

## **Problematika dan Legalitas *Take Over* Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Antar Nasabah dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah**

**Tanidi Yaw<sup>1</sup>, Imam Muslim<sup>2</sup>, Ardi Megantoro<sup>3</sup>, Muhamad Suyatno<sup>4</sup>**

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Darul Ulum, Lampung Timur, Indonesia <sup>1,2,3,4</sup>

Corresponding Author: [tanidi@gmail.com](mailto:tanidi@gmail.com)<sup>1\*</sup>, [Musliem99@gmail.com](mailto:Musliem99@gmail.com)<sup>2</sup>,

[ardimegantoro@stisdulamtim.ac.id](mailto:ardimegantoro@stisdulamtim.ac.id)<sup>3</sup>, [muhamadsuyatno@stisdulamtim.ac.id](mailto:muhamadsuyatno@stisdulamtim.ac.id)<sup>4</sup>

---

### **Info Artikel**

**Received:** 16 Juli 2026

**Revised :** 26 Juli 2026

**Accepted:** 07 Agustus 2026

**Published:** 17 Agustus 2026

**Keywords:** home ownership financing, take over financing, Islamic economic law, hawalah, maqāṣid al-sharī'ah.

**Kata Kunci:** pembiayaan kredit pemilikan rumah, take over pembiayaan, hukum ekonomi syariah, hawalah, maqāṣid al-syarī'ah.

---

### **Abstract**

*This study examines the problems and legality of the transfer (take over) of Home Ownership Financing (KPR) between customers from the perspective of Islamic Economic Law. The increasing practice of informal financing transfers among customers has raised various legal and sharia issues, particularly regarding the certainty of rights and obligations, legal protection, and compliance with sharia principles. This research employs a normative legal research method using statutory, conceptual, and sharia approaches. Data were collected through library research by analyzing relevant laws and regulations, Fatwas of the National Sharia Council-Indonesian Ulema Council (DSN-MUI), the Compilation of Sharia Economic Law, books, and scientific journal articles related to financing transfer practices. The findings reveal that the primary problems of customer-to-customer financing transfer involve legal uncertainty, weak legal protection, potential ownership disputes, and the possibility of default due to the absence of formal approval from Islamic financial institutions. From the perspective of Islamic Economic Law, financing transfer is generally permissible because it aligns with the concept of ḥawālah (debt transfer). However, its legality depends on the fulfillment of sharia principles, including transparency, mutual consent, legal certainty, and the absence of gharar. Furthermore, the maqāṣid al-sharī'ah approach indicates that financing transfer may be justified when it protects wealth (ḥifẓ al-māl), prevents greater harm, and promotes public welfare. Therefore, the legality of customer-to-customer home financing transfer is conditional upon compliance with both sharia principles and applicable legal provisions.*

---

### **Abstrak**

Penelitian ini mengkaji problematika dan legalitas praktik *take over* pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antar nasabah dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Meningkatnya praktik pengalihan pembiayaan secara informal di masyarakat menimbulkan berbagai persoalan hukum dan syariah, terutama terkait kepastian hak dan kewajiban para pihak, perlindungan hukum, serta kesesuaian transaksi dengan prinsip-prinsip syariah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan syariah. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, buku, dan artikel jurnal ilmiah yang relevan dengan praktik pengalihan pembiayaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa problematika utama dalam praktik *take over*

antar nasabah meliputi ketidakpastian hukum, lemahnya perlindungan hukum, potensi sengketa kepemilikan, serta risiko wanprestasi akibat tidak adanya persetujuan resmi dari lembaga keuangan syariah. Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, pengalihan pembiayaan pada dasarnya diperbolehkan karena memiliki kesesuaian dengan konsep *hawālah* (pengalihan utang). Namun, legalitasnya bergantung pada terpenuhinya prinsip-prinsip syariah berupa transparansi, kerelaan para pihak, kepastian hukum, dan terhindarnya unsur *gharar*. Pendekatan *maqāṣid al-syarī'ah* juga menunjukkan bahwa praktik tersebut dapat dibenarkan apabila mampu menjaga harta (*hifz al-māl*), mencegah kemudharatan yang lebih besar, dan mewujudkan kemaslahatan bagi para pihak. Dengan demikian, legalitas *take over* pembiayaan KPR antar nasabah bersifat kondisional dan harus memenuhi ketentuan syariah serta hukum yang berlaku.



*This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).*

*Publisher: Lembaga Penerbit Penelitian Multidisipliner*

## **PENDAHULUAN**

Kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang layak merupakan salah satu kebutuhan primer yang memiliki dimensi sosial, ekonomi, dan hukum yang sangat penting. Dalam konteks pembangunan nasional, kepemilikan rumah tidak hanya dipandang sebagai kebutuhan dasar manusia, tetapi juga sebagai indikator kesejahteraan masyarakat. Namun demikian, tingginya harga properti yang tidak sebanding dengan peningkatan pendapatan masyarakat menyebabkan sebagian besar masyarakat mengandalkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disediakan oleh lembaga perbankan maupun lembaga pembiayaan syariah untuk memperoleh tempat tinggal (Antonio, 2019).

Dalam perkembangannya, pembiayaan KPR syariah mengalami peningkatan yang cukup signifikan seiring meningkatnya kesadaran masyarakat Muslim terhadap praktik keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Sistem pembiayaan syariah menawarkan alternatif yang dianggap lebih adil karena menghindari unsur riba, *gharar*, dan *maysir* yang dilarang dalam Islam. Berbagai akad seperti *murābahah*, *musyārakah mutanāqishah*, dan *istiṣnā'* digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang sesuai dengan prinsip syariah (Ascarya, 2022).

Meskipun demikian, praktik pembiayaan KPR syariah tidak terlepas dari berbagai problematika hukum yang muncul dalam implementasinya. Salah satu fenomena yang semakin banyak ditemukan di masyarakat adalah praktik *take over* pembiayaan rumah antar nasabah tanpa melibatkan secara langsung lembaga pembiayaan sebagai pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan. Praktik ini umumnya terjadi ketika nasabah pertama yang masih memiliki kewajiban angsuran atas rumah yang

dibiayai oleh bank syariah mengalihkan kepemilikan dan kewajiban pembiayaan tersebut kepada pihak lain melalui kesepakatan di bawah tangan. Fenomena tersebut lazim dikenal di masyarakat sebagai "oper kredit rumah" atau "*take over* bawah tangan".

Praktik *take over* antar nasabah pada dasarnya dilatarbelakangi oleh berbagai faktor. Faktor ekonomi menjadi penyebab dominan ketika nasabah mengalami kesulitan keuangan sehingga tidak mampu melanjutkan pembayaran angsuran. Selain itu, perpindahan tempat kerja, kebutuhan likuiditas yang mendesak, perubahan kondisi keluarga, hingga motif investasi properti juga mendorong terjadinya pengalihan pembiayaan rumah kepada pihak lain. Di sisi lain, prosedur pengalihan resmi yang dianggap rumit, memerlukan biaya tambahan, serta memakan waktu yang relatif lama menyebabkan sebagian masyarakat memilih jalur informal melalui perjanjian di bawah tangan (Sjahdeini, 2018).

Dari perspektif hukum positif Indonesia, pengalihan hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian pembiayaan pada prinsipnya harus memperoleh persetujuan dari kreditur atau lembaga pembiayaan. Ketentuan tersebut didasarkan pada prinsip *privity of contract* yang menyatakan bahwa hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, pengalihan objek pembiayaan yang masih berada dalam jaminan bank tanpa persetujuan pihak bank berpotensi menimbulkan persoalan hukum, baik terkait keabsahan perjanjian maupun perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat (Subekti, 2017).

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika praktik *take over* dilakukan dalam skema pembiayaan syariah. Dalam hukum ekonomi syariah, setiap transaksi wajib memenuhi prinsip kejelasan akad (*al-wuḍūḥ*), kerelaan para pihak (*tarāḍin*), kepastian objek akad (*ma 'qūd 'alayh*), serta terbebas dari unsur gharar. Pengalihan pembiayaan yang dilakukan tanpa persetujuan lembaga keuangan syariah berpotensi menimbulkan ketidakjelasan status kepemilikan, kedudukan hak dan kewajiban para pihak, serta tanggung jawab hukum apabila terjadi wanprestasi di kemudian hari. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai legalitas praktik *take over* antar nasabah dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

Secara normatif, Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia telah mengeluarkan beberapa fatwa yang berkaitan dengan pengalihan utang (*hawālah*), pengalihan pembiayaan, serta restrukturisasi akad syariah. Fatwa-fatwa tersebut pada prinsipnya memberikan ruang bagi pengalihan kewajiban keuangan sepanjang memenuhi ketentuan syariah yang berlaku dan dilakukan melalui mekanisme yang jelas serta memperoleh persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan. Namun dalam praktiknya, tidak semua masyarakat memahami ketentuan tersebut sehingga banyak

ditemukan transaksi pengalihan pembiayaan yang hanya didasarkan pada kesepakatan pribadi antara pihak penjual dan pembeli tanpa melibatkan bank syariah sebagai pihak dalam akad pembiayaan awal.

Dalam kajian fikih muamalah, persoalan pengalihan hak dan kewajiban memiliki keterkaitan dengan konsep *hawālah*, *bay' al-dayn*, *kafālah*, dan *takharruj*. Para ulama klasik maupun kontemporer memberikan pandangan yang beragam terkait mekanisme pemindahan kewajiban utang dan hak kepemilikan dalam suatu akad. Sebagian ulama membolehkan pengalihan tersebut sepanjang memenuhi syarat-syarat tertentu, sementara sebagian lainnya memberikan batasan yang ketat untuk menghindari praktik yang mengandung gharar atau menimbulkan sengketa di kemudian hari (Al-Zuhaili, 2011).

Di Indonesia, penelitian mengenai pembiayaan KPR syariah telah banyak dilakukan. Beberapa penelitian fokus pada efektivitas akad *murābahah* dalam pembiayaan rumah, analisis risiko pembiayaan KPR syariah, serta implementasi akad *musyārakah mutanāqishah* pada perbankan syariah. Penelitian lain juga membahas mekanisme *take over* pembiayaan antar lembaga keuangan syariah dan konvensional. Akan tetapi, kajian yang secara khusus menelaah problematika dan legalitas praktik *take over* pembiayaan KPR antar nasabah dari perspektif hukum ekonomi syariah masih relatif terbatas. Sebagian besar penelitian terdahulu lebih menitikberatkan pada aspek teknis perbankan dibandingkan analisis normatif terhadap praktik pengalihan yang dilakukan secara langsung antar individu.

Keterbatasan kajian tersebut menunjukkan adanya kesenjangan penelitian (*research gap*) yang perlu diisi. Fenomena *take over* antar nasabah merupakan praktik yang berkembang secara luas di masyarakat dan memiliki implikasi hukum yang signifikan, baik terhadap perlindungan hak para pihak maupun kepastian hukum dalam transaksi syariah. Selain itu, perkembangan industri keuangan syariah yang semakin pesat menuntut adanya kepastian mengenai kesesuaian praktik-praktik ekonomi masyarakat dengan prinsip-prinsip syariah yang berlaku.

Urgensi penelitian ini semakin relevan mengingat meningkatnya jumlah pembiayaan KPR syariah di Indonesia yang berpotensi diikuti oleh peningkatan praktik pengalihan pembiayaan antar nasabah. Tanpa adanya pemahaman yang memadai mengenai legalitas dan konsekuensi hukumnya, masyarakat berisiko terlibat dalam transaksi yang dapat menimbulkan sengketa hukum maupun ketidaksesuaian dengan prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang komprehensif untuk menilai bagaimana hukum ekonomi syariah memandang praktik *take over* pembiayaan rumah antar nasabah serta sejauh mana praktik tersebut dapat dianggap sah menurut

ketentuan syariah.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis berbagai problematika yang muncul dalam praktik *take over* pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah antar nasabah serta mengkaji legalitasnya berdasarkan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Analisis dilakukan dengan menelaah konsep-konsep fikih muamalah, ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, regulasi perbankan syariah di Indonesia, serta praktik yang berkembang di masyarakat. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis bagi pengembangan kajian hukum ekonomi syariah sekaligus menjadi rujukan praktis bagi masyarakat, lembaga keuangan syariah, dan regulator dalam mewujudkan transaksi pembiayaan yang memberikan kepastian hukum dan sesuai dengan prinsip syariah.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan syariah (*sharia approach*). Penelitian berfokus pada analisis terhadap legalitas praktik *take over* pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antar nasabah yang masih terikat dalam akad pembiayaan pada lembaga keuangan syariah. Sumber data yang digunakan berupa bahan hukum primer yang terdiri atas Al-Qur'an, Hadis, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, serta berbagai regulasi yang berkaitan dengan pembiayaan dan pengalihan hak dalam perjanjian. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan literatur lain yang relevan dengan hukum ekonomi syariah dan pembiayaan perumahan.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah berbagai dokumen hukum dan literatur akademik yang berkaitan dengan objek penelitian. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif melalui tahapan reduksi data, kategorisasi, interpretasi, dan penarikan kesimpulan. Analisis dilakukan dengan mengkaji kesesuaian praktik *take over* pembiayaan KPR antar nasabah terhadap prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah, khususnya yang berkaitan dengan akad *hawālah*, *kafālah*, *bay'*, kepemilikan, serta prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam transaksi muamalah. Hasil analisis selanjutnya digunakan untuk merumuskan argumentasi hukum mengenai status legalitas praktik tersebut dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Problematika Praktik *Take Over* Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Antar Nasabah**

Perkembangan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah di Indonesia menunjukkan tren yang terus meningkat dalam satu dekade terakhir. Pertumbuhan tersebut menjadi indikator meningkatnya minat masyarakat terhadap produk pembiayaan yang berbasis prinsip syariah. Namun demikian, peningkatan pembiayaan perumahan juga diikuti oleh munculnya berbagai persoalan hukum dalam praktik pengalihan pembiayaan atau *take over* antar nasabah yang dilakukan tanpa prosedur resmi melalui lembaga keuangan syariah. Fenomena ini berkembang secara luas di masyarakat karena dianggap lebih cepat, fleksibel, dan tidak memerlukan prosedur administrasi yang kompleks dibandingkan mekanisme pengalihan resmi melalui bank syariah (Ismail, 2020).

Secara praktis, *take over* pembiayaan antar nasabah terjadi ketika pihak pertama sebagai nasabah awal mengalihkan rumah yang masih berada dalam pembiayaan bank kepada pihak kedua dengan kesepakatan tertentu. Pihak kedua kemudian melanjutkan pembayaran angsuran kepada bank meskipun secara administratif hubungan hukum dengan bank masih tercatat atas nama nasabah pertama. Model transaksi seperti ini banyak ditemukan pada pembiayaan KPR berbasis akad *murābahah* maupun *musyārakah mutanāqishah* karena tingginya kebutuhan masyarakat terhadap akses kepemilikan rumah yang lebih cepat (Rivai & Arifin, 2019).

Problematika pertama terletak pada aspek kepastian hukum. Dalam hukum perjanjian, pengalihan hak dan kewajiban yang lahir dari suatu kontrak pada prinsipnya memerlukan persetujuan para pihak yang terikat dalam akad. Ketika pengalihan dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan antara dua nasabah tanpa persetujuan bank syariah, maka muncul ketidakjelasan mengenai pihak yang bertanggung jawab secara hukum terhadap kewajiban pembayaran pembiayaan. Secara administratif, bank tetap mengakui nasabah awal sebagai debitur atau pihak yang terikat dalam akad, sedangkan secara faktual kewajiban pembayaran telah dijalankan oleh pihak lain (Subekti, 2017).

Permasalahan berikutnya berkaitan dengan aspek perlindungan hukum terhadap pihak penerima *take over*. Dalam praktiknya, banyak transaksi dilakukan hanya melalui kuitansi atau perjanjian di bawah tangan tanpa akta autentik. Kondisi tersebut menimbulkan risiko yang besar apabila terjadi wanprestasi, sengketa kepemilikan, ataupun tindakan sepihak dari pihak pertama. Tidak sedikit kasus yang menunjukkan bahwa pihak penerima *take over* telah melanjutkan pembayaran selama bertahun-tahun, tetapi tidak memperoleh kepastian hukum atas status kepemilikan rumah karena sertifikat masih berada dalam penguasaan bank dan akad pembiayaan belum dialihkan secara resmi (Hidayat & Mubarak, 2021).

Selain itu, terdapat problematika terkait objek jaminan (*marhūn*) yang masih berada dalam pengikatan hak tanggungan. Secara hukum, rumah yang masih menjadi objek pembiayaan belum sepenuhnya bebas dialihkan karena masih terdapat hak bank atas objek tersebut. Pengalihan tanpa persetujuan kreditur berpotensi menimbulkan benturan hukum antara hak kepemilikan yang diperjanjikan para pihak dengan hak jaminan yang dimiliki lembaga pembiayaan (Harahap, 2020).

Dalam perspektif sosial-ekonomi, praktik *take over* antar nasabah juga menunjukkan adanya kesenjangan antara kebutuhan masyarakat dan mekanisme formal yang tersedia. Sebagian masyarakat menganggap prosedur resmi pengalihan pembiayaan terlalu panjang dan memerlukan biaya tambahan seperti biaya administrasi, appraisal, notaris, dan analisis kelayakan pembiayaan ulang. Akibatnya, masyarakat lebih memilih mekanisme informal yang dianggap lebih sederhana meskipun memiliki risiko hukum yang lebih besar (Nafik, 2022).

Fenomena *take over* pembiayaan antar nasabah pada dasarnya menunjukkan adanya dinamika kebutuhan masyarakat yang berkembang lebih cepat dibandingkan mekanisme administratif yang tersedia pada lembaga keuangan syariah. Dalam praktiknya, sebagian masyarakat lebih mempertimbangkan aspek efisiensi waktu dan biaya daripada aspek legalitas formal suatu transaksi. Kondisi ini memperlihatkan bahwa keberhasilan implementasi hukum ekonomi syariah tidak hanya ditentukan oleh keberadaan regulasi dan fatwa, tetapi juga oleh tingkat pemahaman masyarakat terhadap konsekuensi hukum dari setiap transaksi yang dilakukan. Rendahnya literasi hukum dan literasi keuangan syariah sering kali menjadi faktor yang mendorong masyarakat memilih jalur informal meskipun memiliki risiko hukum yang tinggi (Otoritas Jasa Keuangan, 2024).

Di samping itu, perkembangan pasar properti yang semakin kompetitif turut mendorong munculnya berbagai model transaksi alternatif yang tidak selalu sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam banyak kasus, pihak penerima *take over* memandang rumah yang dialihkan sebagai objek jual beli biasa tanpa memahami bahwa rumah tersebut masih terikat dalam hubungan hukum dengan lembaga pembiayaan. Akibatnya, hubungan hukum yang semula bersifat bilateral antara bank dan nasabah berkembang menjadi hubungan yang lebih kompleks karena melibatkan pihak ketiga yang tidak tercantum dalam akad awal. Kompleksitas ini berpotensi menimbulkan sengketa yang tidak hanya berdampak pada para pihak, tetapi juga pada kepastian hukum objek pembiayaan itu sendiri (Mardani, 2021).

Perspektif hukum ekonomi syariah menempatkan kepastian akad sebagai salah satu unsur penting dalam menjaga stabilitas transaksi muamalah. Oleh karena itu, setiap bentuk pengalihan hak dan kewajiban harus dilakukan secara transparan, terdokumentasi, dan memperoleh persetujuan

seluruh pihak yang berkepentingan. Prinsip ini sejalan dengan perintah Al-Qur'an dalam QS. Al-Baqarah ayat 282 yang menekankan pentingnya pencatatan transaksi utang-piutang guna menghindari perselisihan di kemudian hari. Dengan demikian, keberadaan dokumen yang jelas dan mekanisme pengalihan yang sah bukan hanya merupakan tuntutan hukum positif, tetapi juga merupakan implementasi nilai kehati-hatian (*iḥtiyāt*) dalam hukum ekonomi syariah (Az-Zuhaili, 2011).

Selain aspek legalitas, praktik *take over* pembiayaan juga perlu dilihat dari sudut pandang perlindungan konsumen syariah. Perlindungan tersebut tidak hanya mencakup hak untuk memperoleh informasi yang benar dan transparan, tetapi juga hak untuk mendapatkan kepastian atas status hukum objek yang diperoleh. Dalam konteks ini, keterlibatan lembaga keuangan syariah dalam proses pengalihan pembiayaan menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa seluruh hak dan kewajiban para pihak dapat dialihkan secara sah tanpa menimbulkan ketidakpastian hukum di masa mendatang. Mekanisme yang jelas akan memberikan perlindungan yang seimbang bagi bank, nasabah awal, maupun pihak penerima pengalihan pembiayaan (Sjahdeini, 2018).

Dengan demikian, problematika *take over* pembiayaan KPR antar nasabah tidak dapat dipandang semata-mata sebagai persoalan administratif perbankan, melainkan sebagai persoalan hukum ekonomi syariah yang menyangkut kepastian akad, perlindungan hak para pihak, dan pencapaian tujuan kemaslahatan dalam transaksi. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara regulator, lembaga keuangan syariah, dan masyarakat untuk membangun mekanisme pengalihan pembiayaan yang lebih sederhana, terjangkau, dan tetap memenuhi prinsip-prinsip syariah sehingga dapat memberikan kepastian hukum sekaligus menjawab kebutuhan riil masyarakat modern.

### **Analisis Legalitas Take Over Antar Nasabah dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah**

Dalam hukum ekonomi syariah, setiap transaksi muamalah pada dasarnya diperbolehkan sepanjang tidak terdapat dalil yang melarangnya. Kaidah fikih menyebutkan bahwa: *Al-aṣlu fī al-mu'āmalāt al-ibāḥah illā an yadulla dalīlun 'alā taḥrīmihā*. Kaidah tersebut menegaskan bahwa hukum asal muamalah adalah boleh sampai terdapat dalil yang mengharamkannya (Az-Zuhaili, 2011). Oleh karena itu, legalitas praktik *take over* pembiayaan rumah perlu dianalisis berdasarkan terpenuhi atau tidaknya rukun, syarat, serta prinsip-prinsip syariah dalam transaksi tersebut.

Secara konseptual, praktik *take over* memiliki keterkaitan dengan akad *ḥawālah* atau pengalihan utang. Dalam fikih muamalah, *ḥawālah* merupakan pemindahan kewajiban pembayaran utang dari satu pihak kepada pihak lain yang bersedia menanggung kewajiban tersebut. Mayoritas

ulama dari mazhab Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah membolehkan akad *hawālah* selama dilakukan atas dasar kerelaan para pihak dan tidak mengandung unsur penipuan maupun ketidakjelasan (*gharar*) (Al-Kasani, 2018).

Konsep *hawālah* juga memperoleh legitimasi dalam sistem keuangan syariah modern melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah. Fatwa tersebut memperbolehkan pengalihan utang dengan syarat adanya kejelasan pihak yang mengalihkan, pihak yang menerima pengalihan, serta objek utang yang dialihkan. Dengan demikian, secara teoritis pengalihan kewajiban pembiayaan bukan merupakan praktik yang dilarang dalam hukum Islam selama memenuhi ketentuan syariah yang berlaku (DSN-MUI, 2000).

Namun demikian, persoalan muncul ketika *take over* dilakukan tanpa melibatkan lembaga keuangan syariah sebagai pihak yang memiliki hubungan kontraktual langsung dengan nasabah awal. Dalam konteks ini, terdapat unsur ketidakjelasan mengenai kedudukan hukum pihak penerima pengalihan. Padahal prinsip syariah menekankan pentingnya transparansi dan kepastian dalam setiap akad. Ketidakjelasan status para pihak berpotensi menimbulkan unsur *gharar* yang secara tegas dilarang dalam transaksi muamalah (Karim, 2021).

Dari perspektif akad *murābahah*, objek rumah yang masih berada dalam pembiayaan bank belum sepenuhnya bebas dialihkan apabila ketentuan akad awal mensyaratkan adanya persetujuan bank atas setiap bentuk pengalihan hak. Ketentuan tersebut merupakan bagian dari prinsip *al-muslimūn 'alā syurūṭihim* yang menegaskan bahwa setiap pihak wajib memenuhi syarat yang telah disepakati dalam akad selama tidak bertentangan dengan syariah (Antonio, 2019). Oleh karena itu, pengalihan sepihak yang mengabaikan ketentuan akad dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap prinsip kepatuhan akad (*contractual compliance*).

Di sisi lain, terdapat pandangan yang lebih moderat yang menilai bahwa praktik *take over* antar nasabah dapat dibenarkan apabila dilakukan untuk menghindari kerugian yang lebih besar (*daf' al-mafsadah*) serta tetap menjaga keberlangsungan pembayaran pembiayaan. Perspektif ini didasarkan pada prinsip *maqāṣid al-syarī'ah* yang menempatkan perlindungan harta (*hifz al-māl*) sebagai salah satu tujuan utama syariat Islam. Ketika nasabah mengalami ketidakmampuan ekonomi dan tidak memiliki alternatif lain selain mengalihkan pembiayaan kepada pihak yang mampu melanjutkan kewajiban pembayaran, maka pengalihan dapat dipandang sebagai bentuk perlindungan terhadap aset dan hak-hak para pihak (Auda, 2018).

Meskipun demikian, pendekatan *maqāṣid* tidak dapat digunakan untuk melegitimasi seluruh bentuk *take over* informal. Legalitas syariah tetap mensyaratkan adanya kepastian akad, keterbukaan

informasi, serta persetujuan pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum dalam pembiayaan tersebut. Oleh sebab itu, mekanisme yang paling sesuai dengan prinsip syariah adalah pengalihan pembiayaan yang dilakukan melalui persetujuan bank syariah dan dituangkan dalam akad baru yang memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat (Mardani, 2021).

### **Tinjauan Prinsip Maqāṣid al-Syarī'ah terhadap Praktik *Take Over* Pembiayaan**

Dalam perspektif maqāṣid al-syarī'ah, legalitas suatu transaksi tidak hanya diukur dari terpenuhinya aspek formal akad, tetapi juga dari sejauh mana transaksi tersebut mampu mewujudkan kemaslahatan dan mencegah kemudharatan. Teori maqāṣid yang dikembangkan oleh Al-Syatibi menempatkan perlindungan agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta sebagai tujuan utama syariat (Al-Syatibi, 2017).

Praktik *take over* pembiayaan rumah pada dasarnya dapat memberikan manfaat bagi para pihak. Nasabah awal memperoleh solusi atas kesulitan ekonomi yang dihadapi, sedangkan pihak penerima memperoleh kesempatan memiliki rumah tanpa harus mengajukan pembiayaan baru dari awal. Dari sudut pandang ekonomi, mekanisme ini juga dapat mengurangi risiko pembiayaan bermasalah (*non-performing financing*) yang berpotensi merugikan lembaga keuangan syariah (Ascarya, 2022).

Namun demikian, manfaat tersebut harus dibandingkan dengan potensi mafsadah yang muncul apabila transaksi dilakukan tanpa mekanisme hukum yang jelas. Ketidakjelasan status kepemilikan, risiko sengketa, potensi wanprestasi, dan tidak adanya perlindungan hukum bagi pihak penerima *take over* merupakan bentuk kemudharatan yang bertentangan dengan tujuan syariat. Oleh karena itu, prinsip maqāṣid menghendaki agar pengalihan pembiayaan dilakukan melalui prosedur yang memberikan kepastian hukum dan menjamin perlindungan hak seluruh pihak (Kamali, 2019).

Dalam kerangka tersebut, legalitas *take over* pembiayaan antar nasabah dapat dinilai sah menurut hukum ekonomi syariah apabila memenuhi beberapa syarat utama, yaitu adanya kerelaan para pihak (*tarāḍin*), kejelasan objek akad (*ma'qūd 'alayh*), persetujuan lembaga pembiayaan sebagai pihak yang terikat dalam akad awal, tidak mengandung unsur gharar maupun tadhllis, serta memberikan kemaslahatan yang lebih besar dibandingkan potensi kemudharatan yang ditimbulkan. Sebaliknya, apabila pengalihan dilakukan secara tersembunyi tanpa persetujuan pihak bank dan menimbulkan ketidakjelasan status hukum, maka praktik tersebut berpotensi bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar hukum ekonomi syariah.

Hasil analisis menunjukkan bahwa problematika utama dalam praktik *take over* pembiayaan KPR antar nasabah bukan terletak pada substansi pengalihan hak dan kewajiban itu sendiri,

melainkan pada mekanisme pelaksanaannya yang sering kali mengabaikan prinsip kepastian akad dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, diperlukan model pengalihan pembiayaan yang lebih adaptif, sederhana, dan tetap sesuai dengan prinsip syariah agar kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi tanpa mengorbankan kepastian hukum maupun nilai-nilai keadilan dalam transaksi ekonomi Islam.

Pendekatan maqāṣid al-syarī'ah memberikan perspektif yang lebih komprehensif dalam menilai suatu aktivitas ekonomi dibandingkan sekadar melihat aspek formalitas akad. Dalam pandangan kontemporer, suatu transaksi tidak hanya dinilai berdasarkan terpenuhinya rukun dan syarat akad, tetapi juga berdasarkan dampak yang ditimbulkannya terhadap kehidupan individu dan masyarakat. Oleh karena itu, analisis terhadap praktik *take over* pembiayaan perlu memperhatikan sejauh mana transaksi tersebut mampu mewujudkan kemanfaatan (*jalb al-maṣlaḥah*) dan menghindarkan kerusakan (*dar' al-mafṣadah*) bagi para pihak yang terlibat (Auda, 2018). Pendekatan ini menjadi penting mengingat dinamika transaksi keuangan modern sering kali menghadirkan persoalan yang tidak ditemukan secara eksplisit dalam literatur fikih klasik.

Dalam konteks perlindungan harta (*ḥifẓ al-māl*), praktik *take over* pembiayaan yang dilakukan secara benar dapat menjadi instrumen untuk menjaga keberlangsungan kepemilikan aset dan mencegah hilangnya hak ekonomi para pihak. Nasabah yang mengalami kesulitan finansial dapat menghindari risiko gagal bayar yang berujung pada penyitaan atau pelelangan aset, sedangkan pihak penerima memperoleh kesempatan memiliki rumah melalui mekanisme yang lebih ekonomis dibandingkan pembiayaan baru. Dari sudut pandang ini, *take over* pembiayaan memiliki potensi kemaslahatan yang cukup besar apabila dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan ketentuan hukum yang berlaku (Kamali, 2019).

Selain perlindungan harta, maqāṣid al-syarī'ah juga menekankan pentingnya perlindungan terhadap hak-hak individu dan terciptanya keadilan dalam hubungan muamalah. Prinsip keadilan (*al-'adālah*) menghendaki agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat ketidakjelasan informasi maupun ketimpangan posisi hukum dalam transaksi. Oleh karena itu, praktik *take over* yang dilakukan tanpa transparansi kepada lembaga pembiayaan berpotensi menciptakan ketidakadilan karena salah satu pihak dapat menanggung risiko yang tidak diketahuinya sejak awal. Dalam perspektif ini, transparansi dan keterbukaan informasi merupakan instrumen penting untuk memastikan tercapainya tujuan syariah dalam bidang ekonomi (Dusuki & Bouheraoua, 2021).

Maqāṣid al-syarī'ah juga menghendaki terwujudnya stabilitas dan ketertiban dalam aktivitas ekonomi masyarakat. Transaksi yang menimbulkan ketidakpastian hukum, sengketa kepemilikan,

maupun konflik antarpihak pada akhirnya dapat mengganggu kemaslahatan umum (*maṣlahah ‘āmmah*). Oleh karena itu, keberadaan prosedur formal yang melibatkan lembaga keuangan syariah tidak semata-mata berfungsi sebagai persyaratan administratif, melainkan sebagai mekanisme perlindungan untuk menjaga kepastian hukum dan mencegah potensi perselisihan di masa mendatang. Prinsip ini sejalan dengan tujuan syariat yang menghendaki terciptanya keamanan dan kepastian dalam hubungan ekonomi masyarakat (Al-Raysuni, 2020).

Dengan demikian, analisis maqāsid menunjukkan bahwa legalitas praktik *take over* pembiayaan tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan keberadaan kesepakatan antara dua pihak yang bertransaksi. Penilaian syariah harus mempertimbangkan dampak yang lebih luas terhadap perlindungan hak, kepastian hukum, stabilitas ekonomi, dan kemaslahatan masyarakat secara keseluruhan. Semakin besar kemanfaatan yang dihasilkan dan semakin kecil potensi kemudharatan yang ditimbulkan, maka semakin dekat praktik tersebut dengan tujuan utama hukum ekonomi syariah, yaitu mewujudkan keadilan, keseimbangan, dan kesejahteraan bagi seluruh pihak yang terlibat (Chapra, 2021).

## **SIMPULAN**

Praktik *take over* pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antar nasabah merupakan fenomena yang semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap hunian dan tingginya mobilitas ekonomi. Praktik ini umumnya dilakukan ketika nasabah awal tidak lagi mampu atau tidak ingin melanjutkan kewajiban pembiayaan, kemudian mengalihkan rumah beserta sisa kewajibannya kepada pihak lain. Meskipun secara ekonomi memberikan solusi yang dianggap cepat dan efisien, praktik tersebut menimbulkan berbagai problematika hukum, terutama apabila dilakukan tanpa melibatkan lembaga keuangan syariah sebagai pihak yang terikat dalam akad pembiayaan awal. Problematika yang muncul meliputi ketidakjelasan status hukum para pihak, lemahnya perlindungan hukum bagi penerima pengalihan, potensi sengketa kepemilikan, serta risiko wanprestasi yang dapat merugikan seluruh pihak yang terlibat.

Berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah, pengalihan kewajiban pembiayaan pada prinsipnya bukan merupakan perbuatan yang dilarang karena memiliki kesesuaian dengan konsep *hawālah* yang telah dikenal dalam fikih muamalah. Namun demikian, legalitas praktik tersebut sangat bergantung pada terpenuhinya rukun, syarat, dan prinsip-prinsip syariah yang mengatur transaksi muamalah. Pengalihan pembiayaan yang dilakukan tanpa persetujuan lembaga keuangan syariah berpotensi menimbulkan unsur *gharar* akibat ketidakjelasan status hak dan kewajiban para pihak.

Oleh karena itu, praktik *take over* antar nasabah tidak dapat secara otomatis dinyatakan sah hanya berdasarkan kesepakatan antara pihak pengalih dan penerima pengalihan.

Dari sudut pandang *maqāṣid al-syarī'ah*, praktik *take over* pembiayaan dapat dibenarkan sepanjang mampu mewujudkan kemaslahatan, menjaga harta (*ḥifẓ al-māl*), memberikan kepastian hukum, serta menghindarkan para pihak dari kerugian yang lebih besar. Namun tujuan tersebut hanya dapat tercapai apabila proses pengalihan dilakukan secara transparan, memperoleh persetujuan seluruh pihak yang berkepentingan, dan dituangkan dalam mekanisme akad yang sah menurut hukum positif maupun hukum syariah. Dengan demikian, legalitas *take over* pembiayaan KPR antar nasabah dalam perspektif hukum ekonomi syariah bersifat kondisional, yaitu diperbolehkan apabila memenuhi prinsip keadilan, kepastian, keterbukaan, dan kemaslahatan, serta tidak mengandung unsur yang bertentangan dengan ketentuan syariah. Oleh sebab itu, diperlukan penguatan literasi hukum masyarakat serta penyederhanaan mekanisme pengalihan pembiayaan oleh lembaga keuangan syariah guna mewujudkan transaksi yang aman, adil, dan sesuai dengan tujuan syariat Islam.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Al-Kasani, A. B. (2018). *Bada'i al-Sana'i fi Tartib al-Shara'i* (Vol. 7). Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Al-Raysuni, A. (2020). *Imam Al-Shatibi's Theory of the Higher Objectives and Intents of Islamic Law*. London: International Institute of Islamic Thought.
- Al-Syatibi, A. I. (2017). *Al-Muwafaqat fi Usul al-Shari'ah* (Vol. 2). Beirut: Dar Ibn Affan.
- Antonio, M. S. (2019). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ascarya. (2022). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Auda, J. (2018). *Maqasid Al-Shariah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach*. London: International Institute of Islamic Thought.
- Chapra, M. U. (2021). *The Future of Economics: An Islamic Perspective*. Leicester: Islamic Foundation.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000). *Fatwa DSN-MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah*. Jakarta: DSN-MUI. Available at: <https://dsnmui.or.id>
- Dusuki, A. W., & Bouheraoua, S. (2021). The framework of Maqasid al-Shariah and its implication for Islamic finance. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, 13(1), 1–17. <https://doi.org/10.1108/IJIF-11-2019-0172>
- Harahap, M. Y. (2020). *Hukum Jaminan dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Hidayat, A., & Mubarak, J. (2021). Legal protection in Islamic home financing transfer practices. *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, 13(2), 145–160.
- Ismail. (2020). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Kamali, M. H. (2019). *Maqasid al-Shariah Made Simple*. London: International Institute of Islamic Thought.
- Karim, A. A. (2021). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (6th ed.). Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Mardani. (2021). *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Nafik, M. H. R. (2022). Islamic housing finance and consumer preferences in Indonesia. *Journal of Islamic Monetary Economics and Finance*, 8(2), 233–250.  
<https://doi.org/10.21098/jimf.v8i2.1457>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2024). *Survei Nasional Literasi dan Inklusi Keuangan Tahun 2024*. Jakarta: OJK. Available at: <https://www.ojk.go.id>
- Rivai, V., & Arifin, A. (2019). *Islamic Banking: Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan dan Ekonomi Global*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sjahdeini, S. R. (2018). *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana.
- Subekti. (2017). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Az-Zuhaili, W. (2011). *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* (Vol. 5). Damascus: Dar al-Fikr.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). (2008). Mahkamah Agung Republik Indonesia.