

ABSTRAK

Noor Halisa. *Praktik Oper Kredit Rumah Subsidi Tanpa Sepengetahuan Bank (Studi Kasus Di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar).* Skripsi. Pembimbing: Dr. Muhammad Syarif Hidayatullah, S.E., M.H. pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin, 2026.

Kata kunci: oper kredit, rumah subsidi, hukum Islam.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh praktik oper kredit rumah subsidi di bawah tangan atau tanpa sepengetahuan bank penyedia kredit. Masyarakat di Kelurahan Simpang Empat cenderung memilih jalur informal melalui jasa notaris demi alasan kepraktisan, proses yang singkat, serta nilai transaksi yang ekonomis. Namun, transaksi informal ini berisiko tinggi menimbulkan sengketa hukum dan finansial akibat ketidaktransparanan penjual mengenai kondisi fisik rumah, serta adanya larangan pengalihan rumah bersubsidi sebelum mencapai jangka waktu 5 (lima) tahun berdasarkan Peraturan Menteri PUPR. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktik oper kredit rumah subsidi di Kelurahan Simpang Empat serta faktor-faktor apa saja yang melatarbelakanginya.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Data primer diperoleh secara langsung melalui wawancara mendalam bersama informan yang merupakan pelaku pembeli oper kredit rumah subsidi di lokasi penelitian. Data yang terkumpul kemudian diuji keabsahannya dan dianalisis secara deskriptif-kualitatif melalui hukum positif serta hukum ekonomi syariah (akad hiwalah, ba'i dan khiyar).

Hasil penelitian menunjukkan persoalan utama yang timbul dalam praktik oper kredit rumah subsidi ini pada hakikatnya bukanlah masalah operasional atau sistem perbankan, melainkan bersumber dari ketidakjujuran dan ketiadaan transparansi dari pihak penjual kepada pembeli saat transaksi berlangsung. Dalam proses negosiasi, penjual tidak memberikan informasi secara jujur, utuh, dan terbuka mengenai kondisi fisik bangunan yang sebenarnya, melainkan hanya mengklaim sepihak bahwa rumah dalam kondisi baik. Pasca serah terima unit, pembeli menemukan adanya cacat tersembunyi berupa dinding yang retak dan atap bocor. Ketika dikonfirmasi, penjual bersikap lepas tangan dan hanya meminta maaf tanpa mau bertanggung jawab atas biaya ganti rugi atau perbaikan bangunan. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, ketidakjujuran informasi ini dikategorikan sebagai tindakan *tadlis* atau *ghisy* yang mencederai prinsip '*an taradin*' dalam akad jual beli. Adapun faktor yang melatarbelakangi praktik ini secara umum adalah desakan ekonomi penjual, keinginan pembeli mendapatkan hunian murah, kemudahan prosedur di bawah tangan, serta minimnya pemahaman hukum masyarakat mengenai perlindungan hak-hak pembeli melalui lembaga khiyar '*aib*'.