

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang yang hidup memiliki kebutuhan pokok dan atau kebutuhan kodrati atau disebut juga kebutuhan primer agar manusia bisa bertahan hidup yaitu sandang, pangan dan papan. Sandang adalah kebutuhan akan pakaian, pangan adalah kebutuhan akan makanan dan minuman dan papan adalah kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal. Salah satu kebutuhan manusia yang sangat mendasar adalah masalah tempat tinggal. Rumah sebagai tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain pakaian dan makanan juga disebut tempat pulang setelah manusia menjalani kehidupan sehari-hari dengan berbagai kegiatan atau aktifitas masing-masing manusia.¹ Juga sangat memberikan peran penting terhadap lahirnya karakter, akhlak, serta kepribadian bangsa.²

Untuk saat ini masyarakat mempunyai beberapa pilihan untuk bisa memiliki rumah tinggal. Pilihan tersebut adalah dengan cara membeli sebidang tanah dan membangun rumah tinggal, membeli rumah tinggal beserta tanahnya secara tunai atau kontan atau lunas, cicilan atau angsuran; cicilan atau angsuran melalui perorangan, melalui badan usaha perumahan (*developer*) dan melalui badan usaha perbankan.

¹ Mulyani Tri Hesti, *Seri Eko Arsitektur Ekologis*, (Yogyakarta : Kanisius, 2006), hlm. 1

² Djemabut Blaang, *Perumahan dan permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok* (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986), hlm. 4

Masyarakat yang berpenghasilan terbatas sehingga menjadi kendala untuk memenuhi kebutuhan papan yaitu rumah maka daripada itu solusi agar dapat membeli rumah melalui pemilikan rumah melalui badan usaha perbankan untuk selanjutnya cukup disebut “bank”. Dalam hal ini bank akan memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah KPR kepada masyarakat yang ingin membeli rumah secara cicilan atau angsuran. Pada peristiwa ini bank bertindak selaku kreditur sebagai pihak yang meminjamkan dana atau uang kepada debitur sebagai pihak yang mendapatkan pinjaman dana atau uang dari bank

Oleh karena itu, pemerintah dan pengembang memberi alternatif terkait permasalahan ini yaitu dengan memberikan Kredit Pemilikan Rumah atau yang disebut juga KPR dan dalam sistem perbankan pembiayaan rumah subsidi dilakukan oleh bank. Yang dimaksud dengan bank adalah suatu bentuk usaha, mengumpulkan dana, dari masyarakat dan di bentuk proses penyimpanan dan masyarakat berhak menerima dana yang telah di salurkan sesuai dengan pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 10 tahun 1998.³

Maka hukum berhutang dalam Q.S *Al-Baqarah* ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَ لَهُ فُلْيُمْلِلْ وَلِيَهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ

³ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, pasal 1 angka 2

فَرَجُلٌ وَامْرَأَتِي مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ أَحَدُهُمَا فَتَذَكَّرَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَىٰ
وَلَا يَأْتِ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ
أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا
بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا
شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Untuk terlaksananya peristiwa pinjam-meminjam dana atau uang antara kreditur dan debitur diatas, mereka bersepakat dan bersetuju membuat perjanjian kredit pemilikan rumah KPR dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh

kreditur (bank). Umumnya perjanjian KPR memuat hal-hal yang terkait mengenai hak dan kewajiban kreditur dan debitur, serta memuat perjanjian KPR yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

Maka dilaksanakan perjanjian kredit pemilikan rumah oleh bank kreditur dan masyarakat debitur secara tertulis dibuat dihadapan notaris dan atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok yang bersifat riil, yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan/ikutan.⁴ Dan bahwa jumlah penduduk berpengaruh positif terhadap KPR artinya semakin tinggi jumlah penduduk semakin tinggi pula permintaan KPR.⁵

Umumnya akta-akta yang dibuat adalah sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
2. Akta Pengakuan Hutang, dibuat secara Notariil
3. Akta Jual-Beli Rumah beserta Tanahnya, dibuat oleh PPAT
4. Akta/ Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
5. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dibuat dihadapan PPAT yang berwenang.⁶

Dalam perjalanan waktu tidak selamanya para debitur itu lancar dalam memenuhi kewajibannya sebagai debitur dalam membayar angsuran. Terkadang terhambat dalam membayar angsuran, sehingga menunggak sekian bulan atau

⁴ Cita Yustisia Serfiyani, R. Serfianto Dibyo Purnomo, dan Iswi Hariyani, *FRANCHISE TOP SECRET: Ramuan Sukses Bisnis Waralaba Sepanjang Masa*, 2016, hlm. 3.

⁵ Haeva Hadi, Zainal Asikin, dan Muhammad Sood, "Agreement on Home Loan (KPR) Due to Natural Disaster (Case Study in North Lombok Regency)," *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding* 6, no. 3 (2019): hlm. 1.

⁶ Ahmad Yani, S.H, Akta-Akta Perjanjian KPR, 18 April 2023.

sekian tahun. Hal itu diakibatkan oleh hal-hal seperti terjadinya fluktuasi perekonomian debitur yaitu terjadi penurunan kuantitas dan kualitas penghasilan, pengeluaran dan atau biaya hidup semakin meningkat/ membesar dan tidak diikuti oleh pemasukan penghasilan yang seimbang, debitur kehilangan pekerjaan atau di PHK, debitur mau menghindari praktik riba, akan tetapi debitur tidak mampu membayar lunas dengan seketika hutangnya dengan bank/ kreditur dan lain-lain problematika yang menjadi faktor terjadinya pengalihan dan atau pemindahan atau pengoperan atau *over* kredit kepada debitur baru, baik proses pengoperannya secara formal dalam prosedur bank maupun diluar bank.

Kegiatan transaksi pengalihan, pengoperan, pemindahan hutang, kepemilikan dan tanggung jawab (*take over*) dengan transaksi pengalihan hutang (*hiwalah*) yaitu dalam hal subyek, obyek, serta pernyataan kesepakatan dalam transaksi. Abdurrahman Al-Jaziri mendefinisikan al-hiwalah, secara terminologis adalah “Perpindahan dari satu tempat ke tempat lain”.⁷

Landasan hukum tentang pengalihan hutang pada Q.S *al-Baqarah* ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ۗ

“Jika dia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahui(-nya).”

⁷ Abdurrahman Al-Jaziri, *Kitab Al- Fiqh 'ala Al-Madzahib Al- Arba'ah* (Beirut: Darul Kutub Al-Ilmiah, 2023), hlm.210.

Dalam hadits yang diriwayatkan oleh Arba in An Nawawi dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah saw. Bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ ﷺ قَالَ: «مَنْ نَفَسَ عَنْ مُؤْمِنٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا، نَفَسَ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ. وَمَنْ يَسَّرَ عَلَى مُعْسِرٍ، يَسَّرَ اللَّهُ عَلَيْهِ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ. وَمَنْ سَتَرَ مُسْلِمًا سَتَرَهُ اللَّهُ فِي الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ. وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا كَانَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ. وَمَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَلْتَمِسُ فِيهِ عِلْمًا سَهَّلَ اللَّهُ لَهُنَّ ذُؤُ عُسْرَةَ فَنَطَرَهُ إِلَى مَيْسَرَةٍ^٨ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ بِهِ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ. وَمَا اجْتَمَعَ قَوْمٌ فِي بَيْتٍ مِنْ بُيُوتِ اللَّهِ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَيَتَدَارَسُونَهُ بَيْنَهُمْ إِلَّا نَزَلَتْ عَلَيْهِمُ السَّكِينَةُ، وَعَشِيَّتُهُمُ الرَّحْمَةُ، وَحَفَّتُهُمُ الْمَلَائِكَةُ، وَذَكَرَهُمُ اللَّهُ فِيمَنْ عِنْدَهُ، وَمَنْ بَطَأَ بِهِ عَمَلُهُ لَمْ يُسْرَعْ بِهِ نَسَبُهُ» رَوَاهُ مُسْلِمٌ بِهَذَا اللَّفْظِ.

Dari Abu Hurairah radhiyallahu ‘anhu, dari Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Barangsiapa yang menghilangkan kesusahan dari kesusahan-kesusahan dunia orang mukmin, maka Allah akan menghilangkan kesusahan dari kesusahan-kesusahan hari kiamat. Barangsiapa yang memberi kemudahan orang yang kesulitan (utang), maka Allah akan memberi kemudahan baginya di dunia dan akhirat. Siapa yang menutup aib seorang muslim, maka Allah akan menutup aibnya di dunia dan di akhirat. Siapa saja yang menolong saudaranya, maka Allah akan menolongnya sebagaimana ia menolong saudaraya. Barangsiapa yang menempuh perjalanan dalam rangka menuntut ilmu, maka Allah akan mudahkan baginya jalan menuju surga. Tidaklah berkumpul sekelompok orang di salah satu rumah Allah (masjid) untuk membaca Kitabullah dan saling mempelajarinya di antara mereka, melainkan akan turun kepada mereka ketenangan, rahmat meliputinya, para malaikat mengelilinginya, dan Allah menyanjung namanya kepada Malaikat yang ada di sisi-Nya. Barangsiapa yang lambat amalannya, maka tidak akan bisa dikejar oleh nasabnya (garis keturunannya yang mulia).” (HR. Muslim, no. 2699).⁸”

⁸ Ahmad Syaikh, *Arbain Nawawi* (Jakarta: Darul Haq, 2006).

Pengoperan/ *over* kredit secara memenuhi syarat waktu *take over* pada prosedur bank, yaitu dilakukan secara resmi dihadapan bank selaku kreditur sedangkan pengoperan/ *over* kredit secara waktu tidak memenuhi syarat waktu *take over*, yaitu dilakukan diluar bank selaku kreditur dan dihadapan notaris. Berikut akta-akta *take over* KPR yang dibuat Notaris:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli
2. Kuasa ;
 - a. Melanjutkan pembayaran angsuran sampai lunas
 - b. Menerima sertifikat setelah lunas
 - c. Menanda- tangani Akta Jual Beli PPAT
 - d. Melaksanakan proses balik nama di BPN setempat.⁹

Penulis mengambil permasalahan ini menjadi karya tulis ilmiah saya karena ketika penulis magang di kantor notaris Ahmad Yani S.H saat itu memahami berbagai macam akta akta serta penggunaan akta nya untuk apa seperti akta kuasa mengalihkan hutang dan akta PPJB nah berawal dari akta kuasa dan akta PPJB yang dibuat notaris Ahmad Yani S.H yang penulis lihat tadi muncul pertanyaan kenapa dibuatkan akta tersebut.

Pihak yang minta buat akta PPJB dan Kuasa mengalihkan hutang tersebut untuk melakukan *take over* KPR yang tidak bisa dilakukan di bank karena

⁹ Ahmad Yani, S.H, Akta-Akta TakeOver Kredit, 9 Juni 2023.

beberapa faktor yaitu tidak memenuhi syarat waktu *take over* KPR selama 5 tahun sehingga tidak dapat dilakukan pengalihan kredit dalam prosedur bank sehingga dilakukan melalui notaris. Notaris Ahmad Yani, S.H dalam kisaran waktu satu tahun mengeluarkan akta kuasa *take over* KPR sebanyak kurang lebih 10 akta dengan ini notaris menjalankan tugas dan fungsinya.

Berbicara *take over* KPR diluar bank tentunya kasus ini berhubungan dengan bank sebagai sang kreditur yang memberikan fasilitas kredit KPR kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah secara cicilan. Bank memberikan fasilitas kredit dengan beberapa prosedur juga syarat dan ketentuan yang harus diikuti nasabah. Dalam pelaksanaan KPR tidak selalu berjalan lancar seperti terjadinya kredit macet sang debitur tidak sanggup melanjutkan cicilan dengan berbagai faktor- faktor. Bank sendiri mendapat dampak buruk jika pada fasilitas KPR nya terdapat kredit macet dalam penilaian dan pengawasan bank sehingga bank pun memberikan saran kepada nasabah untuk mencari debitur baru yang melanjutkan KPR tersebut. Permasalahannya bank tidak ingin ada kredit macet yang mempengaruhi penilaian dan pengawasan bank tercoreng namun sang debitur juga tidak sanggup lagi melanjutkan KPR bertepatan pula belum memenuhi syarat waktu *take over* di bank maka disinilah terjadinya *take over* KPR diluar Bank.

Adapun contoh dari kasus *take over* KPR ini dapat dilihat pada kenyataan dilapangan berdasarkan yang ditemukan peneliti. Kasus ini bermula pada saat debitur lama yang ingin melakukan pengoveran di notaris luar bank atas nama Ajeng Novikasari sebagai pemberi kuasa kepada Armayani sang penerima kuasa untuk melanjutkan hak kewajiban kepada kreditur yaitu bank. Maka

dilaksanakanlah *take over* di notaris Ahmad Yani, S.H disertai persetujuan dan pengetahuan bank.

Perilaku pengalihan atau *take over* kredit diluar bank di atas adalah suatu hal yang sering terjadi di masyarakat penerima KPR. Pemilikan rumah melalui badan usaha perbankan kemudian timbul problematika yang menyebabkan terjadinya *take over* KPR diluar bank disebabkan secara waktu yang belum memenuhi syarat waktu inilah yang menjadi objek utama pembahasan dalam tulisan ini.

Menurut uraian di atas, penulis bermaksud untuk mengkaji tentang Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Diluar Bank, dalam suatu karya ilmiah penulisan hukum yang berbentuk skripsi dengan judul: “Praktik *Take Over* KPR Diluar Bank (Studi Kasus di Kota Banjarmasin)”.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang diatas adalah :

1. Bagaimana praktik *Take Over* KPR diluar Bank?
2. Apa faktor penyebab terjadinya praktik *Take Over* KPR diluar Bank?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dari penelitian ini berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas adalah :

1. Untuk mengetahui praktik *Take Over* KPR diluar Bank

2. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya praktik *Take Over* KPR diluar Bank

D. Signifikansi Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat secara:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan wacana dan sumbangan pemikiran di bidang ilmu hukum, khususnya mengenai bagaimana praktik pengalihak kredit kpr diluar bank yang belum memenuhi syarat waktu *take over* kredit dan kendala yang dihadapi dalam proses *take over* kredit tersebut serta menambah wawasan penulis.

2. Secara Praktik

Hasil Penelitian ini secara praktis diharapkan dapat menjadi pedoman yang komprehensif terhadap pemecahan masalah bagi semua pihak yang terkait tentang pengikatan kredit yang telah diikat dengan sempurna, jaminan hukum dan pihak-pihak yang berhubungan, notaris, perbankan dan nasabah, dan untuk dapat gambaran dan penjelasan mengenai hal-hal yang perlu dipertimbangkan dan diperhatikan dalam memutuskan membeli rumah. Dapat memperluas khasanah ilmu dan dapat digunakan sebagai acuan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian serupa. Selain itu, hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat menyumbangkan pengembang dalam meningkatkan mutu dan kualitas fasilitas kredit pemilikan rumah di Banjarmasin.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah penjelasan atas konsep atau variable penelitian yang ada dalam judul penelitian. Adanya penjelasan ini sangat berguna untuk memahami dan membatasi dengan jelas penafsiran penulis maupun pembaca agar penelitian ini dapat tetap terfokus sesuai dengan kajian yang diharapkan. Beberapa istilah yang dirasa perlu penjelasan diantaranya yaitu:

1. Praktik

Praktik diartikan sebagai pelaksanaan secara nyata dari apa yang disebutkan dalam teori.¹⁰ Praktik yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah sebuah proses pelaksanaan pengalihan hutang dari pihak pertama ke pihak kedua sebagai pengganti debitur atau *take over* KPR diluar bank dan dihadapan notaris menggunakan tatanan aturan serta adanya alur yang sesuai.

2. *Take Over*

Secara bahasa *Take Over* diartikan sebagai mengambil alih.¹¹ Yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah pengalihan hak dan tanggung jawab kredit atau hutang dari debitur lama ke debitur baru untuk melanjutkan kredit KPR pada kreditur (Bank).

3. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Secara umum, kredit pemilikan rumah adalah fasilitas pembiayaan yang ditawarkan oleh bank/lembaga finansial lainnya untuk membantu pembiayaan saat

¹⁰ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, diakses pada 10 Juni 2023

¹¹ Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia / John M. Echols, Hassan Shadily* (Gramedia, 1996), hlm. 578.

ingin melaksanakan pembelian rumah. Jenis KPR meliputi; KPR Konvensional (Non Subsidi), KPR Subsidi, KPR Syariah.¹²

4. Diluar Bank

Bank merupakan institusi keuangan yang menerima simpanan dana dari nasabah yang kemudian akan disalurkan dalam bentuk pinjaman kepada debitur.¹³ Yang dimaksud penulis diluar bank dalam penelitian ini adalah dilakukannya proses *take over* KPR melalu notaris dengan sepengetahuan dan izin dari bank, sehingga dilakukan perjanjian pengikatan jualbeli oleh para pihak dihadapan notaris namun tetap sepengetahuan bank menggunakan persetujuan implisit sebagai bukti persetujuan bank dengan menyerahkan beberapa dokumen kepada debitur lama dan debitur baru.

F. Kajian Pustaka

Penelitian terdahulu adalah deskripsi ringkas tentang penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan di teliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian yang telah ada sebelumnya.

Pada tahap ini peneliti mengulas beberapa penelitian terdahulu yang digunakan untuk menjadi gambaran penelitian yang sedang dilakukan, diantaranya:

1. Nurcania Pratiwilahe dalam skripsinya yang berjudul *Tinjauan Mekanisme Pelaksanaan Take Over Pada Pembiayaan Produk Kredit Kepemilikan Rumah*

¹² *E-book KPR 101* (KPR Academy, 2019), hlm. 3.

¹³ *E-book KPR 101*, hlm. 11.

Pada Beberapa Bank Syariah, (Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2020).¹⁴

Hasil penelitian menyimpulkan ada perbedaan akad yang digunakan Bank Muamalat menggunakan akad musyarakah munaqasiah yang implementasinya menganggap belum ada yang diperjual belikan antara nasabah dan bank sedangkan pada Bank Mandiri Syariah menggunakan akad murabahaah karena menganggap bahwa antara bank dan nasabah, jual beli sudah sesuai dengan prinsip syariah yang telah dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI tentang pengalihan hutang.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu sama-sama menjelaskan pembahasan tentang bagaimana mekanisme pelaksanaan *take over* kredit. Adapun perbedaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu yaitu objek nya pada Bank Syariah sedangkan objek penelitian yang penulis teliti itu adalah praktek *take over* KPR diluar Bank menurut notaris di Kota Banjarmasin.

2. Ronny Alamsyah dalam skripsinya yang berjudul *Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) HITS Menggunakan Akad Musyârah Mutanâqishah Pada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin*, (Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, 2020).¹⁵

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Bank BTN syariah KCS Banjarmasin melakukan prosedur pelaksanaan suatu produk pembiayaan KPR yang baik menurut SOP.

¹⁴ Nurcania Pratiwi, "Tinjauan Mekanisme Pelaksanaan *Take over* pada Pembiayaan Produk Kredit Kepemilikan Rumah pada Beberapa Bank Syariah," 2020, hlm. 12.

¹⁵ Ronny Alamsyah, "Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) HITS Menggunakan Akad Musyârah Mutanâqishah Pada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin" (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2020).

Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ini sama-sama meneliti pelaksanaan pembiayaan KPR. Adapun perbedaannya dengan penelitian terdahulu membahas bagaimana akad yang digunakan pada Bank BTN Syariah Banjarmasin sedangkan peneliti ini pelaksanaan praktek *over* kredit KPR secara informal dihadapan Notaris di Kota Banjarmasin.

3. Yuda Setiawan dalam skripsinya yang berjudul *Upaya Penanganan Pembiayaan KPR Subsidi Bermasalah Pada Bank Btn Syariah Kc Banjarmasin*, (Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, 2020).

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa bank BTN Syariah Banjarmasin melakukan upaya penanganan pembiayaan KPR Subsidi bermasalah dengan menggunakan cara *Rescheduling, Reconditioning, Restructuring*.¹⁶

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini sama-sama mengacu pada KPR yang bermasalah atau terjadinya kemacetan kredit. Adapun perbedaannya penelitian terdahulu pihak bank memberikan upaya penanganan pembiayaan KPR yang bermasalah sedangkan penelitian ini pihak kreditur yang bermasalah menggunakan solusi untuk *over* kredit ke pihak kreditur selanjutnya secara informal dihadapan Notaris di Banjarmasin.

4. Norman Muchni dalam tesisnya yang berjudul *Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Al- Qur'an*, (Institut Perguruan Tinggi Ilmu Al- Qur'an, 2022).¹⁷

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah berbasis Al-Qur'an dalam konteks masyarakat muslim

¹⁶ Yuda Setiawan, "Upaya Penanganan Pembiayaan KPR Subsidi Bermasalah pada Bank BTN Syariah KCS Banjarmasin" (Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, 2020).

¹⁷ Norman Muchni, "Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Al-Qur'an" (masters, Institut PTIQ Jakarta, 2022).

di Indonesia amat relevan, karena tidak akan merugikan masyarakat Indonesia sebagai masyarakat yang berpedoman kepada agama yang semuanya berpacu pada pemenuhan keadilan.

5. Helmina Br. Ginting dalam Jurnal Internasionalnya yang berjudul *Analysis of Procedures for Giving Home Ownership Credit (KPR) in Bank Tabungan Negara (Persero) Depok Branch*, (Universitas Tama Jagakarsa, 2020).¹⁸

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa tata cara pemberian kredit pemilikan rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Cabang Depok sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Kasmir (2012: 100). Dalam menghitung bunga KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk. Cabang Depok.

Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ini sama-sama meneliti Kredit Pemilikan Rumah. Adapun perbedaannya dalam penelitian terdahulu fokus pada pihak bank mengenai tata cara pemberian KPR nya sedangkan penelitian ini pada pihak kreditur yang melakukan perjanjian pengikatan jualbeli dihadapan Notaris di Banjarmasin.

Dari beberapa penelitian ilmiah yang sudah peneliti paparkan diatas bahwa dapat disimpulkan adanya perbedaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan ini baik dari segi variabel-variabelnya atau objek penelitian, peneliti lebih memfokuskan masalah terkait Praktik *Take Over* KPR Diluar Bank kemudia faktor-faktor terjadinya praktik *take over* KPR diluar bank (Studi Kasus di Kota Banjarmasin).

¹⁸ Helmina Br Ginting, "Analysis of Procedures for Giving Home Ownership Credit (KPR) in Bank Tabungan Negara (Persero) Depok Branch," *Journal of Research in Business, Economics, and Education* 2, no. 6 (2020): 1418–25.

G. Sistematika Penulisan

Dalam menyajikan dan mempermudah pembuatan skripsi ini, penulisan disajikan dengan sistematika pembahasan sebagai berikut:

Pertama, memuat halaman judul, keabsahan tulisan, persetujuan, pengesahan, abstrak, kata persembahan, kata pengantar, pedoman literasi, daftar isi, dan daftar lampiran.

Kedua, memuat bagian isi penelitian dan terdiri dari lima bab yang di dalamnya masih terdapat sub-sub sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, terdiri dari: latar belakang masalah yang menjadi latar belakang peneliti melakukan penelitian, definisi operasional yang dibuat agar menghindari kesalahpahaman penafsiran dalam penelitian, rumusan masalah yang menjadi pokok alasan mengapa penelitian ini dibuat, tujuan pembahasan, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, dan sistematika penulisan.

Bab II Kajian Teori, pada bab ini akan di bahas masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung seperti Praktik *Take Over* KPR Diluar Bank dari buku atau literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Bab III Metode Penelitian, terdiri dari jenis dan pendekatan penelitian, subjek dan objek penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab IV Penyajian Data Dan Analisis, terdiri dari penyajian dan dan analisis laporan hasil penelitian yang dilakukan.

Bab V Penutup, terdiri dari simpulan dan saran.