

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semua orang memiliki tiga kebutuhan dasar, yaitu: sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan papan ini sangat sulit untuk dipenuhi karena membeli rumah sangat mahal, terutama bagi orang-orang yang hidup dalam ekonomi rendah. Setiap orang berusaha memiliki rumah sendiri. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat pendidikan keluarga, pusat persemaian budaya, dan pusat peningkatan kualitas generasi muda, tetapi juga berfungsi sebagai tempat perlindungan dari cuaca dan gangguan alam lainnya. Namun, seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat, pemenuhan kebutuhan rumah menjadi semakin sulit. Akibatnya, harga tanah menjadi lebih mahal.¹

Rumah didefinisikan sebagai bangunan tempat tinggal menurut UU No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, tempat tinggal, dan kaedah pembangunan keluarga; rumah juga merupakan aset bagi pemiliknya dan mencerminkan harkat dan martabat penghuninya. Rumah biasanya didefinisikan sebagai bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal untuk jangka waktu tertentu. Rumah secara khusus mengacu pada konsep-konsep sosial-

¹ Marlina Dewi dkk., *Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Take Over Kredit Perumahan Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor 107/Pdt.G/2021/PN.Kwg)*, Vol. 5 No. 9 (2024): h. 2-3, <https://jhlgr.wangrencang.com/>.

kemasyarakatan seperti keluarga, tempat untuk tumbuh, makan, tidur, beraktivitas, dan lainnya.²

Untuk memenuhi semua kebutuhan hidup, setiap orang harus melakukan transaksi, seperti jual beli, sewa menyewa, utang piutang, dan lainnya adalah contoh transaksi bermuamalah. Transaksi ekonomi di Lembaga Keuangan Syariah memiliki banyak kesempatan untuk berkembang sesuai dengan tuntutan masyarakat karena hukum Islam.³

Prinsip utama dalam muamalah adalah menjalankannya dengan penuh kepatuhan dan kehalalan. Ini berarti bisnis tidak boleh menjual sesuatu yang dilarang dalam Islam atau praktik yang diharamkan.⁴ Mengingat bahwa jual beli adalah transfer hak dari penjual ke pembeli yang tidak memiliki batas waktu dan dilakukan dengan kerelaan oleh kedua belah pihak. Tujuan utama dari jual beli adalah mencapai kemaslahatan bersama, yang diatur oleh hukum Islam. Nabi Muhammad SAW juga pernah menjual dan membeli barang, tetapi dia menjual dengan harga murah, atau dengan kata lain, tidak mengambil untung yang banyak dan tidak memberatkan timbangan, sehingga orang-orang di sekitarnya dapat

² Gunawan Adhi Prayitno dkk., *Evaluasi Sebaran Kawasan Perumahan Berdasarkan Pola Ruang Di Kota Palu*, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota Vol. 6 No 2 (2019): h. 321-322.

³ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam: Sejarah, Teori, dan Konsep* (Sinar Grafika, 2023), h. 153.

⁴ Ahmad Havid Jakiyudin dkk., *Mandatori Halal: Potensi, Kendala dan Dampak bagi Pengembangan Industri Halal di Kota Jayapura*, Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law Vol. 4 No 1 (2024), <http://journal.iain-manado.ac.id/index.php/JI>.

mempercayainya. Jika syaratnya dipenuhi dengan cara yang sesuai dengan firman Allah SWT, hukum jual beli berlaku.⁵

Pada dasarnya, jual beli diizinkan dengan catatan berdasarkan hukum al-Qur'an dan hadits, serta ijma' ulama, termasuk:

a. Al-Qur'an

QS. an-Nisa Ayat 4/29 sebagai berikut:

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

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang tidak benar, kecuali jika perniagaan dilakukan dengan suka sama suka di antara kamu. Jangan membunuh dirimu sendiri. Sesungguhnya Anda menerima kasih sayang Allah.

b. Hadis

Ibnu Hibban dan Ibnu Majah mengeluarkan hadis dari Nabi saw:

الْبَائِعُ وَالْمُشْتَرِيُّ لَهُمَا خِيَارٌ حَتَّى يَفْتَرَقَا، فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا، وَإِنْ كَذَبَا وَفَجَرَا مُحِقَّتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا

Selama keduanya belum berpisah, penjual dan pembeli memiliki hak untuk membatalkan transaksi jual beli. Transaksi akan diberkahi jika keduanya jujur dan memberi tahu satu sama lain, tetapi jika mereka berbohong dan menyembunyikan sesuatu, transaksi akan kehilangan keberkahannya.⁶

⁵ Salsabilla dan Kinanty Namirah Nazwa, "Jual Beli Menurut Islam," *Journal of Economics Bussines Ethic and Science Histories* Vol. 1 No 1 (2023): h. 99, <https://jurnalhamfara.ac.id/index.php/jb/index>.

⁶ Imam al-Bukhari, *Sahih Bukhari* Dar al -Fikr (Beirut, Lebanon), No. 2079.

Kredit adalah kemampuan untuk membeli atau meminjam sesuatu dengan janji untuk membayarnya pada waktu yang telah ditetapkan.⁷ Seringkali, objek kredit adalah aset berharga tinggi, seperti rumah. Selain rumah, mobil dan motor juga sering diperjualbelikan dengan sistem kredit. Banyak orang menengah ke bawah tertarik untuk membeli barang dengan sistem kredit karena harganya yang murah.

Pada pelaksanaannya, debitur rumah subsidi memberikan kredit yang lebih besar kepada pihak ketiga. Dalam proses pengalihan kredit ini, tanggung jawab untuk membayar angsuran kredit perumahan ditransfer. Ada kemungkinan bahwa tindakan ini termasuk dalam kategori delegasi, yaitu pengalihan hutang dari suatu pihak kepada pihak lain setelah adanya kesepakatan sebelumnya. Proses tersebut dilakukan oleh debitur sendiri tanpa melalui proses formal yang melibatkan pemberian kredit atau pihak bank sebagai pihak yang berwenang. Pengalihan kewajiban kredit melalui oper kredit dapat dikategorikan sebagai novasi menurut Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Novasi mengacu pada perubahan perjanjian yang sudah ada dengan perjanjian baru. Dengan persetujuan bank, debitur baru diberi tanggung jawab untuk membayar angsuran dalam oper kredit rumah subsidi. Ini disebut novasi subjektif pasif.⁸

⁷ Hasan Abdurahman dan Asep Ririh Riswaya, "Aplikasi Pinjaman Pembayaran Secara Kredit Pada Bank Yudha Bhakti," *Jurnal Computech & Bisnis* Vol. 8 No 2: h. 63.

⁸ Ika Kartika Sari dan Ahmad Geis Givari, "Tinjauan Yuridis Over Kredit Rumah Bersubsidi Berdasarkan Permen PUPR Nomor 21/Prt/M/2019," *Jurnal Hukum, Pendidikan & Sosial Keagamaan* 3, no. 2 (2024): h. 163.

Oper kredit rumah subsidi sering terjadi tanpa sepengetahuan bank, yang dapat menyebabkan berbagai masalah hukum. Oper kredit tanpa pemberitahuan kepada bank ini disebabkan oleh prosedur pengalihan debitur yang lama, yang memerlukan biaya yang hampir sama dengan mengajukan kredit baru, kurangnya pemahaman hukum tentang prosedur pengalihan debitur, dan KPR yang belum mencapai lima tahun. Tidak ada undang-undang langsung yang melarang oper kredit rumah subsidi yang belum mencapai 5 (lima) tahun dari pembayaran kredit. Namun, ketentuan ini berkaitan dengan larangan mengalihkan rumah subsidi yang telah dihuni kurang dari 5 (lima) tahun yang ditetapkan dalam Permen PUPR. Faktanya, banyak orang yang meninggalkan rumah subsidi dan properti mereka sebelum jangka waktu yang ditetapkan oleh Permen PUPR.⁹

Ketika melakukan jual beli dengan sistem kredit ini, ada banyak masalah yang muncul, yang pada akhirnya menyebabkan jual beli dengan sistem oper kredit yang pada awalnya terjadi karena pihak sebelumnya tidak memperhatikan kewajibannya.¹⁰

Berdasarkan hasil wawancara awal dengan informan W dan S selaku pembeli rumah oper kredit di perumahan Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar, diketahui bahwa masyarakat lebih menggemari praktik oper kredit

⁹ Ika Kartika Sari dan Ahmad Geis Givari, "Tinjauan Yuridis Over Kredit Rumah Bersubsidi Berdasarkan Permen PUPR Nomor 21/Prt/M/2019," *Jurnal Hukum, Pendidikan & Sosial Keagamaan* 3, no. 2 (2024): h. 163.

¹⁰ Citra Purnama Sari, *Tentang Over Kredit Rumah Subsidi, Kelebihan dan Kekurangan*, 2024, h. 1, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-112996-over-kredit-rumah-subsidi-id.html>.

tanpa melibatkan pihak bank. Pilihan ini didasari oleh alasan kepraktisan, proses yang lebih singkat, serta nilai transaksi yang lebih ekonomis mengingat pemilik pertama telah melunasi uang muka beserta sebagian angsuran awal. Lebih lanjut, karena objek rumah tersebut belum genap berusia lima tahun, para pihak secara sadar menghindari prosedur perbankan dan beralih menggunakan jasa notaris. Mereka meyakini bahwa pengikatan perjanjian dihadapan notaris sudah memadai untuk menjamin kepastian dan keamanan hukum.

Namun, dalam pelaksanaannya, transaksi ini justru memicu sengketa akibat tidak adanya transparansi dari penjual. Menurut Informan S penjual mengklaim rumah dalam kondisi baik, tetapi ketika rumah diserahkan, ditemukan dinding retak dan atap bocor.¹¹ Situasi ini menimbulkan permasalahan dari sisi pembeli dan penjual. Dari sisi pembeli yaitu adanya kerusakan yang tidak diketahui sebelumnya yang dapat menimbulkan kerugian secara finansial. Sementara itu, dari sisi penjual yaitu mengenai itikad baik dalam memberikan informasi kepada pembeli.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik dan ingin meneliti lebih lanjut tentang praktik oper kredit rumah subsidi di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar, apakah praktik ini menyebabkan kerugian bagi pembeli dan dapat menyebabkan masalah hukum, khususnya terkait itikad tidak baik dari pihak penjual, dengan judul **“Praktik Oper Kredit Rumah Subsidi Tanpa Sepengetahuan Bank (Studi Kasus Di Kelurahan Simpang**

¹¹ W, Pembeli, Wawancara Langsung, Simpang Empat: 2024, pada 6 Oktober 2024.

Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar)” untuk diteliti lebih dalam.

B. Rumusan Masalah

Dengan latar belakang permasalahan di atas, penulis merumsukan pertanyaan penelitian yang diharapkan dapat lebih fokus sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik oper kredit rumah subsidi pada perumahan di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar?
2. Bagaimana faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya praktik oper kredit rumah subsidi pada perumahan di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik oper kredit rumah subsidi pada perumahan di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya praktik oper kredit rumah subsidi pada perumahan di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar.

D. Signifikansi Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan implikasi berupa manfaat penelitian, antara lain:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu menyumbangkan pengetahuan terutama untuk mahasiswa mengenai mekanisme praktik oper kredit rumah.

2. Secara Praktis

Diharapkan penelitian ini akan memberikan informasi baru kepada masyarakat, terutama mereka yang tinggal di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar, tentang konsekuensi hukum dan finansial dari oper kredit tanpa sepengetahuan bank.

E. Definisi Operasional

Istilah oper kredit digunakan apabila pihak ketiga memberi kredit kepada debitur dengan niat untuk melunasi hutang kreditur awal kepada debitur dan kemudian memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal.¹²

Oper kredit merupakan Tindak aktif debitur adalah ketika debitur dengan fasilitas kredit kepemilikan rumah bersubsidi ingin mengalihkan kreditnya. Mereka dapat melakukan ini dengan menjual rumah bersubsidi yang mereka peroleh

¹² Tri Novidianto dan Tutiek Retnowati, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Untuk Kredit Yang Diambil Alih (*Take Over*) Dengan Pelunasan Dan Jaminan Yang Dikeluarkan Tidak Pada Hari Yang Sama,” *Al’Adi* Vol. X No 1: h. 114, diakses 11 April 2026, <https://Ojs.Uniska-Bjm.Ac.Id/Index.Php/Aldli/Articel/View/1156>.

sebelumnya atau beli dengan fasilitas kredit dari kreditur, tetapi tetap terikat dengan kreditur saat dijual kepada pihak lain.

Rumah subsidi adalah hunian yang dibangun dengan dukungan pemerintah untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mendapatkan rumah layak dengan harga terjangkau dan cicilan ringan.

Tanpa sepengetahuan bank adalah tindakan atau perjanjian hukum yang dilakukan oleh pihak nasabah terkait fasilitas kredit atau aset jaminan, tetapi dilakukan secara diam-diam tanpa melibatkan, memberitahu, atau mendapatkan persetujuan resmi dari pihak bank sebagai kreditur.

Berdasarkan pengertian di atas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini mengkaji tentang persoalan-persoalan yang terkait dengan praktik oper kredit rumah yang terjadi di Kelurahan Simpang Empat.

F. Kajian Pustaka

Untuk memastikan bahwa penelitian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, penelitian sebelumnya memberikan gambaran singkat tentang penelitian yang telah dilakukan sebelumnya terkait dengan masalah yang akan dibahas. Pada tahap ini peneliti mengulas beberapa penelitian terdahulu yang digunakan untuk menjadi gambaran penelitian yang sedang dilakukan, diantaranya:

1. Syarifah Shofia Rofiqoh Shahab, 2024 “Praktik *Take Over* KPR Diluar Bank (Studi Kasus di Kota Banjarmasin)”.

Penelitian ini menunjukkan bahwa praktik *Take Over* KPR di luar bank dilakukan dengan melibatkan notaris dan berdasarkan dokumen seperti akta kuasa dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹³ Persamaan dari penelitian ini adalah praktik pengalihan kredit rumah yang dilakukan di notaris tanpa sepengetahuan bank. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian.

2. Muhammad Syukran, 2021 “Persepsi Ulama Kabupaten Banjar Tentang *Take Over* Kredit Rumah Melalui Bank Syariah”.

Hasil penelitian menunjukkan dua hal penting. Dengan mengacu pada Fatwa DSN MUI 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah dan Fatwa DNS No. 2/DSN-MUI/III/2002 tentang jual beli istisna paralel, IB-Rahman bank kalsel kantor cabang pembantu martapura telah menerapkan mekanisme pemindahan berakad murabahah dan istisna yang sesuai dengan prinsip syariah. Bank syariah lainnya juga menerapkan mekanisme ini, berdasarkan Fatwa DSN MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.¹⁴ Persamaan dari penelitian ini terletak di wilayah Kabupaten Banjar. Sedangkan perbedaannya mendasar pada konteks dan prosedur.

3. Indah Ayu Lestari, 2023 “Jual Beli Rumah Dengan Sistem Oper Kredit Dalam Hukum Islam”.

¹³ Syarifah Shofia Rofiqoh Shahab, “Praktik *Take Over* KPR Diluar Bank Syariah (Studi Kasus di Kota Banjarmasin)” (Skripsi, UIN Antasari Banjarmasin, 2024), <https://idr-uin-antasari.ac.id/26181/>.

¹⁴ Muhammad Syukran, “Persepsi Ulama Kabupaten Banjar Tentang *Take Over* Kredit Rumah Melalui Bank Syariah” (Skripsi, UIN Antasari Banjarmasin, 2022), <http://idr.uin-antasari.ac.id/id/eprint/19985>.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Perumahan Perjanjian jual beli rumah dengan sistem *oper* kredit dilakukan seperti berikut di Puri Cantika: Penjual dan Pembeli pergi ke notaris untuk membuat perjanjian, Pembeli membawa uang pengganti yang telah disepakati dengan Penjual, Penjual dan Pembeli membawa KTP dan KK, dan masing-masing membawa saksi untuk menyaksikan perjanjian.¹⁵ Persamaan dari penelitian ini terletak pada topik *oper* kredit rumah Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian.

4. Fadhillah Retya Zakiy Putra, 2020 “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proses Take Over Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Kendaraan Mobil Di Btn Syariah Cabang Semarang”

Hasil penelitian dan pembahasan ini menganalisis proses pengubahsuaian hutang di BTN Syariah Cabang Semarang. Bank BTN Syariah menggunakan akad *murabahah* dalam proses pengalihan ini, yang melibatkan pengalihan hutang antara bank dan nasabah saat melakukan pengalihan. Dan yang kedua adalah pengalihan hutang, juga dikenal sebagai *take over*, yang dilakukan di bawah tangan.¹⁶ Persamaan dengan penelitian ini membahas praktik pengalihan *oper* kredit meskipun dalam konteks yang berbeda. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini terletak pada objek yang di *oper* kredit.

¹⁵ Indah Ayu Lestari, “Jual Beli Rumah Dengan Sistem Oper Kredit Dalam Hukum Islam” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2023).

¹⁶ Fadhillah Retya Zakiy Putra, “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Proses Take Over Yang Dilakukan Di bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Kendaraan Mobil Di BTN Syariah Cabang Semarang” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo 2020).

5. Hadi Mulyadi, S.H., 2022 “Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Konsep Kepastian Hukum (Penelitian di Bank BTN Cabang Syariah Cirebon).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa debitur yang menjual rumah KPR tidak dapat menghilangkan kewajiban mereka untuk melunasi hutang mereka kepada bank. Mereka tidak boleh mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kredit tersebut dilunasi.¹⁷ Persamaan dari penelitian terdahulu dan penelitian ini keduanya membahas praktik oper kredit, yaitu pengalihan kewajiban pembayaran kredit dari satu debitur ke debitur lainnya. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini terletak pada konsep penelitiannya.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini berjudul **“Praktik Oper Kredit Rumah Subsidi Tanpa Sepengetahuan Bank (Studi Kasus Di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar)”** dengan sistematika penulisan terdiri lima bab, sebagai berikut:

Bab I adalah Pendahuluan yang berisi tentang: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Signifikasi Penelitian, Defenisi Operasional, Kajian Pustaka, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

¹⁷ Hadi Mulyadi, “Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Konsep Kepastian Hukum (Penelitian Di Bank Cabang Syariah Cirebon)” (Tesis, Semarang, Universitas Islam Sultan Agung, 2022).

Bab II adalah landasan teori yang menggunakan teori-teori yang relevan dari buku atau sumber lain untuk menjelaskan aspek-aspek dari topik penelitian.

Bab III adalah yang berisi tentang Metode Penelitian yaitu: Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Lokasi dan Subjek Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data.

Bab IV berisi Analisis Praktik Oper Kredit Rumah Subsidi dan Faktor-Faktor yang Melatarbelakangi Praktik Oper Kredit Rumah Subsidi

Bab V adalah bagian penutup, yang mencakup kesimpulan dan hubungan dari analisis penelitian. Tujuannya adalah untuk membantu pembaca yang ingin mengetahui hasil penelitian. Kemudian terdapat rekomendasi yang bertujuan untuk memberikan saran tambahan atau menemukan area mana yang harus ditingkatkan.