metode dalam penetapan hukum Islam (Miswanto, 2018). Bahkan, para ulama dari Mazhab Maliki mengembangkan pendekatan ini secara mendalam dalam kajian Fikih dan Ushul Fikih, sehingga cakupan penerapannya menjadi lebih luas. Salah satu contohnya adalah Imam Al-Qarafi yang membahas metode ini secara rinci dalam karyanya *Anwar Al-Buruq Fi Anwa' Al-Furuq*. Demikian pula dengan Imam Asy-Syathibi, yang turut mengupasnya dalam kitabnya *Al-Muwafaqat*.

Alasan yang mereka kemukakan adalah firman Allah dalam al-Qur'an surah al-An'am (6): 108:

Artinya: *"Janganlah kamu memaki (sesembahan) yang mereka sembah selain Allah karena mereka nanti akan memaki Allah dengan melampaui batas tanpa (dasar) pengetahuan. Demikianlah, Kami jadikan setiap umat menganggap baik pekerjaan mereka. Kemudian kepada Tuhan merekalah tempat kembali mereka, lalu Dia akan memberitahukan kepada mereka apa yang telah mereka kerjakan"*.

Penjelasan dari ayat tersebut ialah, secara hakikat, berhala merupakan sesuatu yang dibenci oleh Allah. Namun demikian, mencaci maki berhala bisa memicu orang-orang musyrik untuk melontarkan hinaan terhadap Allah SWT secara berlebihan. Dalam karya *Al-Jami' Lil Masail Ushul Al-Fiqh Wa Tatbiqatuha 'Ala Al-Madzhab Al-Rajih*, Abdul Karim bin Ali bin Muhammad Al-Namlah menjelaskan bahwa Allah melarang kaum beriman untuk menghina sesembahan orang-orang musyrik, karena hal tersebut dapat menjadi sebab mereka balik mencela Allah SWT. Maka, menjaga diri dari perbuatan yang bisa menimbulkan penghinaan terhadap Allah lebih diutamakan daripada mencela berhala. Atas dasar itu, umat Islam dianjurkan untuk tidak mencaci berhala kaum musyrik, sebab tindakan itu justru bisa menimbulkan dampak yang lebih besar, yaitu penghinaan terhadap Allah SWT. Prinsip inilah yang dikenal dalam kaidah fikih sebagai *sadd adz-dzari'ah*, yakni menutup jalan yang dapat mengarah pada keburukan.

Alasan lain yang dikemukakan adalah berdasar pada hadis Rasulullah saw., yaitu:

*An Nu'man bin Basyir berkata; aku mendengar Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Yang halal sudah jelas dan yang haram juga sudah jelas. Namun diantara keduanya ada perkara syubhat (samar) yang tidak diketahui oleh banyak orang. Maka barangsiapa yang menjauhi diri dari yang syubhat berarti telah memelihara agamanya dan kehormatannya. Dan barangsiapa yang sampai jatuh (mengerjakan) pada perkara-perkara syubhat, sungguh dia seperti seorang penggembala yang menggembalakan ternaknya di pinggir jurang yang dikhawatirkan akan jatuh ke dalamnya. Ketahuilah bahwa setiap raja memiliki batasan, dan ketahuilah bahwa batasan larangan Allah di bumi-Nya adalah apa-apa yang diharamkan-Nya. Dan ketahuilah pada setiap tubuh ada segumpal darah yang apabila baik maka baiklah tubuh tersebut dan apabila rusak maka rusaklah tubuh tersebut. Ketahuilah, ia adalah hati". (HR. Bukhari)*

Mazhab Hanafi dan Mazhab Syafi'i termasuk kelompok yang tidak sepenuhnya menerima *sadd adz-dzari'ah* sebagai metode dalam penetapan hukum. Artinya, mereka tidak menolak sepenuhnya, tetapi tidak menjadikannya sebagai dasar pengambilan hukum (*istinbath al-hukmi*) dalam semua kasus, melainkan hanya menerapkannya pada situasi tertentu. Husain Hamid Hassan mengatakan, baik ulama Hanafiyah maupun Syafi'iyah dapat mengikuti kaidah *sadd adz-dzari'ah* jika mereka yakin akan terjadi hal buruk atau mempunyai dugaan kuat akan hal itu terjadi. (Misbahuddin, 2013)

Sedangkan kelompok yang menolak sepenuhnya ialah Mazhab Zahiri. Sikap ini sejalan dengan prinsip mereka yang hanya mendasarkan penetapan hukum pada makna lahiriah atau tekstual (*dhahir al-lafdih*) dari nash. Sementara itu, *sadd adz-dzari'ah* didasarkan pada hasil penalaran terhadap suatu perbuatan yang sifatnya masih bersifat dugaan, meskipun tingkatannya bisa sangat kuat.

Dari penjelasan-penjelasan di atas dapat dipahami bahwa terdapat sejumlah perbuatan yang secara hukum asal diperbolehkan, namun karena dapat mengarah pada hal yang dilarang, maka perbuatan tersebut pun turut dilarang. Penetapan ini didasarkan pada prinsip *sadd adz-dzari'ah*. Dalam ajaran Islam, terdapat ketentuan hukum terhadap suatu perbuatan yang meskipun tidak dinyatakan secara eksplisit dalam syariat, namun dianggap sebagai sarana menuju hukum yang sudah jelas ketentuannya. Oleh sebab itu, *sadd adz-dzari'ah* dijadikan sebagai landasan dalam menilai perbuatan-perbuatan yang bersifat sebagai wasilah. Dalam hal ini, Imam al-Qarafi menggunakannya sebagai dalil secara menyeluruh. Beliau menyatakan:

*"Adz-dzari'ah, selain wajib ditutup (sadd) dalam kondisi tertentu, juga bisa menjadi wajib untuk dibuka (fath), termasuk terhadap perkara yang bersifat makruh, sunnah, maupun mubah, karena adz-dzari'ah berfungsi sebagai sarana. Sebagaimana jalan menuju sesuatu yang haram turut dihukumi haram, maka jalan yang mengantarkan pada sesuatu yang wajib juga dihukumi wajib, seperti halnya bepergian untuk menunaikan shalat Jum'at atau ibadah haji". (Al-Qarafi, 1998)*

Beberapa contoh pengaplikasian *sadd adz-dzari'ah* diantaranya yaitu, pada transaksi secara kredit (*ba'i al-ajal*) (Islamiah, 2022). Secara prinsip,

transaksi jual beli dengan sistem kredit diperkenankan dalam syari'ah selama pelaksanaannya tetap sesuai dengan hukum Islam. Aktivitas jual beli secara kredit diperbolehkan karena dianggap termasuk dalam kategori akad utang piutang. Akad kredit sendiri merupakan salah satu bentuk utang, sehingga hukum asal dari akad yang berlandaskan utang ini pada dasarnya dibolehkan. Meski demikian, pelaksanaan jual beli kredit perlu memperhatikan aspek manfaat (*maslahah*) dan potensi dampak buruknya (*mafsadah*), agar tidak menjadi jalan masuk bagi praktik riba. Dalam hal ini, para ulama memiliki perbedaan pandangan. Imam Syafi'i dan Abu Hanifah, membolehkan transaksi semacam ini selama syarat dan rukun jual beli telah terpenuhi. Sementara itu, Imam Malik dan Ahmad bin Hanbal lebih menitikberatkan pada konsekuensi yang mungkin timbul dalam praktiknya, yang bisa mengarah pada riba. Oleh karena itu, akad semacam ini termasuk dalam kategori *dzari'ah* yang menurut mereka tidak diperbolehkan karena berpotensi menimbulkan mudarat. Contoh lainnya yaitu jual beli anggur yang digunakan untuk membuat minuman keras (*khamar*) (Putra, 2024). Jual beli anggur pada dasarnya halal. Namun, jika diketahui bahwa anggur tersebut akan digunakan untuk membuat *khamar*, maka jual belinya menjadi haram. Hal ini karena termasuk dalam kaidah *sadd adz-dzari'ah*, yaitu menutup jalan menuju perbuatan haram. Dalam kasus ini, menjual anggur bisa menjadi sarana terjadinya maksiat, sehingga dilarang untuk mencegah terjadinya keharaman yang lebih besar.

Jadi, dapat kita pahami bahwa tingkat *maslahat* dan *mafsadat* menjadi dasar untuk menentukan nilai hukum yang tepat bagi suatu tindakan. Dalam proses ini perlu dipertimbangkan apakah yang lebih penting antara nilai asal dari tindakan tersebut, atau efek yang ditimbulkannya. Pertimbangan ini menjadi kriteria dalam penerapan *sadd adz-dzari'ah* sebagai mekanisme untuk menetapkan nilai hukum suatu perbuatan dalam konteks hukum Islam. (Mufid, 2018)

### **c. Rukun-rukun Sadd Adz-dzari'ah**

Dalam konteks jual beli rumah *over credit* di bawah tangan, kita dapat menganalisisnya melalui tiga rukun utama *sadd adz-dzari'ah* yaitu, *al-washilah*, *al-ifdhah*, dan *al-mutawasil ilaihi* (Gunawan Hasibuan & Alfauza Marpaung, 2024). Pertama, *Al-Wasilah*, merupakan dasar dari *dzari'ah* karena dengan *al-Wasilah* dapat terwujud *dzariah*. *Al-wasilah* adalah segala sesuatu yang dapat menjadi perantara atau penghubung antara suatu tindakan dengan hasil akhir yang ingin dicapai. Dalam konteks jual beli rumah *over credit* di bawah tangan yang menjadi *al-wasilah* adalah: 1) pembuatan perjanjian jual beli di bawah tangan tanpa melibatkan pihak yang berwenang; 2) Pengalihan kredit tanpa sepengetahuan dan persetujuan bank; 3) Transaksi yang dilakukan secara informal tanpa dokumen legal yang sah; 4) Penyerahan dokumen-dokumen rumah dari penjual ke pembeli tanpa proses balik nama dan; 5) Pembayaran yang dilakukan langsung antara pembeli ke penjual tanpa melalui bank.

Kedua, *al-Ifdhah*. *Al ifdhah* adalah dugaan kuat atau keyakinan bahwa suatu tindakan, meskipun pada awalnya tampak netral, akan

berujung pada perbuatan yang dilarang atau merugikan. bisa dikatakan bahwa *al-ifdhah* ini adalah dampak yang akan terjadi. Jadi, dampak yang akan terjadi dari transaksi jual beli rumah over credit di bawah tangan adalah: 1) Ketidakpastian status hukum kepemilikan rumah; 2) Risiko kredit macet karena pembeli baru tidak terverifikasi kemampuan finansialnya; 3) Potensi konflik antara penjual, pembeli, dan bank; 4) Jika terjadi kredit macet oleh debitur pengganti, maka penjual akan mengalami skor kredit buruk di SLIK OJK; 5) Kerugian finansial bagi bank sebagai kreditur; 6) Tidak adanya perlindungan hukum bagi pembeli baru.

Ketiga, *al-mutawasil ilaih*. Hakikat dari *al-mutawasil ilaih* adalah sesuatu yang dilarang (*al-mamnū*). Keberadaannya menjadi tolok ukur dalam menilai seberapa kuat atau lemahnya suatu sarana (*al-wasīlah*). Sejalan dengan prinsip-prinsip *sadd adz-dzari'ah*, Imam Asy-Syathibi menetapkan tiga syarat yang harus dipenuhi dalam penerapan *sadd adz-dzari'ah* terhadap suatu perbuatan, sehingga perbuatan yang awalnya dibolehkan oleh syariat bisa berubah menjadi terlarang. Ketiga syarat tersebut adalah: perbuatan tersebut berpotensi menimbulkan kerusakan, tingkat kerusakannya lebih besar daripada kemaslahatannya, serta meskipun dibolehkan oleh syara', perbuatan itu mengandung unsur mafsadat yang lebih dominan (Syarifuddin, 2003). Jadi, perbuatan yang menjadi sasaran pelarangan dalam kasus *over credit* di bawah tangan adalah: 1) Pengalihan hak dan kewajiban kredit tanpa prosedur resmi; 2) Pelanggaran terhadap perjanjian kredit dengan bank; 3) Penghindaran kewajiban administratif dan hukum dalam pengalihan kredit; 4) Praktek jual beli yang mengandung unsur gharar (ketidakjelasan); 5) Tindakan yang berpotensi merugikan pihak ketiga (bank); 6) Transaksi yang melanggar prinsip-prinsip ketertiban hukum. Berdasarkan uraian dari ketiga rukun *sadd adz-dzari'ah* tersebut, konteks jual beli rumah *over credit* di bawah tangan sudah termasuk perbuatan yang harus dicegah karena sudah memenuhi tiga komponen utama dari *sadd adz-dzari'ah*.

## **B. Analisis Hukum Jual Beli Rumah Over Credit di Bawah Tangan Perspektif Sadd Adz-Dzari'ah**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah layanan yang disediakan bank agar orang bisa membeli rumah dengan cara kredit (Firdaus & Sativa, 2024). KPR dianggap menguntungkan karena membantu seseorang memiliki rumah sendiri tanpa harus membayar tunai sekaligus. Cara kerja KPR adalah bank membayar dulu seluruh biaya pembelian atau pembangunan rumah, lalu pembeli mengembalikan uang tersebut dengan cara mencicil. Banyak nasabah KPR yang karena masalah ekonomi atau alasan lainnya, ingin mengalihkan rumah yang sedang dicicilnya kepada orang lain. Ini sering disebut sebagai pengalihan kredit atau *over credit*. Dalam praktiknya, *over credit* melalui KPR dapat dilakukan dengan menggunakan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), pengalihan yang dilakukan melalui akta otentik merupakan bentuk perjanjian yang dibuat dalam format yang telah ditentukan oleh undang-undang dan disusun di hadapan pejabat yang berwenang sesuai tempat pembuatan akta tersebut. Sementara itu, Pasal

1869 KUHPer menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian dibuat oleh pejabat yang tidak memiliki kewenangan, maka akta tersebut tidak dapat dianggap sah sebagai akta otentik karena tidak memenuhi syarat formil. Meskipun demikian, akta tersebut tetap dapat dijadikan alat bukti sebagai akta di bawah tangan. Selanjutnya dalam Pasal 1870 KUHPer menyebutkan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

Praktek pengalihan KPR ini tidak selalu sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Proses *take over credit* sering dilakukan secara di bawah tangan seperti yang dilakukan masyarakat di Perumahan Griya Madani, Desa Parbangunan. Pengalihan kredit KPR secara "*di bawah tangan*" adalah proses mengalihkan kredit rumah tanpa memberitahu atau mendapat izin dari bank yang memberikan kredit dan tanpa dilakukan di hadapan pejabat resmi yang berwenang. Sebenarnya, menurut prosedur yang berlaku, debitur (peminjam) tidak boleh melakukan hal ini. Semua bentuk pengalihan hak kredit rumah (*over credit*) harus mendapat persetujuan dan dilakukan dengan sepengetahuan bank pemberi kredit. Karena itu, bank menganggap tindakan pengalihan seperti ini sebagai tindakan hukum sepihak. Perjanjian jual beli yang dibuat hanya mengikat dua pihak yang membuat perjanjian tersebut (debitur lama dan debitur baru), padahal rumah yang diperjualbelikan masih terikat dengan pihak ketiga yaitu bank pemberi kredit.

Seperti halnya yang terjadi di Perumahan Griya Madani, berdasarkan data yang didapat, di Perumahan Griya Madani terdapat 7 rumah yang melakukan tindakan *over credit* di bawah tangan. Para pihak pemilik rumah yang melakukan tindakan tersebut diantaranya yaitu Pak Dede Iskandar, Pak Royfan, Pak Madia, Pak Siddik, Pak Dedi, Ibu Salmiah dan Ibu Tukma. Rumah yang dijual secara *over credit* di bawah tangan ini adalah rumah yang dibeli pada tahun 2018-2023. Terdapat perbedaan harga cicilan antara rumah yang dibeli pada tahun 2018 dengan tahun 2024, biaya cicilan rumah yang dibeli pada tahun 2018 cenderung lebih murah jika dibandingkan dengan rumah yang dibeli pada tahun 2024.

Harga rumah bangunan baru yang ditawarkan pada tahun 2024-sekarang adalah Rp166.000.000 dengan uang muka sebesar Rp1.700.000 ditambah biaya lain seperti biaya notaris, administrasi bank, asuransi, dan lainnya yang secara umum berkisar Rp8.500.000. Artinya, total dana awal yang harus disiapkan berkisar Rp10.200.000. Sementara itu, cicilan per bulan untuk tenor 10 tahun sebesar Rp1.773.200, untuk 15 tahun Rp1.319.100, dan untuk 20 tahun Rp1.098.700.

Berbeda dengan rumah *over credit* di bawah tangan yang dibeli pada tahun 2018-2023, harga rumah hanya Rp130.000.000, jauh lebih murah dibandingkan harga rumah yang dibeli pada tahun 2024. Dari sisi cicilan pun jauh lebih ringan, skema pembayaran disesuaikan dengan besarnya uang muka (DP) dan jangka waktu angsuran. Terdapat tiga pilihan uang muka, yaitu sebesar 1% (1.500.000), 5% (Rp6.500.000) dan 10% (Rp13.000.000). Jika debitur memilih uang muka 1% maka angsuran per bulannya adalah Rp1.365.064 untuk jangka waktu 10 tahun, Rp1.017.753 untuk jangka

waktu 15 tahun, Rp849.364 untuk jangka waktu 20 tahun. Jika 5%, maka angsuran per bulannya sebesar Rp1.309.910 untuk jangka waktu 10 tahun, Rp970.631 untuk 15 tahun, dan Rp815.047 untuk 20 tahun. Sementara itu, jika konsumen membayar uang muka sebesar 10%, maka cicilan bulannya menjadi lebih ringan, yakni Rp1.240.968 untuk 10 tahun, Rp925.230 untuk 15 tahun, dan Rp772.150 untuk 20 tahun. *Over credit* rumah yang dilakukan secara di bawah tangan juga tidak lagi membutuhkan pengeluaran biaya tambahan administrasi bank maupun notaris.

Hasil wawancara dengan beberapa pembeli beranggapan bahwasanya jual beli secara *over credit* di bawah tangan ini adalah tindakan yang sah karena telah memenuhi syarat dan rukun jual beli. Islam tidak secara khusus mengatur tentang bukti kepemilikan sebagai syarat sah jual beli. Untuk menentukan hukum dalam masalah ini, perlu dipertimbangkan manfaat dan kerugian yang mungkin timbul dari transaksi tersebut. Cara yang bisa digunakan adalah metode *sadd adz-dzari'ah*, yaitu mencegah atau menutup suatu perbuatan agar tidak menimbulkan hal yang dilarang atau kerusakan.

Faktor yang melatarbelakangi terjadinya hal tersebut bisa kita lihat dari dua sisi yaitu dari sisi penjual (debitur pertama) dan pembeli (debitur pengganti). Dari sisi penjual, *pertama*, faktor yang mendorong untuk melakukan tindakan tersebut ialah karena kebutuhan dana mendesak. Jual beli *over credit* di bawah tangan memungkinkan mereka mendapatkan sejumlah uang tunai lebih cepat dibandingkan menjual rumah melalui proses KPR ulang yang memakan waktu. *Kedua*, ketidakmampuan melanjutkan pembayaran KPR. *Ketiga*, pihak penjual (debitur pertama) telah pindah domisili karena alasan pekerjaan.

Pak Dede Iskandar selaku pihak penjual (debitur pertama) menjelaskan bahwa beliau terpaksa menjual rumah secara *over credit* di bawah tangan karena situasi keuangan yang sangat mendesak untuk membayar sejumlah hutang yang harus segera dilunasi. Meskipun tindakan ini mengandung risiko yang cukup besar, namun ini menjadi pilihan yang paling cepat untuk mendapatkan dana tunai dalam waktu singkat. (Iskandar, 2025)

Pak Royfan juga menjelaskan bahwa beliau melakukan tindakan *over credit* rumah di bawah tangan karena pendapatan menurun drastis sehingga kesulitan membayar cicilan KPR setiap bulannya. Pak Royfan sudah mempertimbangkan untuk menjual rumah ini secara resmi melalui bank, tapi prosesnya sangat panjang dan rumit. Maka menjual secara *over credit* adalah pilihan yang diambil beliau untuk mendapatkan dana tunai langsung dari pembeli untuk menstabilkan kembali kondisi keuangannya (Royfan, 2025). Pendapat ini juga sejalan dengan yang dikemukakan oleh Pak Dedi, Ibu Salmiah, dan Pak Siddik.

Berbeda halnya dengan penjelasan yang diungkapkan oleh Ibu Tukma dan Pak Madia, beliau menjelaskan bahwa alasan utama menjual rumah adalah karena adanya tuntutan pekerjaan di luar kota. Kepindahan ini bersifat permanen, sehingga tidak akan membutuhkan rumah ini lagi untuk ke depannya. Proses pengalihan kredit secara resmi melalui bank membutuhkan waktu yang cukup lama dan prosedur yang kompleks,

sementara tuntutan kerja mengharuskan beliau untuk segera memulai penugasan di lokasi baru. Inilah yang menjadi alasan dilakukannya *over credit* di bawah tangan. (Tukma & Madia, 2025)

Dari sisi pembeli, faktor yang mendorong mereka untuk lebih memilih membeli rumah *over credit* di bawah tangan ialah karena beberapa hal. *Pertama*, karena keinginan mereka yang semakin tinggi untuk segera memiliki tempat tinggal yang layak huni. *Kedua*, harga yang relatif murah. Harga jual rumah *over credit* di bawah tangan seringkali lebih rendah dari harga pasar rumah serupa yang dijual dengan KPR baru atau tunai. Pembeli hanya perlu membayar sejumlah uang kepada penjual sebagai “uang masuk” dan melanjutkan cicilan KPR yang sudah berjalan. Inilah yang menjadi daya tarik bagi mereka yang memiliki dana terbatas di awal. *Ketiga*, proses yang lebih cepat dan sederhana. Proses transaksi *over credit* di bawah tangan umumnya lebih cepat dan tidak melibatkan birokrasi yang rumit seperti pengajuan KPR ke bank. Pembeli dan penjual hanya perlu membuat kesepakatan diantara mereka.

Pak Hendra selaku pihak pembeli (debitur pengganti) rumah milik Pak Dede Iskandar menjelaskan bahwa harga rumah lebih murah. Rumah yang dijual Pak Dede kepada Pak Hendra adalah rumah yang dibeli pada tahun 2019, dimana saat itu DP rumah yang dibayarkan adalah sebanyak Rp15.000.000 yaitu berupa uang muka 5% (Rp6.500.000) dan biaya administrasi sebesar Rp8.500.000 dengan cicilan perbulan sebesar Rp970.631 dalam jangka 15 tahun, sehingga total harga rumah ialah Rp189.713.580 ditambah biaya renovasi rumah sebanyak Rp40.000.000 jadi total keseluruhan harga rumah adalah Rp229.713.580. Kemudian Pak Dede menjual rumah tersebut kepada Pak Hendra seharga Rp80.000.000 dengan sisa cicilan 10 tahun lagi sehingga total keseluruhan yang harus dibayarkan Pak Hendra hanyalah senilai Rp196.475.720. Dan lebih untung jika dibandingkan dengan membeli rumah baru di Perumahan Griya Madani jika jangka waktu 15 tahun dengan cicilan Rp1.319.100 perbulan ditambah uang muka Rp1.700.000 sehingga total keseluruhan yang harus dibayarkan adalah Rp239.138.000 (Hendra, 2025).

Pak Rudi selaku pembeli (debitur pengganti) rumah milik Pak Madia juga menyatakan bahwa ia merasa beruntung membeli rumah tersebut, karena rumah dijual dengan harga murah serta kondisi rumah sudah siap layak huni dan sudah direnovasi. Beliau juga menjelaskan bahwa bisa lebih menghemat biaya pengeluaran dan proses peralihannya juga lebih cepat. (Rudi, 2025)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa faktor dominan yang melatarbelakangi terjadinya praktik tersebut ialah faktor ekonomi. Praktik *over credit* rumah di bawah tangan dinilai memiliki keuntungan baik untuk pihak penjual (debitur pertama) maupun pembeli (debitur pengganti). Secara umum, praktik jual beli yang berlangsung di tengah masyarakat telah memenuhi rukun dan syarat sahnya transaksi, di mana para pelaku merupakan individu yang telah dewasa dan berakal sehat. Transaksi dilakukan atas dasar kehendak sendiri, dengan mempertimbangkan manfaat dari barang yang diperjualbelikan. Namun demikian, perlu disadari bahwa praktik tersebut termasuk perbuatan yang

bertentangan dengan hukum, sehingga perlu dihindari karena berpotensi menimbulkan risiko yang besar di kemudian hari.

Dalam kaitannya dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Pasal 16 ayat (1) menyatakan bahwa: "Pemilikan rumah dapat beralih dan dialihkan dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Sementara itu, Pasal 16 ayat (2) menyebutkan bahwa: "Pemindahan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta otentik". Karena proses pengalihan kredit dalam hal ini dilakukan secara di bawah tangan, maka bentuk pengalihan hak atas kredit pemilikan rumah (*over credit*) melalui perjanjian tersebut tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, yang mensyaratkan bahwa setiap pemindahan hak kepemilikan rumah harus dilakukan melalui akta otentik. Akibat dari tindakan hukum ini menimbulkan sejumlah konsekuensi yuridis yang dapat memengaruhi keabsahan objek dalam perjanjian kredit tersebut.

Seperti yang sudah penulis jelaskan sebelumnya terkait konsep *sadd adz-dzari'ah* dalam penalaran hukum Islam, konsep masalah dan mudharat sangat penting dalam menilai keabsahan suatu tindakan, termasuk transaksi *over credit* rumah di bawah tangan. Masalah merujuk pada tujuan-tujuan baik yang ingin dicapai dalam suatu transaksi, sementara mudharat merujuk pada dampak negatif yang ditimbulkan dari transaksi tersebut.

Melihat dari unsur kemaslahatannya, perbuatan yang dilakukan masyarakat Perumahan Griya Madani dalam hal *over credit* rumah di bawah tangan mengandung beberapa manfaat yaitu dapat memberikan akses tempat tinggal yang layak bagi kelompok ekonomi menengah ke bawah dengan harga yang lebih murah, pembeli (debitur pengganti) bisa lebih menghemat dana untuk keperluan ekonomi lainnya, membantu debitur pertama untuk mengatasi kesulitan ekonomi dengan cepat, serta proses yang cepat memungkinkan pemenuhan kebutuhan pindah domisili mendesak.

Namun, meskipun ada beberapa masalah, transaksi jual beli rumah *over credit* di bawah tangan lebih banyak mengandung mafsadah (kerugian). Kerugian yang akan dialami debitur pengganti yaitu: 1) Tidak adanya jaminan kepastian kepemilikan rumah dari pihak bank sampai dengan kreditnya dilunasi; 2) Risiko kehilangan hak atas property. Jika terjadi sengketa, debitur pengganti sulit membuktikan kepemilikan karena akta pengalihan tidak tercatat secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); 3) Tidak dapat melakukan penjualan agunan tanpa persetujuan debitur pertama dan bank; 4) Tidak dapat memanfaatkan asuransi yang berkaitan dengan agunan rumah tersebut. Sedangkan kerugian yang akan dialami pihak debitur pertama yaitu: 1) Risiko hukum tetap melekat pada debitur pertama. Apabila debitur pengganti wanprestasi (gagal membayar angsuran), bank berhak menuntut pembayaran kepada debitur pertama; 2) Jika terjadi kredit macet oleh debitur pengganti, maka debitur pertama akan mengalami skor kredit buruk di SLIK OJK.

Bapak Muhammad Yusuf selaku pegawai bank menjelaskan bahwa, debitur yang melakukan pengalihan, penjualan, atau tindakan lain yang berkaitan dengan perjanjian kredit di bawah tangan, pihak bank sama sekali tidak membenarkannya. Hal ini terjadi karena perjanjian kredit hanya berlaku antara pihak bank dan debitur pertama. Oleh sebab itu, setiap bentuk pengalihan, penjualan, atau tindakan hukum lain yang dilakukan oleh debitur pertama tanpa memperoleh persetujuan tertulis dari pihak bank dianggap sebagai bentuk wanprestasi. Meskipun telah terjadi pengalihan debitur antara debitur pertama dan debitur pengganti, tindakan tersebut tidak mengikat pihak ketiga, yaitu debitur pengganti. Dengan demikian, bank tetap mengakui debitur pertama sebagai pihak yang sah dalam perjanjian kredit, dan tidak menganggap perjanjian tersebut berlaku bagi debitur pengganti. (Yusuf, 2025)

Bapak Muhammad Ikhwan selaku tokoh agama di kalangan masyarakat memberi penjelasan bahwa, dalam pandangan Islam, setiap transaksi muamalah harus berlandaskan prinsip keadilan, kejelasan, dan menghindari potensi terjadinya mudharat (kerugian). Mengenai hukum ekonomi Islam, menegaskan pentingnya memastikan bahwa akad yang dilakukan dalam transaksi keuangan harus memenuhi syarat sah akad, termasuk adanya kejelasan objek, pihak-pihak yang berakad, serta keterbukaan (transparansi) terhadap risiko dan hak masing-masing pihak. Terkait dengan praktik jual beli rumah secara *over credit* di bawah tangan, tindakan ini pada dasarnya mengandung unsur *gharar* (ketidakjelasan) dan potensi mudharat karena dilakukan tanpa persetujuan resmi dari pihak bank, serta tanpa catatan dan perlindungan hukum yang memadai (Ikhwan, 2025).

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat disimpulkan bahwa jual beli rumah *over credit* di bawah tangan dalam perspektif *sadd adz-dzari'ah* dipandang sebagai sesuatu yang harus dihindari. Transaksi seperti ini dapat membuka peluang bagi terjadinya tindakan yang tidak sesuai dengan prinsip syariah seperti penipuan, adanya unsur *gharar*, serta pelanggaran hukum (Yustanto et al., 2024). Transaksi tersebut juga sudah mencakup tiga elemen utama dari *sadd adz-dzari'ah* yaitu *Al-Wasilah*, *Al-Ifdhah*, dan *Mutawasil Ilaihi*, yang masing-masing memiliki peranan penting dalam menjaga keabsahan transaksi.

*Al-Wasilah*, merupakan sarana atau perantara yang pada asalnya mubah (boleh), tetapi bisa mengarah pada sesuatu yang dilarang. *Over credit* adalah sarana untuk menjual rumah yang masih dalam proses cicilan. Zahirnya mubah, karena merupakan bentuk akad jual beli. Namun, cara yang digunakan (tanpa izin bank) menjadikan sarana ini berpotensi melanggar hukum dan syariah. *Al-Ifdhah*, merupakan potensi besar dari sarana tersebut untuk mengakibatkan kerusakan atau mafsadat. Praktik *over credit* rumah di bawah tangan berpotensi besar menimbulkan kerusakan karena tidak ada kejelasan status legalitas kepemilikan dari pihak pembeli, bank tetap memegang akad awal, dan bisa menolak pemindahan hak, jika terjadi sengketa (misalnya pembeli tidak mampu melanjutkan cicilan), bank hanya mengenal pihak pertama, serta bisa menyebabkan kerugian finansial, konflik hukum, hingga perampasan hak. Karena potensi kerusakannya

tinggi, maka memenuhi unsur *ifdhah*. *Al-mutawassil ilaihi*, merupakan tujuan akhir (akibat) dari sarana tersebut yang mengandung mafsadat yang dilarang secara syariat. Dalam konteks ini, perbuatan *over credit* di bawah tangan dapat menyebabkan kezaliman (*zhulm*) yaitu pengalihan rumah secara tidak sah, timbulnya kerugian bagi pihak pembeli atau bank, dan adanya unsur gharar (ketidakjelasan) dalam akad.

### C. Prosedur Over Credit Rumah Secara Resmi

Berdasarkan beberapa penjelasan diatas, maka kita sebaiknya melakukan *over credit* rumah secara resmi, agar terhindar dari kerugian-kerugian yang akan ditimbulkan dari transaksi tersebut. Beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli dalam melakukan *over credit* rumah yaitu (IdScore, 2025):

- 1) Fotokopi dokumen perjanjian kredit beserta surat pernyataan dari pihak bank yang menyatakan bahwa kredit diperoleh secara sah.
- 2) Fotokopi sertifikat tanah dan bangunan yang menunjukkan bahwa properti tersebut diagunkan di bank.
- 3) Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk properti yang dijual.
- 4) Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) beserta bukti pelunasan untuk 5 tahun terakhir.
- 5) Bukti pembayaran angsuran terakhir dalam bentuk print out.
- 6) Buku tabungan asli yang digunakan untuk membayar angsuran KPR.
- 7) Fotokopi KTP suami istri, Kartu Keluarga (KK), dan akta nikah.
- 8) Surat keterangan Warga Negara Indonesia (WNI) atau surat keterangan ganti nama jika ada.

Selanjutnya, cara *over credit* rumah secara resmi yaitu: (Atikasari & Usman, 2018)

- 1) Melakukan pengajuan. Penjual dan pembeli secara langsung datang ke bagian layanan kredit (*loan service*) di bank.
- 2) Permohonan *over credit* kepada bank. Pembeli yang akan menjadi debitur baru, mengajukan permohonan kredit untuk menggantikan posisi debitur lama (penjual).
- 3) Verifikasi oleh pihak bank. Setelah bank meneliti dan menyetujui permohonan tersebut sesuai dengan persyaratan yang berlaku, maka akan diterbitkan surat persetujuan pengalihan debitur.
- 4) Pembuatan akta alih debitur.
- 5) Penandatanganan akta jual beli antara debitur lama dan debitur baru dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan disaksikan oleh pihak bank.
- 6) Selanjutnya, dilakukan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).
- 7) Pemenuhan kewajiban administratif. Debitur baru harus memenuhi semua kewajiban administratif, termasuk pembayaran biaya balik nama, pajak, dan biaya lainnya yang terkait dengan proses peralihan.

Proses *over credit* secara resmi ini sangat dianjurkan karena keamanan dan perlindungan hukum yang lebih pasti. *Over credit* resmi melibatkan bank, sehingga ada perjanjian yang sah dan terikat secara hukum. Ini

memberikan perlindungan bagi pembeli dan penjual jika terjadi masalah, seperti tunggakan pembayaran atau sengketa kepemilikan. Selain itu, *over credit* resmi juga mengikuti prosedur yang jelas dan terstruktur, termasuk pengajuan ke bank, pemeriksaan dokumen, dan balik nama sertifikat. Hal ini mengurangi risiko kesalahan atau ketidakjelasan dalam proses.

Dalam perspektif *Sadd adz-Dzari'ah*, segala bentuk transaksi yang secara lahir tampak mubah namun berpotensi menimbulkan mudarat atau membuka celah terhadap praktik yang dilarang, maka dapat dicegah atau dilarang demi menutup jalan menuju kerusakan (mafsadah). *Over credit* rumah yang dilakukan secara tidak resmi atau di bawah tangan mengandung potensi bahaya, seperti sengketa kepemilikan, tidak terpenuhinya syarat sah akad, dan hilangnya kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Oleh karena itu, melakukan *over credit* secara resmi melalui prosedur yang melibatkan bank dan pihak berwenang seperti PPAT adalah bentuk kehati-hatian (iḥtiyāt) yang dianjurkan dalam Islam. Hal ini selaras dengan kaidah fihiyyah “mencegah kerusakan didahulukan daripada meraih kemaslahatan”, di mana keabsahan akad tidak hanya dinilai dari rukun dan syaratnya, tetapi juga dari kepastian, kejelasan, dan keterhindaran dari gharar (ketidakpastian) dan dharar (kerugian).

Praktik *over credit* secara resmi juga mencerminkan prinsip transparansi (al-wudhūh) dan keadilan ('*adālah*) dalam muamalah. Dalam QS. Al-Baqarah ayat 282, Allah SWT memerintahkan agar segala transaksi utang piutang dicatat dan disaksikan: "*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.*" Ayat ini menekankan pentingnya dokumentasi dan kejelasan dalam transaksi keuangan. Maka, dengan *over credit* resmi, seluruh proses dicatat dan disahkan oleh otoritas, serta disaksikan oleh pihak ketiga yang netral (bank dan PPAT), sehingga menciptakan kepercayaan dan menghindari sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, mengikuti prosedur *over credit* secara resmi bukan hanya kebutuhan legal-formal, melainkan juga manifestasi dari penerapan nilai-nilai syariah dalam bermuamalah yang amanah dan bertanggung jawab.

## KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Perumahan Griya Madani, Desa Parbangunan, Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli rumah *over kredit* di bawah tangan marak terjadi di wilayah tersebut, dengan ditemukan 7 kasus transaksi serupa. Faktor yang melatarbelakangi terjadinya hal tersebut didominasi oleh faktor ekonomi. Analisis dari perspektif *sadd adz-dzari'ah* menunjukkan bahwa praktik ini mengandung beberapa mafsadat (kerusakan) yaitu tidak adanya kepastian status hukum kepemilikan rumah, potensi penipuan atau wanprestasi, pelanggaran terhadap perjanjian kredit dengan bank, kerugian finansial bagi bank sebagai kreditur, adanya unsur gharar, serta tidak adanya perlindungan hukum bagi pembeli baru. Dengan demikian, berdasarkan kaidah *sadd adz-dzari'ah*, praktik jual beli rumah *over credit* di bawah tangan termasuk dalam kategori *adz-dzari'ah* yang harus dihindari karena mafsadat yang ditimbulkan lebih besar daripada

masalahatnya. Penelitian ini merekomendasikan agar transaksi jual beli rumah dilakukan melalui mekanisme resmi pengambilalihan kredit (*take over credit*) dengan melibatkan bank dan notaris untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya mudharat bagi semua pihak yang terlibat.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Adam, P. (2021). Penerapan Sadd Al Dzari'ah dalam Transaksi Muamalah. *Istiqra*, 7(1), 17–35.
- Arafah, I. (2020). Pendekatan Sadd Adz-Dzari'ah Dalam Studi Islam. *Al - Muamalat: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah*, 5(1), 68–86. <https://doi.org/10.32505/muamalat.v5i1.1443>
- Astuti, W. A., & Dewi, N. N. (2017). Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Jumlah Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Pamanukan. *Majalah Ilmiah UNIKOM*, 15(1), 25–38. <https://doi.org/10.34010/miu.v15i1.274>
- Atikasari, V., & Usman, M. N. (2018). *Prosedur Pemberian Kredit Prmilikan Rumah Kepada Karyawan Swasta di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Surabaya*. 3(2), 91–102.
- Bahrudin, M. (2019). *Ilmu Ushul Fiqh*. CV. Anugrah Utama Raharja.
- Firdaus, A., & Sativa, A. (2024). *COMPENSATION FOR HOME MORTGAGE CREDIT TRANSFER BY THE DEBTOR WITHOUT THE BANK ' S KNOWLEDGE*. 9(2), 172–186. <https://doi.org/10.3376/jch.v9i2.919>
- Gunawan Hasibuan, S., & Alfauza Marpaung, Z. (2024). Analisis Sadd Adz-Dzari ' ah Terhadap Praktik Jual Beli Sepeda Motor Bekas. *Indonesian Journal of Humanities and Social Sciences*, 5(4), 2029–2050.
- IdScore. (2025). *Cara Over Kredit Rumah Subsidi: Syarat, Proses, dan Biaya*. IdScore. <https://www.idscore.id/articles/cara-over-kredit-rumah-subsidi-syarat-proses-dan-biaya>
- Islamiah, A. N. (2022). Aplikasi Sadd Adz-Dzari'Ah Dalam Perkembangan Ekonomi Islam. *Jurnal Justisia Ekonomika: Magister Hukum Ekonomi Syariah*, 6(1), 390–400. <https://doi.org/10.30651/justeko.v6i1.12091>
- Israbeta Putrisani. (2019). Analisis Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah Di Bawah Tangan. *Mimbar Keadilan*, 14(28), 183. [www.satuuntukindonesia.com/2011/11](http://www.satuuntukindonesia.com/2011/11),
- Jamil, N. K. (2023). *Asas Mabda ' Ar - Radha ' iyyah Dalam Keabsahan Perjanjian Over Kredit KPR Syariah Mabda ' Ar-Radha ' iyyah Principles on The Validity of Sharia Mortgage Over Credit Agreements*. 02(02), 85–96.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Lidiyana, M., & Ismelina Farma Rahayu, M. (2021). Keabsahan Jual Beli Atas Rumah Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan yang Hendak Di Buatkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual. *Recital Review*, 3(2), 158–174. <https://doi.org/10.22437/rr.v3i2.12873>
- Misbahuddin. (2013). *Ushul Fiqh I*. Alauddin University Press, Makassar, 247. <http://repositori.uin-alauddin.ac.id/380/>
- Miswanto, A. (2018). *Ushul Fiqh: Metode Ijtihad Hukum Islam Jilid 2*. In *Yogyakarta: Magnum Pustaka Utama*. UNIMMA PRESS.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press. <http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.r>

- egsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484\_SISTEM\_PEMBETUNGAN\_TERPUSAT\_STRATEGI\_MELESTARI
- Mustafa, M., Insani, N., & Makkulawuzar, K. (2023). Kekuatan Hukum Alih Debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah di bawah Tangan. *Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law*, 3(2), 79. <https://doi.org/10.30984/ajiel.v3i2.2748>
- Putra, P. A. A. (2024). Konsep Sadd Al-Dzari'ah Menurut Ibn Qayyim Al-Jauziyyah Dan Aplikasinya Dalam Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah Mâliyyah). *AL-AFKAR: Journal for Islamic Studies*, 7(1), 1138–1153. <https://doi.org/10.31943/afkarjournal.v7i1.926>
- S. Biri, A. S. (2018). PERJANJIAN ALIH DEBITUR YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN BERDASARKAN KETENTUAN PASAL 37 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH. *Jurisdictie: Jurnal Hukum Dan Syariah*, 9(1), 109–127.
- Sakinah, D., & Zulham. (2022). Analisis Teori Sadd Al-Dzari'ah Terhadap Risiko Penggunaan Pihak Ketiga Dalam Pengajuan Pembiayaan Modal Usaha PNM Mekaar Syariah. *Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam Dan Pranata Sosial Islam*, 10(2), 737–750. <https://doi.org/10.30868/am.v10i02.3071>
- Siregar, A. F., & Sahliah. (2023). Tanggungjawab Pelaku Usaha di Marketplace Shopee Atas Refund tidak Terealisasi: Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 5(1), 9–22. <https://doi.org/10.31289/arbiter.v5i1.1658>
- Sugitanata, A. (2021). Pendekatan Saddu Adz-Dzari'ah Sebagai Salah Satu Sumber Hukum Islam. *Law and Justice*, 6(1), 62–79.
- Takhim, M. (2020). Saddu al-Dzari'ah dalam Muamalah Islam. *AKSES: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 14(1), 19–25. <https://doi.org/10.31942/akses.v14i1.3264>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Yustanto, G. D., Putri, A. C., Claudia, S. C., Candra, A., Nurrohim, A., Yustanto, G. D., Sadewa, A. V., Saputra, A. E., Putri, A. C., Claudia, C., Candra, A., & Nurrohim, A. (2024). *Etika Bisnis dalam Islam : Pedoman Sukses dengan Kejujuran dan Keadilan Business Ethics in Islam : Guidelines for Success with Honesty and Justice*. 1(2), 192–200. <https://doi.org/10.69768/ji.v1i2.11.1>