

**PRAKTIK TAKE OVER KREDIT PERUMAHAN PERPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH STUDI KASUS PERUMAHAN MAHKOTA RAYA
RENGGANIS JEMBER**

Moch. Rohiki Mahtum

Moch.rohiki.m@Student.stisnq.ic.id

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah (STIS) Nurul Qarnain
Balet Baru-Sukowono-Jember

Abstract : *Many Muslims feel hesitant when considering a housing take-over because they worry the process may not align with Islamic principles. This uncertainty often affects their decision to continue a mortgage from a previous debtor. This study uses a qualitative method with a case study approach to explore the take-over practices at Mahkota Raya Rengganis Housing in Jember and examine their compliance with Islamic economic law. The findings show that the take-over process in this location is legally valid and in accordance with Sharia principles, as it uses a murabahah contract. Through this contract, the price and profit margin are agreed upon transparently without any element of usury (riba), making the transaction clear, safe, and Sharia-compliant. Thus, the murabahah contract provides both legal certainty and peace of mind for Muslims who wish to continue home ownership through the take-over process.*

Keywords : Take over, housing credit, Sharia Economic Law

Abstrak : Banyak umat Muslim merasa ragu saat ingin melakukan take over perumahan karena khawatir prosesnya tidak sesuai dengan prinsip syariah. Keraguan ini sering memengaruhi keputusan mereka untuk melanjutkan kredit rumah dari debitur sebelumnya. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan studi kasus untuk menelusuri praktik take over perumahan di Perumahan Mahkota Raya Rengganis Jember serta meninjau kesesuaiannya dengan hukum ekonomi syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik take over di lokasi tersebut sah secara hukum dan sesuai dengan prinsip syariah karena menggunakan akad murabahah. Melalui akad ini, harga dan margin disepakati secara transparan tanpa unsur riba, sehingga transaksi menjadi aman, jelas, dan dapat diterima secara syariah. Dengan demikian, akad murabahah memberikan kepastian hukum sekaligus ketenangan bagi umat Muslim yang ingin melanjutkan kepemilikan rumah melalui proses take over.

Kata Kunci : Take over, kredit perumahan, Hukum Ekonomi Syariah

PENDAHULUAN

Tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan paling dasar bagi manusia, sama pentingnya dengan kebutuhan akan pangan. Karena itu, sejak lama pemerintah menempatkan penyediaan perumahan sebagai bagian penting dari pembangunan nasional. Tujuannya jelas untuk meningkatkan kesejahteraan dan menciptakan kehidupan yang lebih layak bagi seluruh rakyat. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan rumah juga terus meningkat, baik di perkotaan maupun di pedesaan. Oleh karena itu, dibutuhkan perencanaan yang matang, dukungan dana, dan kesiapan masyarakat agar kebutuhan hunian dapat terpenuhi dengan baik. Dalam hal ini, peran pemerintah, pihak swasta, dan lembaga pembiayaan menjadi sangat penting untuk membantu masyarakat mewujudkan impian memiliki rumah yang layak dan nyaman.¹

Sebelum *take over* dilakukan debitur pertama melakukan akad qardh. Akad qardh dalam perbankan syariah hadir sebagai solusi bagi nasabah yang membutuhkan dana untuk kebutuhan mendesak. Pinjaman ini diberikan dengan ketentuan tertentu, dan pengembaliannya dapat dilakukan sesuai kesepakatan waktu, baik secara bertahap melalui angsuran maupun sekaligus.²

Sebagian calon konsumen *take over* merasa ragu ketika ingin membeli rumah melalui akad *take over*. Keraguan ini muncul karena akad tersebut belum banyak dijelaskan atau dikaitkan dengan konsep akad dalam Islam. Mereka khawatir akad ini mengandung riba atau tidak sesuai dengan prinsip syariah.

Mengingat tidak semua orang memahami detail proses akad *take over* dan bagaimana hal itu bisa sesuai dengan ajaran Islam. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan penjelasan yang sederhana dan mudah dipahami dari para ahli, agar

¹ Maulida, Y., Sobari, A., & Hakiem, H. (2021). Analisis Implementasi *Take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi Kasus Pada Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong. *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam*, 12(1), 99-120.

² Ayu, D., Arzam, A., & Witro, D. (2022). Klasifikasi Akad Tabarru': Implementasi akad qardh atas *take over* di Bank Syariah Indonesia. *ASY Syar'iyah: Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Perbankan Islam*, 7(1), 31-51.

masyarakat lebih tenang dan yakin bahwa akad ini bisa dilakukan tanpa melanggar aturan agama.

Literatur Review

Definisi akad Murabahah

Secara etimologi murabahah berasal dari kata *ar-ribh* yang berarti keuntungan dalam perniagaan. Menurut istilah fuqaha' murabahah yaitu menjual barang dengan harga awal (harga beli) dengan tambahan keuntungan yang ditetapkan penjual dan diketahui oleh konsumennya.³ Dalam sistem ini, pembeli dapat mengetahui harga asli barang dan besarnya keuntungan penjual. Prinsip utamanya adalah keterbukaan dan kesepakatan sejak awal, sehingga kedua pihak merasa aman dan saling percaya dalam bertransaksi.

Mayoritas ulama sepakat bahwa murabahah termasuk salah satu bentuk jual beli yang diperbolehkan dalam Islam, sebagaimana ditegaskan dalam firman Allah, "*Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.*" Namun, ulama dari mazhab Hambali punya pandangan sedikit berbeda soal ini. Menurut mereka, ada dua cara dalam murabahah. Pertama, jika keuntungan dihitung dari total modal, misalnya penjual berkata, "Modalnya 100 dirham, saya ambil untung 10 dirham," maka cara ini dibolehkan dan tidak ada perbedaan pendapat di antara mereka. Kedua, jika keuntungan dihitung dari setiap bagian modal, misalnya penjual berkata, "Dari setiap 10 dirham modal, saya ambil untung 1 dirham," maka kebanyakan ulama Hanbali menilai cara ini kurang disukai atau makruh.⁴

³ Surayya Fadhilah Nasution, *Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*, VI No. 1 (Juni 2021): 132-52.

⁴ Sofyan Sulaiman, "Evaluasi Praktik Murabahah pada PerBankan Syariah di Indonesia Sebuah Analisis Fiqh", *Jurnal Syariah* Volume 2 Nomor 2, Oktober 2022, hlm. 26.

Dasar Hukum Murabahah

1. Al-Qur'an

Dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 275 Allah SWT berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya : "Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya."⁵

Ayat QS. Al-Baqarah: 275 tersebut dengan jelas menegaskan bahwa riba dan jual beli adalah dua hal yang berbeda. Allah menggambarkan bahwa orang yang terbiasa dengan riba kelak akan dibangkitkan dalam keadaan terhuyung-huyung, seperti orang yang kehilangan keseimbangan karena kesurupan setan. Hal ini terjadi karena di dunia mereka menganggap riba sama saja dengan jual beli, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

⁵ Kementerian Agama Republik Indonesia Al-Qur'an dan Terjemah. Hal.47

2. Hadist

“Dari Suhaib ar Rumi r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda:

ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ
لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

Artinya : Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (H.R. Ibn Majah dari Suhaib).⁶

Dalam hadis tersebut menyebutkan tiga hal yang membawa keberkahan, yaitu jual beli dengan pembayaran yang bisa ditangguhkan, kerja sama usaha antara pemilik modal dan pengelola (mudharabah), serta mencampur gandum dengan tepung untuk kebutuhan rumah tangga, bukan untuk dijual. Ketiganya menggambarkan nilai kemudahan, saling membantu, dan kejujuran dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Rukun Mudharabah

Dalam murabahah ada beberapa rukun yang harus terpenuhi, yaitu penjual (bai’), pembeli (musyari’), objek jual beli (mabi’), harga (tsaman), dan ijab qabul.⁷

1. Penjual (bai’)

Penjual Dalam konteks ini merupakan pihak Bank yang membantu membiayai pembelian barang yang dibutuhkan nasabah, dengan sistem pembayaran yang bisa ditangguhkan atau dicicil.

⁶ Nasution dan Surayya Fadhilah, ” Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia,” At-Tawassuth : *Jurnal Ekonomi Islam*. Vol. VI, no. 1 (2021) 132 – 152.

⁷ Mahendra, Een. "Implementation of Murabahah Agreements on Financing Products at BMT Rukun Abadi." *Implementation of Murabahah Agreements on Financing Products at BMT Rukun Abadi* 4 (2023): hal. 1-12

Biasanya, Bank akan membeli barang tersebut atas nama mereka sendiri.⁸ Dalam pembiayaan syariah, khususnya dengan akad murabahah, Bank berperan sebagai penjual. Bedanya dengan sistem konvensional, Bank tidak langsung memberikan uang ke nasabah, akan tetapi Bank membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan nasabah, lalu Bank menjualnya kembali dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati. Pembayaran pun bisa ditangguhkan atau dicicil, sehingga nasabah tidak harus membayar penuh di awal.

2. Pembeli

Pada skema pembiayaan murabahah, pembeli adalah nasabah yang mengajukan permohonan kepada bank untuk mendapatkan pembiayaan atas barang yang dibutuhkannya.⁹

3. Objek jual beli

Dalam praktiknya banyak nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah lebih memilih kebutuhan yang sifatnya konsumtif, misalnya rumah, tanah, mobil, atau motor, untuk menunjang kehidupan maupun kegiatan produktif mereka. Meskipun demikian, ada sejumlah hal penting yang perlu

⁸ Muhammad Diah dan Zulhamdi Zulhamdi, "Implementasi Murabahah Pada Perbankan Syariah," *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law* 1, no. 1 (2022): 53–74, <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i1.875>.

⁹ Sri Hariyanti dan Dini Noviana, "Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah (Studi Pada PT. BPRS Tanmiya Artha Kediri)," *Wadiah: Jurnal Perbankan Syariah*, Vol 7, No 1 (2023): Hal 21 – 40, <https://doi.org/10.30762/wadiah.v7i1.243>.

diperhatikan terkait syarat barang yang dijadikan objek akad. Barang tersebut harus dalam kondisi suci, memiliki manfaat yang diakui syariat, tidak bersifat menggantung atau terikat syarat tertentu, tidak dibatasi waktu penggunaannya, bisa dipindahtangankan atau diserahkan, benar-benar merupakan milik sendiri, serta jelas dan dapat diketahui wujudnya.¹⁰

4. Harga (tsaman)

Harga jual yang disepakati antara bank dan nasabah ditetapkan dari harga pokok barang yang ditambahkan dengan margin keuntungan untuk pihak bank. Harga ini bisa diibaratkan seperti *pricing* atau *plafond* pembiayaan di dunia perbankan.¹¹

Perbedaannya, pada murabahah nilainya sudah pasti sejak awal dan tidak berubah sampai cicilan lunas. Jadi, total harga inilah yang menjadi acuan untuk menghitung cicilan bulanan, sekaligus batas maksimal dana yang bank keluarkan untuk membiayai kebutuhan nasabah. Semua dilakukan secara transparan, sehingga nasabah tahu persis berapa yang harus dibayar sampai akhir.

5. Ijab qabul

Di perbankan syariah, semua kegiatan dijalankan sesuai hukum Islam, sehingga akad yang dibuat bukan hanya punya

¹⁰ Anas Malik dan Muhammad Tri Akbar, “Analisis Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumtif Pada Bank Syariah” *Al-A’mal: Jurnal Manajemen Bisnis Syariah*, Vol. 2 No. 1 (Juni 2025) hal. 89-96.

¹¹ Lestary Saputri dan A. Sultan Sulfian, “Analisis Prinsip Murabahah Dalam Penetapan Harga Jual Dan Laba,” *Al-Kharaj: Studi Ekonomi Syariah, Muamalah, dan Hukum Ekonomi*, Vol. 4 No. 1, (Juni 2024) hal. 67-81.

konsekuensi di dunia, tapi juga di akhirat. Dalam prosesnya, akad akan memuat detail barang yang diinginkan nasabah, kesediaan bank syariah untuk menyediakannya, serta transparansi dari pihak bank mengenai harga pokok dan keuntungan yang akan diambil. Setelah itu, jika nasabah setuju, barulah disepakati jangka waktu angsuran dalam akad murabahah.¹²

Syarat Mudharabah

Ada sejumlah syarat yang dijadikan pedoman dalam pembiayaan dan sekaligus menjadi ciri khas suatu produk di bank syariah. Beberapa di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Penjual perlu menyampaikan harga pokok barang kepada calon pembeli. Hal ini penting, karena harga yang akan dibayarkan nasabah sebagai pembeli kedua didasarkan pada modal yang sebelumnya telah dikeluarkan oleh bank sebagai pembeli pertama.
2. Akad yang pertama harus sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
 - a) Akad harus bebas dari riba.
 - b) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli jika terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

Penjual juga harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.¹³

¹² Zaenafi Ariani, *Implementasi Akad Murabahah pada Perbankan Syariah*, Vol. 3 (Maret 2023): Hal. 148-157.

¹³ Alif Muhammad Ardani, "Kompleksitas PRAKTIK MURABAHAH DI PERBANKAN SYARIAH," *Jurnal Yustisiabel* 8, no. 2 (2024): 188–204, <https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v8i2.3214>.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang di gunakan yaitu pendekatan kualitatif. Dimana penelitian ini memiliki sifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna lebih ditonjolkan dalam jenis penelitian ini dengan landasan teori yang dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Dalam penelitian ini penulis meneliti secara mendalam, secara normatif dan mengidentifikasi kasus yang terjadi di perumahan Mahkota Raya Rengganis, yang dalam hal ini penulis bertujuan ingin memahami mekanisme transaksi *take over*. Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah penelitian kualitatif.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahapan. Pertama, wawancara, yaitu dengan menggunakan wawancara semi-terstruktur kepada beberapa informan yang dianggap mengetahui secara mendalam tentang praktik *take over* yang diteliti. Kedua, observasi, di mana peneliti melakukan pengamatan langsung terhadap kegiatan praktik bagi hasil serta interaksi yang terjadi di lapangan antara pihak-pihak yang terlibat. Ketiga, dokumentasi, yakni dengan mengumpulkan berbagai dokumen pendukung seperti catatan transaksi, berita acara pelelangan, serta literatur ilmiah yang relevan sebagai bahan pendukung analisis.

Penelitian ini dilakukan melalui empat tahapan utama. Pertama, tahap persiapan yang meliputi penentuan topik, penyusunan proposal, dan pengurusan izin penelitian. Kedua, tahap pengumpulan data dengan melakukan observasi serta wawancara langsung di lapangan. Ketiga, tahap analisis data untuk menafsirkan hasil temuan berdasarkan sudut pandang yang sesuai dengan hukum ekonomi Islam. Terakhir, tahap penyusunan laporan, yaitu menulis hasil penelitian dalam bentuk skripsi lengkap dengan kesimpulan dan saran yang diharapkan dapat memberi manfaat bagi pengembangan ilmu dan praktik di lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Praktik *Take Over* Kredit Perumahan Mahkota Raya Rengganis Jember

Dalam hasil penelitian yang dilakukan yaitu *Take over* merupakan proses pemindahan cicilan rumah yang masih berjalan, baik dari pemilik lama ke pemilik baru, maupun dari satu Bank ke Bank lain. Contoh, ada orang yang membeli rumah bekas KPR dan langsung meneruskan sisa cicilannya. Atau ada juga yang memindahkan KPR dari Bank lama ke Bank baru supaya cicilannya lebih ringan, bunga atau marginnya lebih kecil, atau ingin beralih ke sistem Syariah. Proses ini biasanya melibatkan pengecekan kelayakan, penilaian harga rumah, dan pembuatan perjanjian baru, tapi tujuannya tetap sama yaitu mendapatkan pembiayaan yang lebih sesuai dan menguntungkan bagi pemilik rumah.¹⁴

Take over yang terjadi di perumahan Mahkota Raya Rengganis Jember yaitu pihak penjual rumah atau debitur pertama akan menawarkan rumahnya kepada pihak marketing properti, agar proses pemasarannya cepat mendapatkan konsumen. Hal ini dilakukan karena pasar dari marketing lebih luas dan agar mempermudah juga kepada penjual rumah atau debitur pertama dalam menemukan pembeli rumahnya.

Setelah rumah menemukan calon pembeli pihak marketing akan mempertemukan penjual dengan calon pembeli tersebut, kemudian kedua belah pihak akan melakukan negosiasi untuk menyepakati urusan administrasi. Mulai dari soal pembayaran, sampai mengurus hal-hal yang berkaitan dengan legalitas. Dalam proses ini biasanya penjual dan pembeli mempunyai dua pilihan dalam mengurus peralihan kredit ini, apakah mereka mau mengurus peralihan kredit ini secara langsung atau mereka akan menggunakan jasa notaris.

¹⁴ Aminah, Nurul. *Pengalihan Kredit Bawah Tangan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2025.

Apabila tidak menggunakan jasa notaris maka hal tersebut akan beresiko kepada legalitas rumah yang di transaksikan, karena rumah yang di oper kreditkan pastinya merupakan rumah atas nama si pemilik pertama. Jika tidak menggunakan jasa notaris dikhawatirkan kemudian hari ada masalah terkait legalitas rumah yang di transaksikan oleh karena itu diperlukan jasa dari notaris.

Di BTN Syariah, proses *take over* dilakukan dengan akad yang sesuai prinsip syariah, jadi tidak ada bunga seperti di bank konvensional. Pada umumnya nasabah menggunakan akad *murabahah*, pihak bank akan membeli rumah yang ingin di-*take over*, lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin yang sudah disepakati sejak awal. Margin ini sifatnya tetap, sehingga cicilan tiap bulan tidak berubah sampai lunas.¹⁵

2. Perspektif hukum ekonomi Syariah terhadap praktik *Take over*

Pada praktiknya *take over* yang dilakukan dalam perbankan adalah dimana debitur pertama mengajukan pengalihan tanggung jawab kredit kepada pihak kedua atau dari Bank satu ke Bank yang lain. Bank dalam hal ini menggunakan akad *murabahah* atau jual beli dengan menjelaskan harga pokok dan menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Secara teori, mekanisme ini telah sejalan dengan prinsip hukum ekonomi Syariah, karena Bank bertindak sebagai pihak yang membeli atau melunasi sisa kewajiban pembiayaan nasabah kepada Bank sebelumnya. Dalam perspektif Syariah, pelunasan ini bukan hanya pengalihan utang (*hawalah*) secara langsung dari Bank lama ke Bank baru, melainkan dilakukan melalui proses transaksi yang sah sesuai akad yang dibenarkan dalam syariat islam.¹⁶

¹⁵ Abdul Rachman dan Madani Syari'ah, "Model Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia," *Jurnal Pemikiran Perbankan Syari'ah*, Vol. 6 No. 1 (Februari 2023) hal. 81-91.

¹⁶ Nugroho, Abdurrahman Putera, et al. "Analisis Fiqh Terhadap Penetapan Margin Keuntungan Dalam Akad Murabahah." *Media Riset Bisnis Manajemen Akuntansi* Vol. 1 No.1 (2025): 205-218.

Bank akan terlebih dahulu melunasi kewajiban nasabah kepada lembaga pembiayaan asal, sehingga rumah yang di *take over* tersebut bebas dari ikatan hak tanggungan lama. Setelah itu, Bank akan melakukan akad pembiayaan baru dengan nasabah atau pembeli baru, menggunakan akad yang sesuai prinsip Syariah, seperti murabahah.

Jika konteks peralihan kreditnya dari Bank konvensional ke Bank syariah hal ini sudah sesuai dengan prinsip syariah, karena pada dasarnya sebagai umat muslim yang taat pada agama di ajarkan untuk menjauhi hal hal yang tidak jelas. Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an surah An-Nisa' ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (Q.S. An-Nisaa’: 29).¹⁷

Ayat tersebut menegaskan untuk tidak mengambil harta orang lain dengan cara yang salah, seperti menipu, berbuat curang, memanfaatkan kelemahan orang, atau melakukan riba. Cara yang dibolehkan hanyalah lewat transaksi yang halal dan dijalankan dengan kerelaan kedua belah pihak, misalnya jual beli yang jujur dan saling menguntungkan. Allah juga melarang kita merugikan atau membinasakan diri sendiri, baik secara langsung maupun lewat perbuatan yang bisa membawa pada kebinasaan.¹⁸

¹⁷ Kementrian Agama Republik Indonesia Al-Qur'an dan terjemahnya, hal. 83

¹⁸ Ziarahah, Lena Ishelmiani, and Rosihon Anwar. "Akad Mudharabah Dan Relevansinya Dengan Tafsir Qur'an Surah an-Nisa Ayat 29 Tentang Larangan Mencari Harta Dengan Cara Yang Bathil." *Equality: Journal of Islamic Law (EJIL)* Vol. 1 No.1 (2023): 26-38.

Semua perintah ini adalah bentuk kasih sayang Allah, agar kita hidup saling menjaga, saling menghormati, dan terhindar dari kerugian.

Adapun beberapa hal yang perlu di perhatikan dalam transaksi *take over* yaitu :

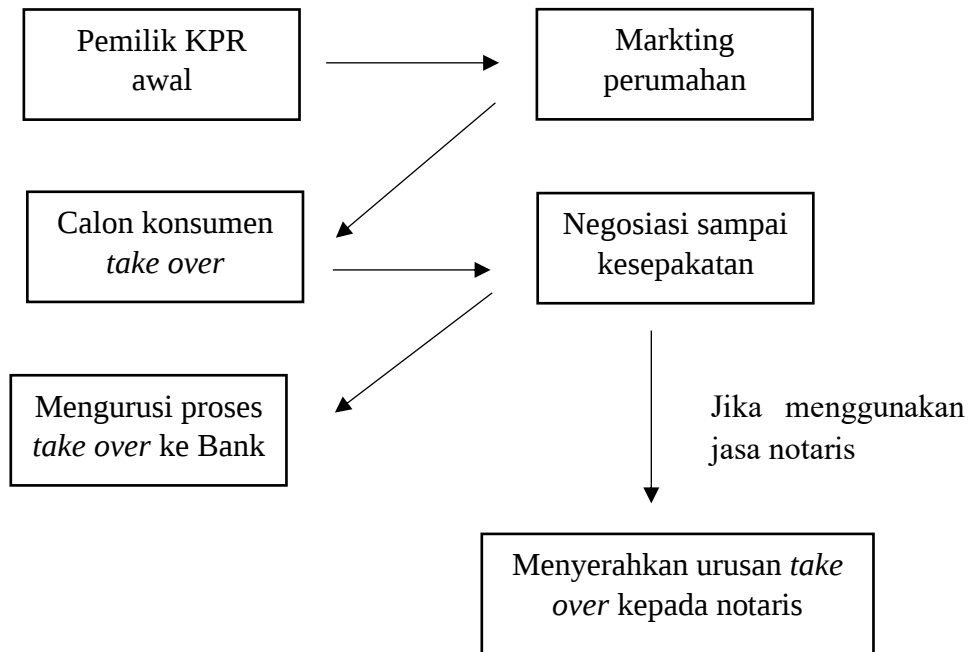
- a. Transaksi tidak mengandung riba, karena margin atau keuntungan Bank ditentukan sejak awal, bukan dihitung dari bunga berbasis waktu.
- b. Objek pembiayaan jelas, yaitu rumah atau aset yang dibeli, sehingga tidak terjadi unsur penipuan (*gharar*).
- c. Legalitas terjamin melalui pelunasan, pencabutan hak tanggungan lama, dan pengikatan hak tanggungan baru sesuai prosedur notaris.

Dengan demikian, dari sudut pandang hukum ekonomi Syariah, model ini tidak hanya sah secara akad saja, akantetapi juga memenuhi prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum, baik bagi Bank maupun nasabah.

Dalam pandangan hukum ekonomi syariah, praktik ketika pihak kreditur pertama mengalihkan dan menjual rumah yang masih dalam proses KPR kepada pihak lain (debitur kedua) dapat dipahami sebagai bentuk akad murabahah, asalkan dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam akad ini, penjual wajib menjelaskan secara terbuka harga pokok rumah beserta keuntungan yang diambil, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Sebelum penjualan dilakukan, penting untuk memastikan bahwa seluruh kewajiban terhadap pihak bank telah diselesaikan terlebih dahulu agar kepemilikan rumah menjadi sah secara hukum syariah.

Transaksi seperti ini pada dasarnya diperbolehkan selama tidak mengandung unsur riba, ketidakjelasan (*gharar*), ataupun spekulasi (*maisir*). Prinsip keadilan dan keterbukaan menjadi nilai utama dalam setiap akad, karena Islam menekankan pentingnya kesepakatan yang jujur dan saling ridha antara kedua belah pihak. Dengan demikian, jika

proses pengalihan dilakukan secara transparan dan memenuhi seluruh syarat jual beli, maka praktik ini dapat dinilai sah serta sejalan dengan nilai-nilai keadilan dalam hukum ekonomi syariah.



KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa proses take over di Perumahan Mahkota Raya Rengganis Jember dilakukan untuk mempermudah perpindahan kepemilikan rumah dan penyesuaian pembiayaan agar lebih sesuai dengan kebutuhan pembeli. Proses ini melibatkan pihak penjual, pembeli, dan kadang jasa notaris untuk menjamin legalitas transaksi.

Dalam praktiknya, take over dapat dilakukan antarbank maupun antar debitur, dan keduanya sudah sesuai dengan prinsip syariah. Pada kasus dari bank konvensional ke bank syariah, pihak bank syariah melunasi sisa kredit nasabah di bank sebelumnya agar terbebas dari tanggungan, lalu membuat akad baru berupa murabahah. Sementara pada peralihan antar debitur, bank menutup akad lama dan membuat akad baru dengan debitur kedua setelah menilai kelayakannya. Kedua praktik tersebut sesuai dengan ketentuan hukum ekonomi syariah melalui penerapan akad murabahah.

Saran

- Untuk konsumen, dalam peralihan kredit konsumen harus teliti dalam mengambil rumah yang akan di *take over*. Untuk menghindari Sanksi dari PERMEN PUPR No 35/PRT/M/2021 khususnya untuk rumah subsidi.
- Untuk bank, perlunya ketelitian dalam proses seleksi atau pengecekan kelayakan penerimaan peralihan kredit untuk memastikan kelayakan dari penerima peralihan ataupun keabsahan akadnya.
- Untuk peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini bisa menjadi landasan untuk mengembangkan kajian yang lebih mendalam. Penelitian berikutnya dapat memperluas wilayah kajian agar diperoleh gambaran yang lebih menyeluruh tentang praktik take over perumahan serta penerapan prinsip syariah di berbagai daerah.

DAFTAR REFERENSI

- Abdul Rachman dan Madani Syari'ah, "Model Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia," *Jurnal Pemikiran Perbankan Syari'ah*, Vol. 6 No. 1 (Februari 2023) hal. 81-91.
- Alif Muhammad Ardani, "Kompleksitas PRAKTIK MURABAHAH DI PERBANKAN SYARIAH," *Jurnal Yustisiabel* 8, no. 2 (2024): 188–204.
- Aminah, Nurul. *Pengalihan Kredit Bawah Tangan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2025.
- Anas Malik dan Muhammad Tri Akbar, "Analisis Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumtif Pada Bank Syariah" *Al-A'mal: Jurnal Manajemen Bisnis Syariah*, Vol. 2 No. 1 (Juni 2025) hal. 89-96.
- Ayu, D., Arzam, A., & Witro, D. (2022). Klasifikasi Akad Tabarru': Implementasi akad qardh atas take over di Bank Syariah Indonesia. *ASY Syar'iyah: Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Perbankan Islam*, 7(1), 31-51.
- Lestary Saputri dan A. Sultan Sulfian, "Analisis Prinsip Murabahah Dalam Penetapan Harga Jual Dan Laba," *Al-Kharaj: Studi Ekonomi Syariah, Muamalah, dan Hukum Ekonomi*, Vol. 4 No. 1, (Juni 2024) hal. 67-81.
- Mahendra, Een. "Implementation of Murabahah Agreements on Financing Products at BMT Rukun Abadi." *Implementation of Murabahah Agreements on Financing Products at BMT Rukun Abadi* 4 (2023): hal. 1-12.
- Maulida, Y., Sobari, A., & Hakiem, H. (2021). Analisis Implementasi *Take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah Studi Kasus Pada Bank Bjb Syariah Cabang Cibinong. *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam*, 12(1), 99-120.
- Muhammad Diah dan Zulhamdi Zulhamdi, "Implementasi Murabahah Pada PerBankan Syariah," *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law* 1, no. 1 (2022): 53–74, <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i1.875>.
- Nasution dan Surayya Fadhilah, " Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia," *At-Tawassuth : Jurnal Ekonomi Islam*. Vol. VI, no. 1 (2021) 132 – 152.

- Nugroho, Abdurrahman Putera, et al. "Analisis Fiqh Terhadap Penetapan Margin Keuntungan Dalam Akad Murabahah." *Media Riset Bisnis Manajemen Akuntansi* Vol. 1 No.1 (2025): 205-218.
- Sofyan Sulaiman, "Evaluasi Praktik Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia Sebuah Analisis Fiqh", *Jurnal Syariah* Volume 2 Nomor 2, Oktober 2022, hlm. 26.
- Sri Hariyanti dan Dini Noviana, "Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah (Studi Pada PT. BPRS Tanmiya Artha Kediri)," *Wadiah: Jurnal Perbankan Syariah*, Vol 7, No 1 (2023): Hal 21 – 40.
- Surayya Fadhilah Nasution, *Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*, VI No. 1 (Juni 2021): 132-52.
- Ubaidillah, U. (2023). THE PAMUGIH TRADITION IN MADURESE MARRIAGE CULTURE AND ITS IMPLICATIONS FOR THE SAKINAH FAMILY. *At-Turost: Journal of Islamic Studies*, 13-32.
- Ubaidillah, U., Nurohman, D., Anshor, A. M., Baihaqi, W. A., & Kooria, M. (2024). Substitute Heirs in Article 185 Compilation of Islamic Law Maqashid Shariah Jaser Audah Perspective.
- Zaenafi Ariani, *Implementasi Akad Murabahah pada Perbankan Syariah*, Vol. 3 (Maret 2023): Hal. 148-157.
- Ziarahah, Lena Ishelmiani, and Rosihon Anwar. "Akad Mudharabah Dan Relevansinya Dengan Tafsir Qur'an Surah an-Nisa Ayat 29 Tentang Larangan Mencari Harta Dengan Cara Yang Bathil." *Equality: Journal of Islamic Law (EJIL)* Vol. 1 No.1 (2023): 26-38.