

Hakekat Dari Asas *Maslahah Al Mursalah* Dalam Melakukan Pengalihan Utang (*Take Over*) Dari Transaksi Non Syariah Ke Transaksi Syariah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

David Novan Setyawan, Thohir Luth, Sukarmi, Nur Chanifah

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, Indonesia

Email: dnsetyawan@student.ub.ac.id

Abstrak

Pengalihan utang (*take over*) dari transaksi non-syariah ke transaksi syariah dalam pembiayaan pemilikan rumah merupakan bentuk transformasi hubungan hukum yang tidak hanya berkaitan dengan pemindahan kewajiban pembayaran, tetapi juga menyangkut perubahan karakter akad, prinsip transaksi, serta hubungan hukum antara nasabah dan lembaga pembiayaan. Permasalahan tersebut menjadi penting ketika pengalihan utang dilakukan dari pembiayaan konvensional yang mengandung mekanisme bunga menuju pembiayaan syariah yang berlandaskan prinsip larangan riba, gharar, dan maysir. Penelitian ini bertujuan menganalisis hakikat asas *maslahah al-mursalah* dalam pelaksanaan pengalihan utang (*take over*) dari transaksi non-syariah ke transaksi syariah dalam pembiayaan pemilikan rumah syariah serta menemukan konstruksi penerapannya yang mampu memberikan kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum bagi para pihak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan terhadap prinsip-prinsip hukum Islam. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dianalisis secara kualitatif-preskriptif dengan menghubungkan ketentuan hukum positif, prinsip akad syariah, dan konsep *maslahah al-mursalah*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakikat *maslahah al-mursalah* dalam pengalihan utang terletak pada upaya mewujudkan kemanfaatan yang sejalan dengan tujuan hukum Islam serta mencegah kemudharatan dalam hubungan pembiayaan. Penerapan prinsip tersebut dapat menjadi landasan normatif dalam merumuskan mekanisme *take over* yang tidak sekadar memindahkan utang, tetapi mengubah hubungan pembiayaan menuju akad yang sesuai dengan prinsip syariah. Penerapan *maslahah al-mursalah* harus memenuhi ukuran kemanfaatan yang nyata, bersifat umum atau relevan bagi kepentingan para pihak, tidak bertentangan dengan dalil syariah, serta mampu memberikan perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak. Kerangka tersebut diharapkan dapat memperkuat kepastian hukum dan menciptakan pembiayaan pemilikan rumah syariah yang berkeadilan.

Kata kunci: *Maslahah al-Mursalah*, Pengalihan Utang, *Take Over*, Akad Syariah, Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah.

Abstract

Debt transfer (*take over*) from non-Sharia transactions to Sharia transactions in housing financing represents a transformation of a legal relationship that involves not only the transfer of payment obligations but also changes in contractual characteristics, transactional principles, and the legal relationship between customers and financing institutions. This issue becomes significant when debt transfer occurs from conventional financing mechanisms involving interest to Sharia financing based on the prohibition of riba, gharar, and maysir. This research aims to analyze the essence of the principle of *maslahah al-mursalah* in implementing debt transfer (*take over*) from non-Sharia transactions to Sharia transactions in Sharia housing financing and to formulate its application in a manner that provides benefit, justice, and legal certainty for the parties involved. This study employs normative legal research using statutory, conceptual, and Islamic legal approaches. Primary, secondary, and tertiary legal materials are analyzed qualitatively and prescriptively by examining positive legal provisions, principles of Sharia contracts, and the concept of *maslahah al-mursalah*. The findings demonstrate that the essence of *maslahah al-mursalah* in debt transfer lies in realizing benefits consistent with the objectives of Islamic law while preventing harm within financing relationships. The principle may serve as a normative foundation for developing a *take over* mechanism that does not merely transfer debt but transforms the financing relationship into a contractual structure that complies with Sharia principles. The application of *maslahah al-mursalah* must satisfy substantive requirements, including the existence of genuine benefit, relevance to the interests of the parties, consistency with established Sharia principles, and the capacity to protect the rights and obligations of the parties. This framework is expected to strengthen legal certainty and promote justice within Sharia housing financing.

The application of maslahah al-mursalah therefore provides an important conceptual foundation for developing debt-transfer arrangements that harmonize contractual interests, Sharia compliance, and legal protection.

Keywords: Maslahah al-Mursalah, Debt Transfer, Take Over, Sharia Contract, Sharia Housing Financing.

A. Pendahuluan

Indonesia sebagai negara hukum menempatkan hukum sebagai instrumen fundamental dalam mengatur hubungan sosial, ekonomi, dan keperdataan masyarakat. Perkembangan kegiatan ekonomi masyarakat telah mendorong munculnya berbagai bentuk transaksi pembiayaan yang semakin kompleks, termasuk pembiayaan pemilikan rumah melalui lembaga keuangan. Kebutuhan masyarakat terhadap rumah sebagai kebutuhan dasar menyebabkan pembiayaan pemilikan rumah memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan ekonomi. Perbankan konvensional selama ini menyediakan pembiayaan pemilikan rumah dengan mekanisme kredit yang pada umumnya menggunakan instrumen bunga. Perkembangan industri keuangan syariah kemudian menyediakan alternatif pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Perbedaan karakteristik antara pembiayaan konvensional dan pembiayaan syariah menimbulkan persoalan hukum ketika debitur menghendaki pengalihan pembiayaan dari lembaga keuangan konvensional kepada lembaga keuangan syariah. Persoalan tersebut semakin kompleks ketika pengalihan tidak hanya dimaknai sebagai perpindahan kewajiban pembayaran, tetapi juga sebagai transformasi hubungan hukum dari transaksi non-syariah menuju transaksi yang tunduk pada prinsip syariah.

Pembiayaan pemilikan rumah pada hakikatnya merupakan hubungan hukum yang melibatkan kepentingan ekonomi jangka panjang antara nasabah dengan lembaga pembiayaan. Jangka waktu pembiayaan yang panjang menyebabkan nasabah berhadapan dengan berbagai kemungkinan perubahan kondisi ekonomi, kebutuhan keluarga, kemampuan finansial, serta pertimbangan keagamaan. Keberadaan lembaga keuangan syariah memberikan pilihan kepada masyarakat untuk memperoleh pembiayaan berdasarkan prinsip yang melarang riba, gharar, dan maysir. Perubahan pilihan pembiayaan tersebut dapat diwujudkan melalui mekanisme pengalihan utang atau *take over*. Mekanisme *take over* memungkinkan kewajiban pembiayaan yang sebelumnya berada pada lembaga keuangan konvensional dialihkan melalui suatu konstruksi transaksi kepada lembaga keuangan syariah. Perubahan tersebut tidak dapat dipahami semata-mata sebagai pergantian kreditur karena terdapat perubahan prinsip, struktur akad, dasar keuntungan, serta konsekuensi hukum yang mengikuti hubungan pembiayaan. Kompleksitas tersebut menunjukkan bahwa *take over* membutuhkan konstruksi hukum yang mampu menghubungkan hukum perikatan, hukum perbankan, hukum ekonomi syariah, dan prinsip hukum Islam secara proporsional.

Konsep pengalihan utang dalam hukum perdata memiliki hubungan erat dengan perubahan subjek dan kedudukan hukum dalam suatu hubungan perikatan. Hukum perikatan mengenal mekanisme pengalihan piutang, pengalihan utang, subrogasi, novasi, dan *cessie* dengan karakteristik hukum yang berbeda. Perbedaan karakteristik tersebut menjadi penting karena *take over* pembiayaan dari transaksi konvensional menuju transaksi syariah tidak selalu identik dengan satu bentuk pengalihan utang dalam hukum perdata. Lembaga keuangan syariah harus memastikan bahwa struktur transaksi baru tidak sekadar mengganti nama akad, tetapi benar-benar menghasilkan hubungan hukum yang memenuhi prinsip syariah. Nasabah juga harus memperoleh kejelasan mengenai posisi utang lama, pelunasan kepada kreditur awal, pembentukan akad baru, nilai kewajiban, mekanisme pembayaran, serta jaminan yang melekat pada pembiayaan. Konstruksi hukum yang tidak jelas dapat menimbulkan ketidakpastian mengenai hubungan antara pelunasan utang lama dengan pembentukan kewajiban baru. Keadaan tersebut menunjukkan kebutuhan terhadap suatu prinsip yang mampu memberikan arah substantif terhadap pembentukan mekanisme *take over*.

Prinsip syariah dalam pembiayaan tidak hanya berorientasi pada keabsahan formal suatu akad, tetapi juga menghendaki terwujudnya kemanfaatan dan pencegahan kemudharatan. Orientasi tersebut mempunyai hubungan konseptual dengan teori *maqashid al-syari'ah* yang menempatkan kemaslahatan sebagai salah satu tujuan utama pembentukan hukum Islam. Al-Syatibi menjelaskan bahwa syariat ditujukan untuk mewujudkan kemaslahatan manusia melalui perlindungan terhadap kebutuhan fundamental yang berkaitan dengan agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Kerangka tersebut menunjukkan bahwa transaksi ekonomi tidak dapat dilepaskan dari tujuan perlindungan terhadap kepentingan manusia. Al-Ghazali memandang maslahat sebagai upaya memperoleh manfaat dan

menolak kemudaratatan dengan tetap mempertahankan tujuan syariat. Pemikiran tersebut memberikan dasar teoritis bahwa suatu transaksi dapat dinilai tidak hanya berdasarkan bentuk formalnya, tetapi juga berdasarkan manfaat dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Konsep tersebut menjadi relevan dalam menganalisis pengalihan pembiayaan dari transaksi non-syariah menuju transaksi syariah.

Maslahah al-mursalah mempunyai kedudukan penting dalam pengembangan hukum Islam ketika terdapat persoalan baru yang tidak memperoleh pengaturan eksplisit dalam sumber hukum tertentu. Konsep tersebut pada dasarnya menunjuk pada kemaslahatan yang tidak secara khusus ditetapkan oleh dalil tertentu sebagai diterima atau ditolak, tetapi memiliki kesesuaian dengan tujuan umum syariat. Imam al-Ghazali memberikan kriteria bahwa maslahat harus berkaitan dengan pemeliharaan tujuan syariat dan tidak bertentangan dengan prinsip hukum yang telah ditetapkan. Al-Syatibi mengembangkan pemikiran maslahat dalam kerangka *maqashid al-syari'ah* dengan menekankan keterkaitan antara hukum dan kemaslahatan manusia. Abdul Wahhab Khallaf menjelaskan bahwa *maslahah al-mursalah* dapat digunakan sebagai dasar penetapan hukum terhadap persoalan yang tidak memiliki ketentuan khusus sepanjang memenuhi persyaratan tertentu. Kerangka pemikiran tersebut memperlihatkan bahwa *maslahah al-mursalah* tidak dapat dipergunakan secara bebas untuk membenarkan setiap bentuk transaksi. Penggunaannya harus dibatasi oleh tujuan syariat, kepastian hukum, dan larangan terhadap unsur transaksi yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Persoalan utama dalam pengalihan utang dari transaksi non-syariah menuju transaksi syariah terletak pada bagaimana kemaslahatan ditempatkan sebagai prinsip dalam membentuk struktur hukum transaksi. Nasabah yang melakukan *take over* dapat memiliki kepentingan untuk keluar dari pembiayaan yang tidak sesuai dengan keyakinan atau prinsip syariah. Lembaga keuangan syariah memiliki kepentingan untuk memperoleh keuntungan yang halal melalui akad yang sah dan sesuai dengan ketentuan syariah. Kreditur awal memiliki kepentingan untuk memperoleh pelunasan kewajiban berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Kepentingan ketiga pihak tersebut harus ditempatkan dalam hubungan hukum yang seimbang agar pengalihan tidak menghasilkan ketidakadilan. *Maslahah al-mursalah* dapat digunakan sebagai perspektif untuk menguji apakah struktur *take over* benar-benar memberikan manfaat yang sah dan mencegah kemudaratatan. Penilaian tersebut membutuhkan analisis terhadap substansi akad, mekanisme pembayaran, biaya pengalihan, keuntungan lembaga keuangan, perlindungan nasabah, dan keberlanjutan hubungan pembiayaan.

Aspek kepastian hukum menjadi semakin penting karena transaksi *take over* melibatkan dua karakter hubungan hukum yang berbeda. Hubungan pertama merupakan hubungan pembiayaan antara nasabah dengan lembaga keuangan konvensional. Hubungan kedua merupakan hubungan pembiayaan baru antara nasabah dengan lembaga keuangan syariah. Pengakhiran hubungan pertama harus mempunyai dasar hukum yang jelas agar tidak menimbulkan kewajiban ganda bagi nasabah. Pembentukan hubungan kedua harus mempunyai akad yang jelas mengenai objek, harga, keuntungan, jangka waktu, hak, kewajiban, dan jaminan. Struktur tersebut harus memperhatikan asas kebebasan berkontrak sebagaimana dikenal dalam hukum perdata sekaligus batasan-batasan yang ditentukan oleh prinsip syariah. Kebebasan para pihak tidak dapat digunakan untuk membentuk akad yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa maupun prinsip syariah. Keseimbangan antara kebebasan kontraktual dan kepatuhan syariah menjadi salah satu persoalan penting dalam konstruksi *take over* pembiayaan pemilikan rumah.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan landasan penting bagi penyelenggaraan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Ketentuan tersebut menempatkan perbankan syariah sebagai bagian dari sistem keuangan nasional yang mempunyai karakteristik berbeda dari perbankan konvensional. Peraturan tersebut juga memberikan kerangka mengenai prinsip syariah, kegiatan usaha, pembiayaan, tata kelola, prinsip kehati-hatian, pengelolaan risiko, dan penyelesaian sengketa. Perubahan melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan semakin memperlihatkan kebutuhan terhadap penguatan sektor keuangan syariah. Kerangka regulasi tersebut menunjukkan bahwa pembiayaan syariah tidak dapat dilepaskan dari prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum. Keberadaan regulasi tidak serta-merta menyelesaikan seluruh persoalan konstruksi *take over*. Ruang interpretasi tetap muncul ketika suatu pembiayaan konvensional harus ditransformasikan menjadi pembiayaan syariah melalui struktur akad tertentu.

Ketentuan Otoritas Jasa Keuangan mengenai produk dan aktivitas perbankan syariah memberikan pengakuan terhadap mekanisme pengalihan utang atau pembiayaan. Pengalihan utang dapat dilakukan terhadap utang nasabah pada lembaga keuangan konvensional dengan ketentuan bahwa pembiayaan yang dialihkan belum lunas dan mempunyai *underlying asset* yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa *take over* bukan merupakan praktik yang berada di luar sistem hukum keuangan syariah. Regulasi juga memberikan ruang penggunaan akad yang sesuai dengan karakter pengalihan utang. Ketentuan mengenai *hawalah bil ujab* memperlihatkan adanya kemungkinan penggunaan akad pengalihan kewajiban yang disertai imbalan jasa berdasarkan ketentuan syariah. Pengaturan tersebut menjadi dasar penting dalam membangun konstruksi *take over*. Kompleksitas tetap muncul karena setiap struktur transaksi harus diuji secara substansial agar tidak menjadikan akad syariah hanya sebagai bentuk formal dari transaksi konvensional.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia mempunyai kedudukan penting dalam memberikan pedoman terhadap transaksi keuangan syariah. Beberapa fatwa yang berkaitan dengan pembiayaan murabahah mengatur prinsip dasar jual beli, penyelesaian piutang, penjadwalan kembali, konversi akad, dan pelunasan sebelum jatuh tempo. Fatwa mengenai pengalihan utang juga memberikan kerangka bagi pelaksanaan transaksi yang berkaitan dengan pemindahan kewajiban nasabah. Pedoman OJK mengenai pembiayaan murabahah merujuk berbagai fatwa tersebut sebagai referensi dalam penyelenggaraan produk pembiayaan syariah. Keberadaan fatwa menunjukkan bahwa pengembangan produk keuangan syariah memerlukan hubungan antara prinsip fikih muamalah dan regulasi positif. Permasalahan akademik muncul ketika berbagai ketentuan tersebut belum sepenuhnya menghasilkan satu konstruksi konseptual yang menjelaskan hakikat *maslahah al-mursalah* sebagai prinsip dasar dalam pengalihan utang dari transaksi non-syariah menuju transaksi syariah. Ruang tersebut menjadi titik penting bagi penelitian untuk membangun argumentasi hukum yang lebih sistematis.

Pembiayaan pemilikan rumah mempunyai karakteristik khusus karena objek pembiayaan berupa rumah atau properti memiliki nilai ekonomi yang besar dan masa pembiayaan yang relatif panjang. Jaminan kebendaan yang melekat pada objek pembiayaan juga menimbulkan konsekuensi hukum tersendiri ketika terjadi pengalihan pembiayaan. Perubahan lembaga pembiayaan harus mempertimbangkan status hubungan kontraktual, status kewajiban nasabah, kedudukan jaminan, nilai objek, serta mekanisme pengikatan jaminan dalam akad baru. Risiko hukum dapat muncul apabila pelunasan kepada kreditur awal tidak disertai kejelasan mengenai pelepasan atau pengalihan jaminan. Risiko lain dapat timbul apabila akad baru menggunakan struktur yang tidak sepenuhnya menggambarkan hubungan hukum yang sebenarnya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa *take over* pembiayaan rumah membutuhkan rekonstruksi hukum yang memperhatikan aspek perikatan sekaligus aspek kepatuhan syariah. Prinsip *maslahah al-mursalah* dapat digunakan untuk memastikan bahwa seluruh tahapan transaksi menghasilkan manfaat nyata dan menghindarkan pihak-pihak terkait dari kerugian yang tidak semestinya.

Persoalan substansial juga berkaitan dengan kemungkinan penggunaan beberapa akad dalam satu rangkaian transaksi *take over*. Pengalihan pembiayaan dapat melibatkan akad *hawalah*, *qardh*, murabahah, ijarah, atau *musyarakah mutanaqisah*, bergantung pada struktur produk dan karakter pembiayaan. Penggunaan lebih dari satu akad menimbulkan kebutuhan untuk memastikan keterkaitan masing-masing akad tidak menghasilkan transaksi yang dilarang. Konsep *hybrid contract* atau *al-'uqud al-murakkabah* menjadi relevan karena hubungan hukum dalam praktik modern sering kali tidak dapat dijelaskan hanya melalui satu akad tunggal. Kompleksitas akad harus dikendalikan melalui prinsip transparansi, kejelasan objek, kejelasan kewajiban, dan kesesuaian dengan prinsip syariah. *Maslahah al-mursalah* dapat berfungsi sebagai parameter substantif dalam menilai apakah kombinasi akad tersebut menghasilkan kemanfaatan yang legitimate atau justru menciptakan rekayasa hukum untuk menghindari larangan syariah. Analisis tersebut penting agar inovasi produk keuangan tidak mengorbankan integritas prinsip syariah.

Teori keadilan juga mempunyai relevansi dalam menguji konstruksi pengalihan utang. John Rawls menempatkan keadilan sebagai prinsip yang mengatur struktur dasar masyarakat dan distribusi hak serta kewajiban secara fair. Konsep keadilan tersebut dapat digunakan sebagai perspektif untuk melihat keseimbangan posisi antara nasabah dan lembaga keuangan. Nasabah sebagai pihak yang

membutuhkan pembiayaan berada dalam posisi yang berpotensi tidak seimbang dengan lembaga keuangan yang mempunyai kapasitas ekonomi, informasi, dan keahlian kontraktual lebih besar. Kontrak *take over* harus memberikan informasi yang memadai mengenai seluruh biaya dan konsekuensi hukum yang timbul. Prinsip keadilan dalam transaksi syariah juga tidak dapat dipisahkan dari konsep keadilan dalam hukum Islam yang menolak eksploitasi dan ketidakjelasan. *Maslahah al-mursalah* dengan demikian mempunyai fungsi korektif terhadap kemungkinan terjadinya ketidakseimbangan kepentingan dalam hubungan pembiayaan.

Teori kepastian hukum memberikan dimensi lain dalam menganalisis persoalan tersebut. Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu nilai dasar hukum bersama dengan keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum menuntut adanya norma yang dapat dipahami dan diterapkan secara konsisten oleh para pihak maupun lembaga yang berwenang. Pengalihan utang dari transaksi konvensional menuju transaksi syariah membutuhkan kepastian mengenai dasar akad, prosedur pengalihan, status kewajiban lama, pembentukan kewajiban baru, serta kedudukan jaminan. Ketidakjelasan terhadap salah satu aspek tersebut dapat menimbulkan sengketa dan ketidakpastian bagi nasabah maupun lembaga keuangan. Konstruksi hukum yang berbasis *maslahah al-mursalah* tidak boleh mengabaikan kebutuhan terhadap kepastian norma. Kemanfaatan yang tidak disertai kepastian hukum berpotensi menimbulkan subjektivitas dalam pelaksanaan transaksi. Hubungan antara kemaslahatan dan kepastian hukum menjadi dasar penting untuk membangun model pengalihan utang yang dapat diterapkan secara konsisten.

Teori perlindungan hukum juga relevan karena nasabah mempunyai posisi sebagai pihak yang harus memperoleh perlindungan dalam hubungan pembiayaan. Satjipto Rahardjo memandang hukum sebagai sarana untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan manusia. Perspektif tersebut menempatkan hukum tidak sekadar sebagai kumpulan norma, tetapi sebagai instrumen untuk melindungi kepentingan subjek hukum. Perlindungan dalam transaksi *take over* mencakup transparansi informasi, kesetaraan dalam pembentukan kontrak, kejelasan biaya, kepastian kewajiban, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Prinsip syariah juga menuntut adanya keadilan dan larangan mengambil keuntungan melalui cara yang merugikan pihak lain. *Maslahah al-mursalah* dapat menjadi jembatan antara prinsip perlindungan hukum dan tujuan syariah karena keduanya sama-sama menghendaki pencegahan kemudharatan. Penguatan perlindungan tersebut menjadi semakin penting dalam pembiayaan kepemilikan rumah karena konsekuensi ekonomi yang ditanggung nasabah dapat berlangsung selama bertahun-tahun.

Permasalahan akademik penelitian ini tidak berhenti pada pertanyaan mengenai apakah *take over* diperbolehkan dalam sistem keuangan syariah. Pertanyaan yang lebih fundamental berkaitan dengan hakikat asas *maslahah al-mursalah* dalam membentuk dan menilai mekanisme pengalihan utang tersebut. Hakikat tersebut perlu dikaji untuk menentukan batas antara kemaslahatan yang dapat dijadikan dasar pertimbangan hukum dan kepentingan ekonomi yang semata-mata menguntungkan salah satu pihak. Suatu transaksi tidak dapat dinyatakan maslahat hanya karena memberikan keuntungan finansial kepada lembaga keuangan atau memberikan kemudahan administratif kepada nasabah. Kemaslahatan harus mempunyai hubungan dengan tujuan syariah, memberikan manfaat yang nyata, mencegah kemudharatan, dan tidak bertentangan dengan ketentuan syariah yang telah ditetapkan. Ukuran tersebut diperlukan agar *maslahah al-mursalah* tidak berubah menjadi legitimasi terhadap inovasi transaksi yang secara substansial masih mempertahankan karakter transaksi non-syariah.

Kesenjangan normatif juga dapat dilihat dari hubungan antara prinsip hukum Islam dengan hukum positif yang mengatur pembiayaan syariah. Hukum positif memberikan kerangka kelembagaan dan prosedural, sedangkan prinsip syariah memberikan batas substantif terhadap kegiatan transaksi. Fatwa DSN-MUI memberikan pedoman syariah terhadap berbagai akad dan produk, tetapi penerapan prinsip *maslahah al-mursalah* sebagai parameter umum dalam konstruksi *take over* masih memerlukan elaborasi akademik. Persoalan tersebut menjadi semakin kompleks ketika mekanisme pengalihan menggunakan beberapa akad dalam satu rangkaian transaksi. Perbedaan terminologi antara hukum perdata dan fikih muamalah juga dapat menghasilkan perbedaan konseptual mengenai pengalihan kewajiban. Penelitian ini karena itu tidak cukup hanya menginventarisasi ketentuan peraturan perundang-undangan dan fatwa. Penelitian perlu menguji

koherensi antara norma, teori, prinsip syariah, dan praktik transaksi untuk menemukan konstruksi hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

Analisis terhadap *maslahah al-mursalah* juga harus mempertimbangkan tingkatan kebutuhan manusia sebagaimana dikembangkan dalam teori *maqashid al-syari'ah*. Kebutuhan terhadap rumah dapat berkaitan dengan pemeliharaan jiwa, keluarga, harta, dan kehidupan sosial secara layak. Pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah dapat memberikan alternatif bagi masyarakat yang menghendaki pemenuhan kebutuhan tersebut melalui mekanisme keuangan yang sesuai dengan keyakinan dan prinsip hukum Islam. Pengalihan pembiayaan dari transaksi konvensional menuju transaksi syariah dapat mempunyai nilai maslahat apabila memberikan jalan keluar dari hubungan pembiayaan yang tidak lagi dikehendaki nasabah tanpa menimbulkan beban baru yang tidak proporsional. Prinsip tersebut harus ditempatkan secara objektif karena keinginan untuk berpindah pembiayaan tidak dengan sendirinya membenarkan setiap struktur transaksi. Penilaian maslahat harus memperhatikan kepentingan nasabah, lembaga keuangan syariah, kreditur awal, serta kepentingan sistem keuangan secara keseluruhan.

Urgensi penelitian semakin kuat karena perkembangan keuangan syariah menuntut inovasi produk yang mampu menjawab kebutuhan masyarakat modern tanpa kehilangan karakter normatifnya. Inovasi hukum ekonomi syariah tidak dapat hanya mengikuti perkembangan transaksi konvensional dengan mengganti terminologi akad. Substansi transaksi harus mencerminkan nilai yang menjadi dasar pembentukan hukum syariah. Prinsip *maslahah al-mursalah* dapat memberikan ruang bagi pengembangan hukum yang responsif terhadap perubahan sosial dan ekonomi. Ruang tersebut tetap harus dibatasi oleh *maqashid al-syari'ah*, ketentuan peraturan perundang-undangan, fatwa DSN-MUI, dan prinsip kehati-hatian. Pendekatan tersebut memungkinkan hukum ekonomi syariah berkembang secara dinamis tanpa kehilangan legitimasi normatifnya. Konstruksi tersebut juga dapat mempertemukan kebutuhan inovasi produk dengan tuntutan kepastian dan perlindungan hukum.

Persoalan lainnya berkaitan dengan perbedaan antara tujuan formal dan tujuan substantif dalam pelaksanaan *take over*. Tujuan formal dapat terlihat dari perubahan lembaga pembiayaan dan penggunaan akad yang berlabel syariah. Tujuan substantif harus terlihat dari perubahan hubungan hukum, mekanisme keuntungan, pembagian risiko, objek transaksi, serta kepatuhan terhadap prinsip syariah. Perbedaan tersebut penting karena suatu transaksi dapat memenuhi bentuk formal akad tetapi belum tentu mencapai tujuan syariah apabila substansinya masih menyerupai transaksi yang dilarang. *Maslahah al-mursalah* dapat digunakan sebagai alat analisis untuk menguji kesesuaian antara bentuk dan tujuan transaksi. Pengujian tersebut mencakup identifikasi manfaat, identifikasi risiko kemudharatan, analisis distribusi manfaat dan beban, serta pemeriksaan kesesuaian dengan prinsip syariah. Kerangka analisis tersebut memungkinkan penelitian menghasilkan argumentasi yang tidak berhenti pada legalitas formal.

Konstruksi pengalihan utang dalam pembiayaan pemilikan rumah juga perlu memperhatikan prinsip kehati-hatian. Lembaga keuangan syariah tidak hanya berkewajiban memastikan kesesuaian akad dengan prinsip syariah, tetapi juga harus melakukan penilaian terhadap kemampuan nasabah, kualitas pembiayaan, nilai agunan, dan risiko hukum. Prinsip kehati-hatian mempunyai hubungan dengan *maslahah* karena pencegahan risiko merupakan bagian dari upaya mencegah kemudharatan. Risiko yang tidak dikelola dapat menimbulkan kerugian bagi lembaga keuangan, nasabah, dan stabilitas sistem keuangan. Kemaslahatan dalam perspektif hukum ekonomi syariah karena itu tidak dapat dipahami secara sempit sebagai kepentingan individual nasabah. Kemaslahatan harus ditempatkan dalam kerangka kepentingan para pihak dan keberlanjutan sistem pembiayaan. Pendekatan tersebut memberikan dasar yang lebih objektif dalam menentukan apakah suatu model *take over* sesuai dengan tujuan hukum syariah.

Penelitian ini juga mempunyai relevansi terhadap perkembangan konsep *hybrid contract* dalam hukum ekonomi syariah. Rangkaian transaksi pengalihan utang dapat menggabungkan beberapa akad untuk mencapai tujuan ekonomi yang sama. Kombinasi tersebut membutuhkan pengujian terhadap hubungan antarakad, urutan pelaksanaan, independensi masing-masing akad, dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Penggunaan beberapa akad tidak secara otomatis bertentangan dengan prinsip syariah, tetapi struktur tersebut harus menghindari rekayasa yang menyebabkan akad yang dilarang seolah-olah menjadi halal melalui perubahan bentuk. Prinsip *maslahah al-mursalah* dapat berfungsi sebagai salah satu instrumen evaluasi terhadap konstruksi tersebut. Penilaian harus diarahkan pada

tujuan transaksi secara keseluruhan, bukan hanya pada keabsahan masing-masing akad secara terpisah. Pendekatan tersebut diperlukan untuk mencegah fragmentasi analisis hukum yang dapat mengabaikan substansi hubungan ekonomi para pihak.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat kebutuhan akademik untuk mengkaji kembali hakikat *maslahah al-mursalah* dalam pengalihan utang dari transaksi non-syariah menuju transaksi syariah. Kajian tersebut diperlukan untuk menentukan kedudukan *maslahah al-mursalah* sebagai prinsip yang dapat memberikan arah terhadap pembentukan konstruksi hukum *take over*. Analisis juga diperlukan untuk menentukan batas penggunaan maslahat agar tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan hukum positif. Pembahasan harus mencakup hubungan antara *maslahah al-mursalah*, *maqashid al-syari'ah*, asas kebebasan berkontrak, kepastian hukum, keadilan, perlindungan hukum, dan prinsip kehati-hatian. Integrasi berbagai perspektif tersebut dapat menghasilkan konstruksi hukum yang lebih komprehensif mengenai pengalihan pembiayaan pemilikan rumah. Penelitian ini dengan demikian diarahkan untuk mengisi ruang konseptual dan normatif yang masih memerlukan pendalaman.

Kebaruan penelitian terletak pada upaya menempatkan *maslahah al-mursalah* bukan sekadar sebagai konsep teoritis dalam hukum Islam, tetapi sebagai parameter normatif dalam menilai dan membangun mekanisme pengalihan utang dari transaksi non-syariah menuju transaksi syariah. Pendekatan tersebut memungkinkan penelitian menguji apakah perubahan pembiayaan benar-benar menghasilkan transformasi hubungan hukum yang sesuai dengan tujuan syariah. Analisis tersebut juga memungkinkan perumusan kriteria kemaslahatan yang dapat digunakan dalam penyusunan struktur *take over* pembiayaan pemilikan rumah. Kriteria tersebut dapat mencakup kemanfaatan nyata, pencegahan kemudharatan, kesesuaian dengan *maqashid al-syari'ah*, perlindungan para pihak, transparansi, kepastian hukum, dan konsistensi dengan prinsip syariah. Formulasi tersebut diharapkan dapat mempertemukan kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan rumah dengan kebutuhan lembaga keuangan terhadap kepastian operasional. Kerangka tersebut juga dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum ekonomi syariah di Indonesia.

Penelitian mengenai hakikat *maslahah al-mursalah* dalam *take over* menjadi penting karena persoalan tersebut berada pada titik temu antara hukum Islam, hukum perbankan, hukum perdata, dan perkembangan praktik pembiayaan modern. Setiap bidang hukum memiliki prinsip dan karakteristik yang harus diselaraskan agar tidak menghasilkan konflik norma. Hukum perdata memberikan dasar mengenai perikatan dan kontrak, hukum perbankan memberikan kerangka kelembagaan dan kehati-hatian, hukum ekonomi syariah memberikan prinsip transaksi, sedangkan *maqashid al-syari'ah* memberikan orientasi kemaslahatan. Keselarasan berbagai sumber tersebut diperlukan untuk membangun sistem hukum yang responsif terhadap kebutuhan masyarakat. *Maslahah al-mursalah* dapat menjadi titik temu antara fleksibilitas hukum dan kepastian norma apabila penggunaannya dilakukan secara metodologis. Pendekatan tersebut memberikan ruang bagi hukum ekonomi syariah untuk menjawab persoalan transaksi modern tanpa kehilangan dasar normatifnya.

Atas dasar keseluruhan uraian tersebut, pengalihan utang (*take over*) dari transaksi non-syariah ke transaksi syariah dalam pembiayaan pemilikan rumah tidak dapat dipandang sebagai tindakan administratif untuk mengganti lembaga pembiayaan semata. Pengalihan tersebut merupakan proses transformasi hubungan hukum yang memerlukan kejelasan mengenai dasar akad, tujuan transaksi, struktur kewajiban, mekanisme pembayaran, status jaminan, perlindungan nasabah, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Hakikat *maslahah al-mursalah* dalam proses tersebut perlu dirumuskan melalui pendekatan yang mengintegrasikan *maqashid al-syari'ah*, kepastian hukum, keadilan, kemanfaatan, perlindungan hukum, dan prinsip kehati-hatian. Rumusan tersebut diharapkan dapat memberikan dasar teoritis dan normatif bagi pembentukan mekanisme *take over* yang tidak hanya sah secara formal, tetapi juga memenuhi tujuan substantif hukum syariah. Penelitian ini pada akhirnya diarahkan untuk menghasilkan konstruksi hukum pengalihan utang yang mampu memberikan kepastian, keadilan, kemanfaatan, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Kajian tersebut diharapkan memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum ekonomi syariah dan penguatan pembiayaan pemilikan rumah syariah di Indonesia.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, penelitian ini mengambil judul **“Hakekat Dari Asas *Maslahah Al Mursalah* Dalam Melakukan Pengalihan Utang (*Take Over*) Dari Transaksi Non Syariah Ke Transaksi Syariah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah”**

B. Metode Penelitian

1) Pendekatan Masalah

Menurut Terry Hutchinson sebagaimana dikutip Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan bahwa penelitian hukum doktrinal adalah sebagai berikut :

“doctrinal research: research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty and, perhaps, predicts future development.”

(Penelitian doktrinal adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan)

Dalam penelitian hukum itu mempunyai tujuan yakni untuk dapat memperoleh informasi dari sumber manapun berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.¹ Oleh karena itu, pendekatan yang digunakan untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian ini meliputi:

- a) Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.² Pendekatan perundang-undangan dipergunakan untuk menelaah atau mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan **Hakekat Dari Asas Masalah Al Mursalah Dalam Melakukan Pengalihan Utang (Take Over) Dari Transaksi Non Syariah Ke Transaksi Syariah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah**

- b) Pendekatan perbandingan (*comparative approach*);

Pendekatan Perbandingan (*comparative approach*) adalah pendekatan yang dilakukan untuk membandingkan peraturan hukum ataupun putusan pengadilan di suatu negara dengan peraturan hukum di negara lain (dapat 1 negara atau lebih), namun haruslah mengenai hal yang sama. Perbandingan dilakukan untuk memperoleh persamaan dan perbedaan di antara peraturan hukum/putusan pengadilan tersebut.

- c) Pendekatan Historis (*historical approach*).

Pendekatan historis (*historical approach*) dilakukan dalam kerangka pelacakan sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu. Pendekatan ini sangat membantu Penulis untuk memahami filosofi dari aturan hukum tentang Hybrid Contract dari waktu ke waktu. Disamping itu, melalui pendekatan demikian, Penulis juga dapat memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum tersebut.³ Pendekatan historis ini dipergunakan untuk mengetahui hal berkaitan dengan adanya **Hakekat Dari Asas Masalah Al Mursalah Dalam Melakukan Pengalihan Utang (Take Over) Dari Transaksi Non Syariah Ke Transaksi Syariah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah**

2) Bahan Hukum

Memperhatikan definisi diatas, dalam penelitian hukum ini bahan hukum yang dijadikan sebagai rujukan, meliputi:

¹ *Op.Cit.*, hal. 104.

² *Ibid*, hal. 111

³ *Ibid*, hal. 126.

- (a) bahan hukum primer, yaitu: peraturan perundang-undangan⁴ (Undang-Undang Perbankan No.10 tahun 1998, Undang-Undang Perbankan syariah No.21 tahun 2008, Fatwa DSN-MUI NO 31/ DSN-MUI/ VI/ 2002 tentang pengalihan utang).
- (b) bahan hukum sekunder meliputi, doktrin, *teksbook*, jurnal,⁵ majalah serta sumber-sumber lain yang berkaitan dengan isu hukum yang akan dipecahkan.

3) Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik yang digunakan oleh penulis dalam penelusuran data melalui studi kepustakaan dan studi dokumen, yaitu pengumpulan bahan hukum dengan mengkaji, menelaah dan mempelajari jurnal, makalah/seminar, hasil penelitian hukum dan mengkaji berbagai dokumen resmi institusional yang berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan **Hakekat Dari Asas Masalah Al Mursalah Dalam Melakukan Pengalihan Utang (Take Over) Dari Transaksi Non Syariah Ke Transaksi Syariah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah**

4) Analisis Bahan Hukum

Pengelolaan data menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan cara mengumpulkan data dari berbagai sumber kemudian diolah menjadi satu-kesatuan data untuk mendeskripsikan permasalahan yang akan dikaji dengan mengambil materi-materi yang relevan dengan permasalahan yang ada lalu dikomparasikan.

5) Definisi Konseptual

- a) Bank ⁶adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dengan rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak⁷. Maka dari itu, yang dimaksud dengan Bank adalah “Badan usaha yang mempunyai kegiatan usaha dalam hal penghimpunan dana (funding), dan penyaluran dana (landing) kepada masyarakat dalam bentuk kredit”⁸;
- b) Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah bentuk fasilitas kredit⁹ dengan menggunakan sistem angsuran jangka panjang yang diberikan oleh pihak bank (lembaga keuangan) kepada pihak nasabah bank, yang tujuannya untuk dapat memiliki atau untuk dapat mendirikan sebuah rumah yang dibutuhkan oleh pihak nasabah¹⁰ yang bersangkutan diatas sebuah lahan atau tanah;
- c) Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang ada kaitan eratny tentang bank syariah dan unit usaha syariah, serta yang mencangkup tentang kelembagaan, kegiatan usaha, dan cara atau proses untuk dapat melaksanakan kegiatan usahanya”¹¹;

⁴ Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 4389).

⁵ Termasuk jurnal online

⁶ Kasmir, 2014, **Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya**, Rajawali Pers, Jakarta, hal.77

⁷ Arthesa, Ade, dan Edia Handiman, 2006, **Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank**, Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta, hal.52

⁸ Arbi, Syarif, 2013, **Lembaga: Perbankan, Keuangan dan Pembiayaan**, BPFE Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, hal.61

⁹ Hardjono, 2008, **Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR**, PT. Pusaka Grahatama, Jakarta, hal.43

¹⁰ Kasmir, **Op.cit**, hal.78

¹¹ Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Bank Syariah

- d) Kredit pemilikan rumah Syariah itu merupakan kegiatan usaha yang dimiliki oleh bank Syariah, yang mempunyai arti suatu bentuk produk pembiayaan¹², yang dijalankan oleh lembaga keuangan syariah, dengan tujuan utama untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal pembelian ataupun usaha perbaikan rumah dengan menggunakan akad-akad yang didasarkan pada syariat islam¹³, dan yang Kedua agar dapat melancarkan aliran investasi ke sektor produktif;
- e) *Take over* adalah ¹⁴salah satu bentuk pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi non Syariah yang berbentuk pembiayaan atau kredit atau utang yang telah berjalan di bank konvensional untuk dipindahkan ke transaksi yang ada di bank Syariah¹⁵ dengan didasarkan pada prinsip Syariah;

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hakekat Dari Asas *Maslahah Al Mursalah* Dalam Melakukan Pengalihan Utang (*Take Over*) Dari Transaksi Non Syariah Ke Transaksi Syariah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah

Hakikat asas *maslahah al-mursalah* dalam pengalihan utang (*take over*) dari transaksi non-syariah ke transaksi syariah pada pembiayaan pemilikan rumah syariah terletak pada upaya menghadirkan kemanfaatan yang sejalan dengan tujuan syariat tanpa mengabaikan ketentuan hukum yang telah ditetapkan. Konsep tersebut tidak sekadar digunakan untuk membenarkan suatu transaksi, melainkan berfungsi sebagai metode penalaran hukum dalam menghadapi kebutuhan masyarakat yang berkembang. Pengalihan pembiayaan dari lembaga keuangan konvensional kepada lembaga keuangan syariah menunjukkan adanya kebutuhan masyarakat terhadap mekanisme pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 secara eksplisit dibentuk dengan pertimbangan bahwa masyarakat membutuhkan pelayanan untuk mengalihkan transaksi non-syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Prinsip tersebut memperlihatkan bahwa hukum ekonomi syariah memiliki kemampuan adaptif terhadap perkembangan kebutuhan transaksi modern. *Maslahah al-mursalah* dalam konteks tersebut menjadi landasan metodologis untuk memastikan bahwa perubahan struktur pembiayaan menghasilkan kemanfaatan yang nyata, terukur, dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Konsep *maslahah al-mursalah* berasal dari konstruksi pemikiran *usul al-fiqh* yang menempatkan kemaslahatan sebagai salah satu orientasi penting dalam pembentukan hukum. Imam al-Ghazali memandang *maslahah* sebagai upaya memperoleh manfaat dan mencegah kemudharatan dalam rangka memelihara tujuan syariat. Al-Ghazali menghubungkan kemaslahatan dengan perlindungan terhadap lima unsur fundamental, yaitu agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Pemikiran tersebut kemudian berkembang dalam teori *maqāṣid al-syari'ah* yang menempatkan perlindungan harta sebagai salah satu tujuan utama hukum Islam. Al-Syatibi memperluas pendekatan tersebut dengan menjelaskan bahwa hukum syariat pada dasarnya diarahkan untuk merealisasikan kemaslahatan manusia dalam kehidupan dunia dan akhirat. Perspektif tersebut mempunyai relevansi kuat dengan pembiayaan pemilikan rumah karena transaksi tersebut berkaitan langsung dengan pengelolaan harta, pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, kepastian hubungan hukum, serta perlindungan para pihak. Pengalihan utang tidak dapat dinilai semata-mata berdasarkan perubahan kreditur, tetapi harus dianalisis berdasarkan dampaknya terhadap struktur hak, kewajiban, risiko, dan kepastian hukum nasabah. Hakikat *maslahah al-mursalah* dengan demikian terletak pada kemampuan hukum untuk memberikan solusi terhadap kebutuhan konkret masyarakat tanpa melepaskan tujuan syariat.

Pengertian *maslahah al-mursalah* perlu dibedakan dari konsep manfaat dalam pengertian ekonomi yang bersifat semata-mata material. Kemanfaatan dalam hukum Islam mempunyai dimensi

¹² Ratnaningrum, 2009, **Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indoensia**, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

¹³ Lasmiatun, 2010, **Perbankan Syari'ah**, LPSDM. RA Kartini, Semarang, hal.44

¹⁴ Daeng Naja, 2019, **Pembiayaan Take Over Oleh Bank**, Uwais Inspirasi Indonesia, Ponorogo, hal.72

¹⁵ S Setiawan, (ed.), 2009, **Perbankan Syariah**, TrustMedia, Yogyakarta, hal.83

normatif karena suatu manfaat hanya dapat disebut sebagai *maslahah* apabila tidak bertentangan dengan prinsip syariat. Imam al-Ghazali memberikan karakteristik bahwa kemaslahatan yang dapat dijadikan pertimbangan hukum harus berhubungan dengan pemeliharaan tujuan syariat, bersifat hakiki, dan tidak bertentangan dengan dalil syara'. Al-Syatibi juga menempatkan kemaslahatan dalam kerangka maqāṣid sehingga penerapannya tidak dapat dipisahkan dari tujuan umum pembentukan hukum Islam. Konsekuensinya, keuntungan ekonomi lembaga keuangan syariah tidak dapat secara otomatis dianggap sebagai *maslahah*. Keuntungan tersebut harus diperoleh melalui akad yang sah, objek yang halal, proses yang transparan, dan mekanisme yang tidak mengandung riba, *gharar*, *maysir*, maupun bentuk kezaliman terhadap pihak lain. Pengalihan KPR dari pembiayaan konvensional menuju pembiayaan syariah harus menghasilkan perbaikan struktur transaksi, bukan sekadar perubahan nama lembaga pembiayaan. Parameter tersebut menjadi penting karena substansi syariah terletak pada konstruksi hubungan hukum dan ekonomi, bukan pada terminologi kontraktual semata.

Pengalihan utang (*take over*) pada dasarnya merupakan mekanisme pemindahan pembiayaan dari kreditur lama kepada lembaga keuangan syariah sebagai kreditur atau penyedia pembiayaan baru. Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 mendefinisikan pengalihan utang sebagai pemindahan utang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional kepada bank atau lembaga keuangan syariah. Fatwa tersebut menyediakan beberapa alternatif struktur akad, antara lain *qardh*, *murabahah*, *syirkah al-milk*, dan *ijarah al-muntabiyah bi al-tamlik*. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa *take over* tidak harus dilakukan melalui satu bentuk akad tunggal. Pemilihan akad harus disesuaikan dengan karakteristik objek, posisi hukum nasabah, struktur utang yang masih tersisa, dan tujuan pembiayaan baru. OJK juga menjelaskan mekanisme pengalihan utang melalui konsep *hawalatud dain* serta mekanisme *novasi subjektif pasif* dalam pedoman produk pembiayaan murabahah. Perspektif tersebut memperlihatkan bahwa *take over* merupakan transaksi yang memiliki dimensi hukum, ekonomi, dan syariah sekaligus.

Hakikat *maslahah al-mursalah* dalam transaksi *take over* dapat dianalisis pertama-tama melalui aspek perlindungan agama (*hifz al-din*). Nasabah yang sebelumnya terikat dalam pembiayaan konvensional dapat memilih untuk memindahkan pembiayaannya kepada lembaga keuangan syariah karena menghendaki struktur transaksi yang sesuai dengan keyakinan dan prinsip muamalah Islam. Perpindahan tersebut memberikan ruang bagi nasabah untuk meninggalkan struktur pembiayaan yang dipandang tidak sesuai dengan prinsip syariah. Nilai kemaslahatan tidak terletak pada label “syariah” yang digunakan oleh lembaga pembiayaan, tetapi pada perubahan substansial terhadap akad dan mekanisme transaksi. Struktur baru harus memenuhi ketentuan syariah sejak tahap pembentukan sampai dengan pelaksanaan kewajiban. Pemindahan pembiayaan juga tidak boleh menjadi sarana untuk menciptakan kewajiban baru yang secara substansial identik dengan transaksi sebelumnya. Pemenuhan *hifz al-din* dalam konteks tersebut menunjukkan bahwa hukum Islam memberikan ruang bagi masyarakat untuk melakukan koreksi terhadap hubungan muamalah yang sedang berjalan.

Dimensi kedua berkaitan dengan perlindungan harta (*hifz al-māl*). Pembiayaan rumah merupakan transaksi bernilai ekonomi besar yang berlangsung dalam jangka waktu panjang sehingga perubahan kreditur dapat menimbulkan konsekuensi terhadap kemampuan finansial nasabah. *Maslahah al-mursalah* menuntut agar pengalihan utang tidak memperburuk posisi ekonomi nasabah melalui biaya tersembunyi, ketidakjelasan jumlah kewajiban, atau perubahan struktur pembayaran yang tidak dipahami secara memadai. Perlindungan harta juga mengharuskan lembaga keuangan syariah melakukan analisis kemampuan pembayaran sebelum menyetujui *take over*. Prinsip kehati-hatian dalam industri perbankan syariah memperkuat kebutuhan tersebut. UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang telah mengalami perubahan antara lain melalui UU Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, memberikan kerangka hukum bagi penyelenggaraan perbankan syariah di Indonesia. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kemaslahatan dalam transaksi tidak dapat dipisahkan dari tata kelola, manajemen risiko, dan kepastian hukum. Perlindungan harta dengan demikian berlaku bagi nasabah maupun lembaga keuangan secara proporsional.

Dimensi ketiga berkaitan dengan perlindungan jiwa (*hifz al-nafs*) secara tidak langsung melalui perlindungan terhadap stabilitas kehidupan nasabah. Rumah bukan hanya objek ekonomi, tetapi juga berkaitan dengan kebutuhan dasar manusia terhadap tempat tinggal. Ketidakpastian pembiayaan,

beban pembayaran yang tidak proporsional, atau kegagalan memahami konsekuensi kontrak dapat mengganggu stabilitas kehidupan keluarga. Pengalihan pembiayaan yang dilakukan secara tepat dapat memberikan struktur kewajiban yang lebih transparan dan sesuai dengan kebutuhan nasabah. Kemaslahatan dalam perspektif ini tidak berarti bahwa setiap *take over* pasti menguntungkan nasabah. Penilaian harus dilakukan berdasarkan kondisi konkret masing-masing pembiayaan. Nasabah tetap harus mempertimbangkan nilai kewajiban yang tersisa, jangka waktu pembiayaan, harga rumah, margin atau ujah, biaya administrasi, agunan, serta konsekuensi apabila terjadi wanprestasi. Prinsip *maslahah* menuntut adanya keseimbangan antara kebutuhan nasabah dan kepentingan lembaga keuangan. Keseimbangan tersebut merupakan bagian penting dari keadilan dalam transaksi muamalah.

Dimensi keempat berhubungan dengan pencegahan kemudharatan (*daf' al-darar*). Kaidah fikih *al-darar yuzāl* mengandung prinsip bahwa kemudharatan harus dihilangkan. Kaidah tersebut mempunyai relevansi kuat terhadap *take over* karena transaksi pengalihan utang dapat menjadi instrumen untuk mengurangi persoalan yang muncul dalam pembiayaan sebelumnya. Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 juga mempertimbangkan sejumlah kaidah fikih, termasuk prinsip bahwa kesulitan dapat mendatangkan kemudahan dan kebutuhan dapat menempati posisi tertentu yang mendekati keadaan darurat. Penerapan kaidah tersebut tidak boleh dipahami sebagai kebebasan tanpa batas untuk mengesahkan setiap struktur pembiayaan. Kebutuhan ekonomi tetap harus ditempatkan dalam batas prinsip syariah. Lembaga keuangan syariah harus memastikan bahwa proses pelunasan utang lama tidak menghasilkan akad baru yang mengandung unsur terlarang. Nasabah juga harus memperoleh informasi mengenai seluruh konsekuensi hukum dan ekonomi dari pengalihan tersebut.

Konstruksi *maslahah al-mursalah* selanjutnya dapat dijelaskan melalui teori maqāṣid al-syarī'ah. Maqāṣid memberikan kerangka untuk memahami tujuan hukum di balik ketentuan formal mengenai akad. Pembiayaan syariah tidak cukup dinilai dari kesesuaian bentuk kontrak, tetapi juga dari pencapaian tujuan keadilan, transparansi, keseimbangan, dan perlindungan harta. Pendekatan maqāṣid mencegah praktik *form over substance*, yaitu keadaan ketika suatu transaksi menggunakan istilah dan akad syariah tetapi secara ekonomi menghasilkan substansi yang bertentangan dengan prinsip syariah. *Take over* KPR karena itu harus dilihat sebagai transformasi hubungan pembiayaan. Hubungan tersebut harus berubah dari struktur pembiayaan non-syariah menjadi hubungan hukum yang memenuhi karakteristik akad syariah yang dipilih. Penilaian terhadap kemaslahatan harus mempertimbangkan akibat hukum jangka panjang. Prinsip tersebut memperlihatkan bahwa *maslahah al-mursalah* berfungsi sebagai instrumen evaluatif terhadap substansi transaksi.

Teori keadilan juga mempunyai kedudukan penting dalam memahami hakikat *maslahah*. Keadilan dalam hukum ekonomi syariah tidak identik dengan kesamaan hasil, tetapi berhubungan dengan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Lembaga keuangan syariah mempunyai hak memperoleh imbalan yang sah atas pembiayaan yang diberikan. Nasabah mempunyai hak memperoleh informasi yang benar, akad yang jelas, dan perlakuan yang adil. Hubungan tersebut tidak boleh menempatkan salah satu pihak dalam posisi yang secara tidak wajar dirugikan. Prinsip *maslahah* mengharuskan pembentukan kontrak yang mampu menjaga keseimbangan tersebut. Klausula pembiayaan harus menjelaskan harga, margin, jangka waktu, kewajiban pembayaran, jaminan, biaya, serta akibat hukum apabila terjadi keterlambatan. Transparansi menjadi instrumen konkret untuk menerjemahkan *maslahah* dalam hubungan kontraktual. Keadilan dengan demikian bukan sekadar tujuan abstrak, tetapi harus diwujudkan melalui desain akad dan pelaksanaan pembiayaan.

Perspektif hukum perjanjian nasional juga memperkuat analisis tersebut. Pengalihan utang dalam hukum perdata memiliki hubungan dengan konsep *novasi*, *cessie*, dan *subrogasi*, bergantung pada struktur hukum yang digunakan. Pasal 1400 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal subrogasi sebagai penggantian hak kreditur oleh pihak ketiga yang melakukan pembayaran kepada kreditur. Konsep tersebut menunjukkan bahwa perubahan posisi kreditur mempunyai konsekuensi hukum terhadap hubungan utang-piutang. Struktur *take over* syariah tidak dapat dilepaskan dari hukum perjanjian nasional karena transaksi pembiayaan tetap berada dalam sistem hukum Indonesia. Keselarasan antara hukum positif dan prinsip syariah diperlukan untuk menciptakan kepastian hukum. Lembaga keuangan syariah harus memastikan bahwa perubahan hubungan pembiayaan

terdokumentasi secara sah dan dapat dibuktikan secara hukum. *Maslahah* dalam konteks tersebut juga mencakup kepastian mengenai siapa yang menjadi pihak dalam hubungan hukum setelah pengalihan dilakukan.

Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 mempunyai kedudukan penting karena memberikan kerangka syariah khusus mengenai pengalihan utang dari lembaga keuangan konvensional kepada lembaga keuangan syariah. Fatwa tersebut menetapkan beberapa alternatif yang menunjukkan fleksibilitas dalam menentukan struktur akad. Alternatif pertama menggunakan *qardh*, yaitu LKS memberikan pinjaman kepada nasabah untuk melunasi utang kepada kreditur lama. Alternatif lain menggunakan *murabahah* dengan terlebih dahulu memperhatikan kepemilikan dan transaksi atas aset. Alternatif berikutnya menggunakan *syirkah al-milk* dan *ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*. Keragaman alternatif tersebut menunjukkan bahwa syariah tidak membatasi kebutuhan *take over* pada satu model transaksi. Pemilihan struktur akad harus mempertimbangkan substansi transaksi dan menghindari rekayasa akad. Prinsip tersebut menjadi manifestasi nyata dari *maslahah* yang bersifat kontekstual.

Perkembangan regulasi menunjukkan bahwa industri perbankan syariah membutuhkan tata kelola syariah yang semakin kuat. POJK Nomor 2 Tahun 2024 mengenai penerapan tata kelola syariah bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah memperkuat peran tata kelola syariah dalam penyelenggaraan kegiatan usaha. Ketentuan tersebut relevan karena penerapan *maslahah* tidak dapat diserahkan hanya kepada interpretasi individual petugas bank. Struktur produk, proses persetujuan, pengawasan akad, dan pengelolaan risiko harus ditempatkan dalam kerangka tata kelola yang dapat dipertanggungjawabkan. Dewan Pengawas Syariah mempunyai fungsi penting dalam memastikan kesesuaian kegiatan usaha dengan prinsip syariah. Mekanisme tersebut menciptakan institusionalisasi *maslahah* dalam praktik perbankan. Kemaslahatan tidak lagi sekadar menjadi pertimbangan etik, tetapi harus diterjemahkan menjadi prosedur dan mekanisme pengawasan yang konkret.

Persoalan penting muncul ketika *take over* hanya digunakan sebagai rekayasa administratif untuk mengubah kredit konvensional menjadi pembiayaan syariah. Praktik demikian berpotensi menimbulkan persoalan apabila akad baru tidak mencerminkan transaksi riil yang menjadi dasar pembiayaan. Prinsip *maslahah al-mursalah* tidak dapat digunakan untuk membenarkan transaksi yang secara substansial mengandung unsur riba atau ketidakjelasan. Kaidah “asal dalam muamalah adalah boleh” mempunyai batas berupa larangan yang ditetapkan syariah dan prinsip umum keadilan. Fatwa DSN-MUI mengenai pengalihan utang juga menghendaki adanya struktur akad tertentu, sehingga kebolehan *take over* bukan kebolehan tanpa syarat. Analisis tersebut menunjukkan bahwa *maslahah* mempunyai fungsi konstruktif sekaligus limitatif. Fungsi konstruktif berarti *maslahah* dapat memberikan dasar bagi solusi transaksi baru, sedangkan fungsi limitatif berarti manfaat tidak boleh dijadikan alasan untuk mengesampingkan ketentuan syariah.

Permasalahan lain terdapat pada potensi ketidakseimbangan informasi antara lembaga keuangan dan nasabah. Nasabah KPR sering kali tidak memahami seluruh konsekuensi hukum dari perubahan akad, khususnya apabila *take over* melibatkan pelunasan pembiayaan lama, pembentukan akad baru, perubahan jaminan, biaya administrasi, serta perubahan metode penghitungan kewajiban. Kondisi tersebut dapat mengurangi kualitas kemaslahatan apabila nasabah hanya memperoleh informasi mengenai keuntungan praktis tanpa memahami kewajiban yang timbul. Prinsip *maslahah* menuntut transparansi sebagai bagian dari perlindungan konsumen. Lembaga keuangan syariah harus menjelaskan karakter akad baru secara proporsional dan tidak menyamarkan risiko pembiayaan. Nasabah juga harus diberikan kesempatan memahami dokumen sebelum memberikan persetujuan. Kemaslahatan hanya dapat dianggap tercapai apabila persetujuan para pihak lahir dari informasi yang memadai dan kehendak yang bebas.

Aspek perlindungan konsumen memperluas makna *maslahah* dalam transaksi KPR syariah. Nasabah tidak hanya berkedudukan sebagai debitur atau pihak yang membutuhkan pembiayaan, tetapi juga sebagai konsumen jasa keuangan yang mempunyai kepentingan untuk mendapatkan informasi dan perlakuan yang wajar. Pengalihan pembiayaan harus memperhatikan kemampuan nasabah, risiko gagal bayar, mekanisme penyelesaian sengketa, dan perlakuan terhadap agunan. Struktur akad yang terlalu kompleks dapat mengurangi kemampuan nasabah memahami hubungan hukumnya. Lembaga keuangan syariah karena itu mempunyai kewajiban untuk menyusun dokumentasi kontrak yang jelas dan mudah dipahami tanpa mengurangi ketepatan hukum.

Pendekatan tersebut sejalan dengan prinsip perlindungan harta dalam *maqāṣid al-syarī'ah*. *Maslahah* menjadi dasar untuk menghubungkan kepatuhan syariah dengan perlindungan konsumen dalam praktik pembiayaan modern.

Dalam perspektif hukum ekonomi Islam, *take over* juga dapat dipahami sebagai bentuk rekonstruksi hubungan hukum. Nasabah tidak sekadar memindahkan utang dari satu lembaga kepada lembaga lainnya, tetapi mengubah dasar hubungan kontraktual dari transaksi non-syariah menjadi transaksi yang dibangun berdasarkan prinsip syariah. Rekonstruksi tersebut dapat melibatkan beberapa akad yang saling berkaitan sehingga diperlukan kehati-hatian terhadap konsep *hybrid contract*. Penggunaan beberapa akad tidak secara otomatis bertentangan dengan syariah, tetapi hubungan antarakad harus memiliki struktur yang jelas dan tidak mengandung kombinasi yang dilarang. Penelitian mengenai Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 menunjukkan bahwa penggunaan beberapa akad dalam *take over* telah menjadi bagian dari praktik pembiayaan, sekaligus menimbulkan persoalan ketika implementasinya tidak memiliki konstruksi yang cukup jelas. Kondisi tersebut memperlihatkan kebutuhan terhadap desain akad yang konsisten dengan tujuan syariah.

Kelemahan normatif juga dapat ditemukan pada kebutuhan sinkronisasi antara ketentuan fatwa, regulasi OJK, hukum perjanjian, dan praktik industri. Fatwa DSN-MUI memberikan parameter syariah, sedangkan regulasi negara memberikan kerangka kelembagaan dan pengawasan. Hukum perdata memberikan dasar mengenai hubungan kontraktual dan peralihan hak atau kewajiban. OJK melalui pedoman produk juga telah memberikan mekanisme mengenai pengalihan utang dan *novasi subjektif pasif*. Kompleksitas tersebut menunjukkan bahwa kemaslahatan tidak cukup dibangun melalui satu sumber hukum. Harmonisasi diperlukan agar nasabah memperoleh kepastian mengenai status utang, kepemilikan rumah, jaminan, serta hak dan kewajiban kreditur baru. Kepastian hukum merupakan bagian integral dari kemaslahatan karena ketidakpastian dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Pendekatan integratif tersebut menjadi penting dalam penelitian hukum mengenai *take over* KPR syariah.

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut, hakikat *maslahah al-mursalah* dalam pengalihan utang (*take over*) dari transaksi non-syariah ke transaksi syariah pada pembiayaan pemilikan rumah syariah dapat dirumuskan sebagai prinsip untuk mewujudkan kemanfaatan nyata melalui transformasi hubungan pembiayaan menuju akad yang sesuai dengan syariah, memberikan perlindungan terhadap harta, menjaga keadilan dan keseimbangan para pihak, menghilangkan atau mengurangi kemudharatan, serta memberikan kepastian hukum. *Maslahah al-mursalah* tidak dapat diposisikan sebagai legitimasi untuk menghalalkan seluruh bentuk pengalihan utang berdasarkan alasan kebutuhan ekonomi. Penerapannya harus memenuhi persyaratan bahwa kemanfaatan tersebut bersifat nyata, sejalan dengan *maqāṣid al-syarī'ah*, tidak bertentangan dengan dalil dan prinsip syariah, serta memberikan dampak positif bagi para pihak. Posisi tersebut menjadikan *maslahah al-mursalah* sebagai instrumen untuk menghubungkan norma syariah dengan kebutuhan pembiayaan modern.

Kesimpulan tersebut memperlihatkan bahwa *take over* KPR dari transaksi non-syariah kepada transaksi syariah mempunyai dimensi kemaslahatan yang lebih luas daripada sekadar perpindahan kreditur. Proses tersebut merupakan mekanisme koreksi terhadap struktur pembiayaan agar hubungan hukum dan ekonomi dapat ditempatkan dalam kerangka prinsip syariah. Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 memberikan dasar khusus bagi pengalihan utang, sedangkan UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah beserta perubahannya memberikan dasar hukum kelembagaan bagi penyelenggaraan perbankan syariah. Pedoman OJK mengenai produk murabahah juga menunjukkan adanya mekanisme pengalihan utang melalui *hawalatud dain* dan *novasi subjektif pasif*. Keseluruhan instrumen tersebut harus dibaca secara sistematis dalam kerangka *maqāṣid al-syarī'ah*. Pencapaian kemaslahatan akhirnya bergantung pada kesesuaian antara akad, substansi transaksi, perlindungan pihak, dan tujuan syariah.

Secara kritis, penerapan *maslahah al-mursalah* dalam *take over* KPR syariah harus diarahkan pada tiga dimensi utama, yaitu dimensi kepatuhan syariah, dimensi perlindungan hukum, dan dimensi kemanfaatan ekonomi. Dimensi kepatuhan syariah memastikan bahwa perpindahan pembiayaan tidak menghasilkan transaksi yang hanya berubah secara terminologis. Dimensi perlindungan hukum memastikan adanya kejelasan mengenai status utang, hak kreditur baru, kewajiban nasabah, objek pembiayaan, agunan, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Dimensi kemanfaatan ekonomi memastikan bahwa struktur pembiayaan baru tidak menciptakan beban yang tidak proporsional bagi

nasabah. Ketiga dimensi tersebut harus berjalan secara simultan karena kegagalan salah satu dimensi dapat mengurangi kualitas kemaslahatan transaksi. Pemaknaan demikian menempatkan *maslahah al-mursalah* sebagai metode analisis yang substantif, bukan sekadar argumentasi pembenar. Hakikat asas tersebut pada akhirnya terletak pada kemampuan hukum syariah untuk memberikan solusi terhadap kebutuhan masyarakat secara adaptif, adil, pasti, dan tetap berada dalam koridor maqāṣid al-syarī'ah.

Dengan demikian, jawaban terhadap rumusan masalah ini adalah bahwa hakikat asas *maslahah al-mursalah* dalam pengalihan utang (*take over*) dari transaksi non-syariah ke transaksi syariah pada pembiayaan pemilikan rumah syariah merupakan **prinsip kemanfaatan yang mengarahkan perubahan hubungan pembiayaan menuju struktur akad yang lebih sesuai dengan tujuan syariah, sekaligus menjamin perlindungan harta, keadilan, kepastian hukum, transparansi, dan pencegahan kemudaratn bagi para pihak**. *Maslahah al-mursalah* memberikan dasar rasional bagi pengembangan mekanisme *take over* karena kebutuhan tersebut tidak selalu ditemukan dalam bentuk transaksi klasik yang identik dengan pembiayaan perumahan modern. Penerapan asas tersebut tetap dibatasi oleh maqāṣid al-syarī'ah, prinsip larangan riba, *gharar*, *maysir*, dan *zulm*, serta ketentuan hukum positif Indonesia. Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 menjadi instrumen penting karena secara khusus mengakui kebutuhan pengalihan transaksi non-syariah kepada transaksi syariah. Kemaslahatan yang hendak dicapai bukan hanya perpindahan pembiayaan, melainkan terciptanya hubungan hukum baru yang secara substansial lebih memberikan perlindungan dan kepastian kepada nasabah tanpa mengorbankan hak lembaga keuangan syariah. Posisi tersebut menegaskan bahwa *maslahah al-mursalah* merupakan dasar filosofis sekaligus metodologis dalam pengembangan hukum pembiayaan syariah yang responsif terhadap kebutuhan masyarakat modern.

D. Kesimpulan

Hakikat asas *maslahah al-mursalah* dalam pengalihan utang (*take over*) dari transaksi non-Syariah ke transaksi Syariah pada pembiayaan pemilikan rumah terletak pada upaya mewujudkan kemanfaatan yang selaras dengan tujuan hukum Islam. Konsep tersebut menempatkan kepentingan manusia sebagai bagian integral dari pembentukan dan penerapan hukum, tanpa mengabaikan batasan yang ditetapkan syariat. Imam al-Ghazali menempatkan maslahat dalam kerangka perlindungan terhadap agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta sebagai tujuan fundamental syariat. Perspektif tersebut menunjukkan bahwa pengalihan pembiayaan tidak cukup dinilai berdasarkan perubahan lembaga pembiayaan atau pergantian bentuk akad. Substansi hubungan hukum harus mengalami transformasi menuju transaksi yang memenuhi prinsip syariah dan memberikan perlindungan terhadap kepentingan para pihak. Kemaslahatan dalam konteks tersebut harus bersifat nyata, rasional, relevan, serta tidak bertentangan dengan ketentuan syariah yang telah ditetapkan.

Penerapan *maslahah al-mursalah* dalam mekanisme *take over* mempunyai keterkaitan dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum dalam penyelenggaraan pembiayaan syariah. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah, termasuk kewajiban menjaga kesesuaian kegiatan usaha dengan prinsip syariah. Ketentuan tersebut harus dibaca secara sistematis bersama regulasi sektor keuangan dan fatwa DSN-MUI yang menjadi pedoman dalam pembentukan akad serta produk pembiayaan syariah. Fatwa mengenai pengalihan utang memberikan dasar bagi pelaksanaan *take over* melalui akad yang sesuai dengan karakter transaksi syariah. Kerangka normatif tersebut menunjukkan bahwa pengalihan utang mempunyai legitimasi sepanjang struktur dan pelaksanaannya memenuhi ketentuan hukum positif serta prinsip syariah. Kepastian tersebut menjadi penting untuk mencegah terjadinya ketidakjelasan mengenai status utang lama, kewajiban baru, biaya transaksi, jaminan, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Penerapan asas *maslahah al-mursalah* juga mengharuskan adanya perubahan substantif dari hubungan pembiayaan non-Syariah menuju hubungan pembiayaan Syariah. Penggunaan istilah akad Syariah tidak dapat menjadi satu-satunya ukuran kesesuaian transaksi dengan prinsip Syariah. Struktur transaksi harus terbebas dari riba, *gharar*, *maysir*, dan bentuk eksploitasi yang dapat menimbulkan ketidakadilan bagi nasabah. Prinsip tersebut sejalan dengan pemikiran al-Syatibi yang menempatkan kemaslahatan dalam kerangka *maqashid al-syarī'ah* serta menekankan keterkaitan antara ketentuan hukum dan tujuan yang hendak diwujudkan. Mekanisme *take over* harus memberikan manfaat yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan syariah, baik bagi nasabah maupun lembaga

keuangan. Kemaslahatan juga harus memperhatikan keberlanjutan hubungan pembiayaan, kemampuan nasabah memenuhi kewajiban, transparansi informasi, serta kepastian terhadap objek dan jaminan pembiayaan.

Perspektif tersebut menunjukkan bahwa *maslahah al-mursalah* berfungsi sebagai parameter substantif dalam menilai keabsahan dan kelayakan konstruksi pengalihan utang. Prinsip kemanfaatan tidak boleh digunakan untuk membenarkan transaksi yang bertentangan dengan ketentuan syariah atau hukum positif. Kemaslahatan harus ditempatkan dalam hubungan yang seimbang dengan kepastian hukum dan keadilan agar mekanisme *take over* tidak menghasilkan ketidakpastian baru. Perlindungan harta sebagai salah satu tujuan utama *maqashid al-syari'ah* mempunyai relevansi langsung dengan pembiayaan pemilikan rumah karena objek pembiayaan memiliki nilai ekonomi yang besar dan berlangsung dalam jangka panjang. Perlindungan tersebut mencakup perlindungan terhadap aset, kepastian nilai kewajiban, kejelasan mekanisme pembayaran, dan pencegahan kerugian yang tidak proporsional. Konstruksi *take over* yang demikian dapat mewujudkan transformasi pembiayaan yang tidak hanya formal, tetapi juga substantif.

Berdasarkan keseluruhan analisis, hakikat *maslahah al-mursalah* dalam pengalihan utang (*take over*) dapat dipahami sebagai prinsip yang mengarahkan transformasi pembiayaan menuju hubungan hukum yang memberikan kemanfaatan, keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan harta sesuai dengan tujuan syariah. Penerapan prinsip tersebut menuntut adanya kesesuaian antara akad, substansi transaksi, tujuan pembiayaan, dan akibat hukum yang ditimbulkan. Lembaga keuangan syariah harus memastikan bahwa mekanisme pengalihan tidak menjadi sekadar rekayasa kontraktual untuk mengganti transaksi konvensional dengan terminologi syariah. Nasabah harus memperoleh informasi yang transparan mengenai seluruh konsekuensi hukum dan ekonomi dari pengalihan pembiayaan. Konstruksi hukum *take over* yang berlandaskan *maslahah al-mursalah* pada akhirnya dapat menjadi instrumen pengembangan pembiayaan pemilikan rumah syariah yang responsif terhadap kebutuhan masyarakat sekaligus konsisten dengan prinsip *maqashid al-syari'ah*. Kerangka tersebut memperlihatkan bahwa kemaslahatan, kepastian hukum, dan kepatuhan syariah harus ditempatkan secara integratif dalam pembentukan hukum pembiayaan syariah.

E. Referensi

- Abdurrahman, 2001, *Ekonomi Keuangan dan Perbankan*, UMM Press, Malang
- Agustianto, 2014, *Reaktualisasi dan Kontektualisasi Fikih Muamalah Ke-Indonesia Upaya Inovasi Produk Perbankan dan Keuangan Syariah*, Iqtishad Publishing, Jakarta
- Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai Pasal 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta
- Ali, Z, 2007, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Antonio, Syrafi' Muhammad, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta
- Arbi, Syarif, 2013, *Lembaga: Perbankan, Keuangan dan Pembiayaan*, BPFE Universitas Gajah Mada, Yogyakarta
- Arthesa, Ade, dan Edia Handiman, 2006, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta
- Ascarya, 2008, *Akad dan produk bank syari'ah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Asikin, Zainal, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Badruzaman, Mariam Darus, 2004, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Budi Untung, 2005, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogyakarta
- Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, The Bankers Hand Book, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Dadan Mutaqqin, 2008, *Aspek Legal Lembaga Keuangan Syari'ah*, Safiria Insani Press, Yogyakarta
- Daeng Naja, 2019, *Pembiayaan Take Over Oleh Bank*, Uwais Inspirasi Indonesia, Ponorogo
- Darmawi, H, 2012, *Manajemen Perbankan*, PT Bumi Aksara, Jakarta
- Djamil, Taryana Sunandar, 2001, *Perjanjian Kredit Bank*, PT.Citra Aditya, Bandung
- Dendawijaya, L, 2005, *Dasar Perbankan*, Ghalia Indonesia, Bogor
- Djumhana, Muhammad, 2003, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

- Fuadi, Munir, 2007, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Firman Floranta, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Jakarta
- Gazali, Djoni dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ghafur, Muhammad, 2007, *Potret perbankan Syari'ah Indonesia terkini (Kajian Kritis Perkembangan Perbankan Syari'ah)*, Biruni Press, Yogyakarta
- Harun, Badriyah, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, PT. Suka Buku, Jakarta
- Hasan, Ali, 2010, *Marketing Bank Syariah*, Ghalia Indonesia, Bogor
- Hasibuan, H Malayu, 2005, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta
- Hardjono, 2008, *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*, PT. Pusaka Grahatama, Jakarta
- Hendro, T., & Rahardja, C. T, 2014, *Bank dan Institusi Keuangan Non Bank di Indonesia*, UPP STIM YKPN, Yogyakarta
- Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung
- Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media, Jakarta
- Irham Fahmi, S, 2014, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*, Alfabeta, Bandung
- Januari, Yadi, 2015, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung
- Karim, Adiwarman . A, 2013, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Kasmir, 2003, *Unsur – unsur yang terkandung dalam kredit*, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- Kasmir, 2014, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Rajawali Pers, Jakarta
- Kasmir, 2010, *Pemasaran Bank*, Kencana, Jakarta
- Komariah, 2004, *Hukum Perdata*, Universitas Muhamadiyah Malang, Malang
- Lasmiatun, 2010, *Perbankan Syari'ah*, LPSDM. RA Kartini, Semarang
- Lubis Suhrawardi, 2012, *Hukum Ekonomi Islam*, Pena Grafika, Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Martono, 2002, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, Ekonsia FE-UI, Jakarta
- Maulana Hasannudin, 2010, *Multiakad dalam transaksi Syariah kontemporer pada lembaga keuangan syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- Mujahidin, Akhmad, 2016, *Hukum Perbankan Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta
- Mulyadi, 2012, *Unsur dalam Pembagian Kredit*, Selemba Empat, Jakarta
- Pasaribu, Chairuman, 2006, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta
- Raharjo, Handri, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Y ustisia, Yogyakarta
- Rahman, Hasanuddin, 2007, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ratnaningrum, 2009, *Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indoensia*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta
- Rivai, Veithzal, Arviyan Arifin, 2010, *Islamic Banking; Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, PT. Bumi Aksara, Jakarta
- Saeed, A, 2004, *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Saddam, Muhammad, 2003, *Ekonomi Islam*, Taramedia, Jakarta
- Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- Setiawan, Rahmat, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Putra Abidin, Jakarta
- Setiawan, 2006, *Pokok Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung
- Setiawan, (ed.), 2009, *Perbankan Syariah*, TrustMedia, Yogyakarta
- Sjahdeini, Sutan Remy, 2005, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek- Aspek Hukumnya*, Prenadamedia Group, Jakarta
- Soemitra, Andri, 2009, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Kencana, Jakarta
- Subekti, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, intermassa, Jakarta
- Suharnoko, 2005, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta
- Supramono, Gatot, 2002, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Penerbit Djambatan, Jakarta
- Sutarno, 2009, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung

- Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Untung H. Budi, 2005, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogyakarta
- Wadji, Suhrawadi K. Lubis dan Farid, 2012, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta