

BAB IV

LAPORAN PENELITIAN

A. Penyajian Data

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan dengan cara turun langsung kelapangan untuk mendapatkan data terkait dengan praktik oper kredit rumah subsidi tanpa sepengetahuan bank di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar. Peneliti melakukan wawancara langsung kepada para pihak yang bersangkutan sehingga menghasilkan informasi yang diuraikan sebagai berikut:

W mengatakan selama wawancara bahwa pada tahap awal sebelum kesepakatan diambil, memilih rumah melalui oper kredit karena harganya lebih murah dan pemilik sebelumnya telah membayar sebagian uang muka dan cicilan awal. Karena rumah belum berusia lima tahun, W memutuskan untuk melakukan oper kredit tanpa melibatkan bank secara langsung. Untuk melindungi hak W sebagai pembeli maka hanya melibatkan notaris secara penuh demi membuat akta prerjanjian pengalihan di bawah tangan tanpa melibatkan bank pembiayaan, selama proses transaksi untuk menjamin kepastian hukum secara administratif..¹

Setelah dokumen notaris selesai ditandatangani dan hak penguasaan fisik rumah diserahkan W dan S mulai menempati rumah tersebut. Pasca penyerahan, W menyadari adanya ketidaksesuaian fisik yang signifikan. Ditemukan kerusakan

¹ W, Pembeli, Wawancara Pribadi Via Telepon, Simpang Empat: 2026, pada 28 April 2026.

berupa dinding yang retak-retak dan atap bocor yang sebelumnya tidak pernah diinformasikan sebelumnya oleh penjual saat pra- transaksi.

S juga menambahkan bahwa penjual tidak menjelaskan kerusakan atau kekurangan saat negosiasi bahkan tidak menyebutkan masalah sebelumnya. W maupun S hanya mengandalkan gambaran umum tanpa melakukan pemeriksaan. Pembayaran dilakukan melalui cicilan di Bank Syariah setelah rumah diserahkan. Namun demikian, kondisi rumah yang diterima tidak sesuai dengan informasi yang diberikan.²

Mengetahui masalah ini, S segera menghubungi melalui anaknya penjual dikarenakan penjual tidak memiliki telepon. W juga memberitahukan kepada penjual bahwa ada kerusakan di dinding, seperti retak, yang tidak sesuai dengan pernyataan “Baik” saat menerimanya dan memberikan foto dokumentasi sebagai bukti. Penjual memberikan respons positif berupa permohonan maaf atas ketidaksesuaian namun enggan bertanggung jawab secara finansial maupun fisik untuk perbaikan.

Meskipun S berharap balasan yang baik, penjual hanya meminta maaf tanpa mau bertanggung jawab lebih jauh, seperti menawarkan perbaikan atau ganti rugi. Oleh karena itu, W dan S tidak membawa masalah ini ke jalur hukum dan memilih untuk menyelesaikannya secara damai. Alasannya, dikarenakan biaya hukum akan lebih mahal dibandingkan dengan perbaikan yang dilakukan sendiri. Akhirnya, W

²S, Pembeli, Wawancara Pribadi Via Telepon, Simpang Empat: 2026, pada 28 April 2026.

dan S terpaksa memperbaiki rumahnya dengan uangnya sendiri meskipun merasa kecewa dan merasa dirugikan.³

B. Analisis Data

Berdasarkan informasi yang dikumpulkan peneliti di lapangan, langkah-langkah berikut ialah analisis yang menggunakan teori dan metode penelitian yang sudah ada sebelumnya untuk menghasilkan analisis berikut.

1. Praktik oper kredit rumah subsidi tanpa sepengetahuan Bank di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar

Praktik oper kredit rumah subsidi di bawah tangan yang terjadi di Kelurahan Simpang Empat secara hukum positif bertentangan dengan regulasi tata kelola perumahan yang diatur oleh pemerintah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), salah satu syarat sah nya suatu perjanjian adalah adanya sebab yang halal (suatu sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang). Dalam konteks rumah subsidi, terdapat larangan hukum yang bersifat imperatif terkait pengalihan objek agunan sebelum memenuhi batasan waktu tertentu.

Merujuk pada peraturan perundang-undangan nasional, rumah subsidi merupakan bagian dari program pemerintah yang dikhususkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pengalihan hak atas rumah subsidi diatur secara ketat agar

³ W, Pembeli, Wawancara Pribadi Via Telepon, Simpang Empat: 2026, pada 28 April 2026.

tepat sasaran. Apabila debitur lama mengalihkan hak penguasaan fisik dan melanjutkan pembayaran cicilan kepada pembeli baru tanpa persetujuan resmi tertulis dari bank kreditur, tindakan ini dikategorikan sebagai pelanggaran perjanjian kredit pokok dan pelanggaran terhadap hukum administrasi negara. Dari sudut pandang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengalihan hak di bawah tangan ini dapat membatalkan status subsidi properti tersebut.

Selain itu, legalitas akta yang dibuat di hadapan notaris dalam praktik oper kredit tanpa persetujuan bank penyedia kredit sebenarnya tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang mutlak bagi pembeli baru. Secara hukum positif, bank tetap menganggap debitur lamalah yang bertanggung jawab penuh atas segala tunggakan atau sengketa. Apabila kredit lunas, sertifikat rumah asli tetap akan diserahkan bank kepada debitur lama yang namanya tercantum dalam sistem perbankan, sehingga posisi pembeli baru sangat rentan terhadap risiko eksekusi atau gugatan hukum.

Praktik oper kredit pada rumah subsidi melibatkan penyerahan hak kepemilikan rumah dari penjual awal kepada pembeli baru tanpa persetujuan bank pembiayaan. Rumah yang dimaksud berusia kurang dari lima tahun, sehingga proses tidak memerlukan persetujuan bank dan hanya melibatkan notaris untuk jaminan hukum.

Dalam kasus oper kredit bersubsidi di mana masa realisasinya belum mencapai lima tahun dan kepemilikan properti telah berpindah kurang dari lima

tahun tersebut, angsuran akan beralih dari debitur lama ke debitur baru berdasarkan kesepakatan internal antara kedua belah pihak.⁴

Menurut kutipan informan W, faktor utama yang mendorongnya untuk memilih skema tersebut adalah penurunan harga rumah dan fakta bahwa pemilik sebelumnya telah membayar sebagian uang muka dan cicilan awal. Menurut W:

“Saya memilih rumah melalui oper kredit karena harganya lebih murah dan pemilik sebelumnya telah membayar sebagian uang muka dan cicilan awal. Dikarenakan rumahnya berusia kurang dari lima tahun, jadi bank tidak terlibat dalam proses ini hanya memerlukan notaris untuk menjamin keamanan.”

Kutipan tersebut menunjukkan bahwa masyarakat melihat oper kredit sebagai cara untuk mendapatkan rumah dengan harga lebih rendah. Jika rumah sudah menerima sebagian pembayaran awal, proses pembelian terasa lebih menguntungkan bagi informan. Selain itu, meskipun secara hukum proses tersebut tidak sepenuhnya mengikuti prosedur pengalihan resmi yang melibatkan bank, notaris dianggap cukup untuk menjamin keamanan transaksi.

Hal sama yang diungkapkan informan S yang mengatakan dia memilih oper kredit karena harganya lebih murah dan prosesnya lebih cepat. Dia juga mengatakan bahwa pengalihan dilakukan tanpa melibatkan bank secara langsung karena rumah belum berusia lima tahun. Pernyataan ini menunjukkan bahwa

⁴ Kartika Sari dan Geis Givari, “Tinjauan Yuridis Over Kredit Rumah Bersubsidi Berdasarkan Permen PUPR Nomor 21/Prt/m/2019,” h. 164.

masyarakat memperhatikan efisiensi waktu dan ekonomi. Proses yang sederhana dan cepat sangat penting dalam kehidupan sosial yang cepat.

Praktik oper kredit dalam penelitian ini dapat dibagi ke dalam beberapa pola utama jika dilihat secara tematik. Pertama, kepemilikan dan otoritas properti telah dialihkan secara tidak resmi. Kedua, kewajiban pembayaran cicilan telah berpindah dari penjual ke pembeli baru, dan ketiga, proses transaksi hanya diperkuat oleh kesepakatan antarpihak dan jasa notaris, tanpa melibatkan bank sebagai pihak yang seharusnya bertanggung jawab atas pembiayaan. Keempat, orang sering menganggap legalitas transaksi cukup dengan dokumen administratif sederhana, tetapi mereka tidak benar-benar memperhatikan persetujuan bank.

Praktik seperti ini menunjukkan bahwa ketika masyarakat dihadapkan pada kondisi yang dianggap membatasi, mereka cenderung mencari cara untuk menjadi lebih fleksibel. Beberapa orang memilih cara informal untuk mencapai tujuan mereka selama rumah belum dapat dialihkan secara resmi. Akibatnya, oper kredit adalah hasil dari perundingan sosial antara tuntutan praktis dan hambatan hukum, serta tindakan ekonomi.

Ditinjau dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), praktik oper kredit rumah subsidi tanpa sepengetahuan bank melibatkan interaksi dua akad utama yang saling berkaitan al- uqud al- murakkabah, yaitu akad Bai' dan akad Hiwalah atas sisa cicilan berjalan.

Secara prinsip, hukum asal jual beli dan pengalihan utang adalah boleh sepanjang didasarkan pada asas kerelaan bersama (*'an taradhin*) tanpa ada unsur

kebatilan. Namun, agar akad tersebut menjadi sah secara syar'i (*shahih*), maka seluruh rukun dan syarat pembentuk akad tersebut wajib dipenuhi secara sempurna.

Dari perspektif akad hiwalah, oper kredit rumah subsidi yang dilakukan tanpa pengetahuan bank ini dapat dianggap sebagai pemindahan kewajiban pembayaran cicilan dari pemilik lama kepada pembeli baru terhadap bank.⁵ Dalam fiqh muamalah Islam, hiwalah didefinisikan sebagai akad pemindahan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib membayarnya. Dalam kasus oper kredit ini, kewajiban pembayaran cicilan rumah dari pembeli pertama berpindah kepada pembeli baru.⁶ Namun demikian, karena akad hiwalah yang terjadi dalam praktik oper kredit ini dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari bank sebagai kreditur awal, itu tidak memenuhi syarat-syarat sempurna dan secara hukum dianggap sebagai hiwalah yang tidak sempurna atau hiwalah ghairu shahih.⁷ Ditinjau dari perspektif teori jual beli praktik oper kredit ini juga memuat unsur perpindahan hak milik atas suatu barang dengan kompensasi berupa sejumlah uang yang disepekat. Berdasarkan data yang diperoleh dari informan W dan S,

⁵ Wahbah al-Zuhayli, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Damaskus: Dar al-Fikr, t.t.), h. 6789.

⁶ Al -Mawardi, *Al-Hawi fi Fiqh al - Imam al- Shafi'i*, Jilid 8 (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, t.t.), h. 345.

⁷ Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, Jilid 4 (Riyadh: Dar 'Alam al-Kutub, t.t.), h. 215.

transaksi ini memenuhi rukun-rukun jual beli, namun dalam hukum keabsahannya terdapat catatan hukum Islam yang kritis.

Al- Muta'qidain, terdapat penjual dan pembeli baru. Namun, karena rumah tersebut masih menjadi objek jaminan bank dan belum mencapai jangka waktu 5 tahun, kapasitas penjual sebagai pemilik mutlak untuk mengalihkan objek secara mandiri menjadi cacat hukum perbankan. *Ma 'qud 'Alaih*, objek nya adalah rumah subsidi. Sesuai syarat objek jual beli, barang harus dapat diserahkan dan bebas dari sengketa.

Tsaman, nilai pengganti uang muka dan sisa cicilan berjalan telah diketahui pasti oleh kedua belah pihak berdasarkan hasil negosiasi awal.

Sighat, pernyataan serah terima dilakukan secara tertulis melalui bantuan jasa notaris atau perjanjian di bawah tangan. Meskipun secara administrasipersonal terjadi keridaan (*an-taradin*), ketiadaan rida dari bank selaku kreditur asal menjadikan transaksi ini tidak utuh secara aturan hukum ekonomi syariah.

Dalil al-Quran yang mendukung pentingnya dokumentasi dan persetujuan dalam muamalah utang-piutang terdapat dalam Q.S al-Baqarah/2:282 yang memerintahkan untuk menuliskan setiap transaksi utang untuk jangka waktu tertentu, yang mencakup prinsip transparansi.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يُأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ

الشُّهَدَاءُ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُوهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ ۚ فَسَوْفَ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan transaksi utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan 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 diantara 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, begitu juga saksi. Jika kamu melakukan, sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

Dalam hal kondisi barang yang ditransaksikan, kasus seperti retak di dinding rumah yang baru diketahui oleh pembeli setelah penyerahan unit memiliki hubungan erat dengan hak Khiyar, khususnya *Khiyar 'Aib* dalam hukum Islam. Pembeli memiliki hak untuk memilih untuk membatalkan atau meneruskan transaksi apabila ditemukan cacat tersembunyi pada barang yang tidak diketahui selama transaksi.⁸ Dalam agama Islam, menyembunyikan kekurangan barang

⁸ A. Syarifuddin dan F. Rahman, "Implementasi Hak Khiyar 'Aib dalam Transaksi Properti Sektor Informasi Pemukiman," *Jurnal Muamalah Syariah Indonesia* (2024) 12, no. 1 (t.t.): h. 45-58.

dagangan untuk keuntungan pribadi dianggap melanggar prinsip kerelaan (*'an taradin*). Kewajiban transparansi kondisi fisik rumah ini ditegaskan Allah SWT 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

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka (kerelaan) di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.

Dengan demikian, praktik oper kredit yang dilakukan oleh informan W dan S di Kelurahan Simpang Empat secara substansi hukum ekonomi syariah statusnya adalah tidak sah atau tidak sempurna karena hilangnya rukun keridaan/persetujuan dari pihak bank selaku pihak yang dialihkan piutangnya serta adanya unsur *tadlis* pada objek akad.

Segala bentuk penipuan fisik yang dapat merusak kerelaan pembeli dilarang oleh ayat-ayat di atas. Pada kasus ini, penjual tidak menjelaskan kerusakan yang ada saat negosiasi, hanya mengatakan bahwa kondisi rumah baik. Praktik ini menyebabkan cacat kehendak (*tadlis*). Ketika dinding rumah S dan W rusak setelah transaksi, mereka memiliki hak *khiyar 'aib* untuk mengembalikan rumah dan meminta uang kembali (*fasakh*) atau ganti rugi (*arsy*). Namun, dalam kenyataannya, ketika pembeli mengajukan komplain, penjual hanya meminta maaf berulang kali tanpa mau bertanggung jawab atas perbaikan atau ganti rugi.

Keengganan penjual untuk membayar kerusakan telah mengabaikan pentingnya penyelesaian *khiyar 'aib* yang berkeadilan.⁹

Akhirnya, untuk menghemat biaya perkara hukum, pembeli harus memperbaiki rumah mereka dengan dana pribadi. Meskipun transaksi tersebut diselesaikan secara damai (*shuluh*), pembeli masih mengalami kerugian finansial karena ketidakmampuan transaksi bawah tangan untuk melindungi hak *khiyar*.¹⁰

Selain itu, prinsip penjelasan, yang merupakan bagian penting dari transaksi Islam, berhubungan dengan kerusakan rumah yang terjadi dalam kasus tersebut. Sehubungan dengan kaidah fiqh “*al-yaqin la yazilu bi al – shakk*”, yang berarti kepastian tidak akan hilang dengan keraguan, penjual harus menunjukkan semua kerusakan dan cacat yang diketahui pada barang yang mereka jual, sesuai dengan prinsip “*adam al-ghabn*”, yang berarti tidak ada penipuan.¹¹

Ketidakdisclosurean pihak penjual tentang kondisi kerusakan rumah dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap prinsip Transparency dan Good Faith, yang merupakan prinsip utama dalam akad muamalat Islam.¹²

⁹ M. R. Hidayat dan E. Rahmawati, “Perlindungan Hukum Pembeli terhadap Hidden Defect (Cacat Tersembunyi) dalam Praktik Over Kredit Rumah Bawah Tangan Ditinjau dari Fiqh Muamalah,” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 10, no. 2 (2024): h. 1420., <https://doi.org/http://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jie/article/view/2024-khiyar/>.

¹⁰ A. Saputra dan D. Lestari, “Analisis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Rumah Subsidi Melalui Akad Shuluh dan Relevansinya dengan Teori Khiyar,” *Al-Inshaf: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 7, no. 1 (2024): h. 89.

¹¹ Abdul Aziz Muhammad Azzam dan Abdul Wahhab Sayyid Hawwas, *Fiqh Muamalat* (Rajawali Press, t.t.), h. 89.

¹² Sayyid Sabiq, *Fiqh al - Sunnah*, Jilid 3 (Beirut: Dar al - Fath lil - Nasyr al - Islami, t.t.), h. 245.

Adapun dalil yang menjelaskan tentang larangan kecurangan dalam takaran dan timbangan (meliputi penipuan dalam jual beli).

a. Q.S al-Hujurat/49:9

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلَحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَىٰ فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّىٰ تَفِيءَ إِلَىٰ أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ فَأَصْلَحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ

Dan hendaklah kamu jujur dalam perkataan dan perbuatan.

Ayat ini mendukung prinsip larangan penipuan dan kewajiban transparansi dalam penjualan barang.

Hal ini menunjukkan bahwa aturan yang lebih ketat diperlukan untuk *over* kredit rumah subsidi untuk melindungi hak pembeli dan memastikan bahwa bank dan notaris terlibat dalam proses transaksi untuk memastikan bahwa akad dibuat sesuai dengan syariat Islam serta hak-hak *khiyar* pembeli dapat terlindungi secara hukum.¹³

2. Faktor-faktor yang melatarbelakangi praktik oper kredit rumah subsidi tanpa sepengetahuan Bank di Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa faktor utama yang mendorong terjadinya praktik oper kredit.

¹³ Slamet Abbas, *Aspek Hukum Perbankan dalam transaksi Gadai, Salam, dan Ijarah* (Rajawali Press, t.t.), h. 112.

Pertama, adalah ekonomi. Memang, tujuan rumah subsidi adalah untuk memberi orang berpenghasilan rendah rumah yang layak. Namun, tidak semua pemilik rumah subsidi mampu melanjutkan pembayaran cicilan. Rumah menjadi beban yang ingin segera dilepaskan ketika keuangan menurun. Penjual dapat mengalihkan utang cicilan kepada orang lain, dan pembeli mendapatkan rumah dengan harga yang jauh lebih rendah daripada harga pasar rumah baru, jadi *over* kredit dianggap sebagai pilihan terbaik dalam situasi seperti ini.

Kedua, para pihak sangat dipengaruhi oleh tingkat kemudahan proses dan kecepatan. Informasi jelas menyatakan bahwa *oper* kredit dipilih karena prosesnya cepat dan tidak berbelit-belit. Hal ini menunjukkan bahwa ketika datang ke kebutuhan rumah tinggal, masyarakat cenderung memilih metode yang paling efektif. Kemudahan administrasi sering kali lebih penting daripada prosedur hukum yang panjang dan dianggap rumit dalam praktik sosial.

Ketiga, alasan munculnya pengalihan secara bawah tangan adalah usia rumah yang belum mencapai lima tahun. Ketika pengalihan rumah subsidi dibatasi oleh ketentuan, pemilik rumah tidak dapat melakukan pengalihan secara resmi. Akibatnya, sebagian orang mencari cara lain untuk melakukan *oper* kredit tanpa tahu bank. Dalam situasi ini, larangan normatif justru memicu praktik alternatif yang tidak resmi, karena pihak-pihak merasa perlu terus memenuhi kebutuhan mereka.

Keempat, ada faktor kurangnya pemahaman hukum. Para informan percaya bahwa transaksi yang aman dan sah dapat dilakukan dengan menggunakan

notaris. Pandangan ini menunjukkan bahwa masyarakat hanya memahami tentang legalitas transaksi dari sudut pandang administratif dan belum sampai pada kepatuhan terhadap prosedur hukum perbankan yang sebenarnya. Kondisi ini membuat para pihak lebih mungkin mengabaikan betapa pentingnya persetujuan bank untuk pengalihan rumah subsidi.

Kelima, unsur yang berkaitan dengan hubungan sosial dan penyelesaian damai juga muncul dalam proses setelah transaksi. Para informan memilih untuk menyelesaikan masalah secara kekeluargaan ketika ada masalah dengan kondisi rumah. Konsep ini menunjukkan bahwa relasi sosial antar individu memengaruhi cara mereka menangani masalah selain faktor ekonomi. Mereka lebih suka menghindari konflik hukum, yang dianggap membutuhkan banyak waktu dan uang, dan dapat merusak hubungan sosial yang sudah ada.