

**PRAKTIK OVER KREDIT PADA PEMBIAYAAN GRIYA HIJRAH DI BANK
SYARIAH MANDIRI PALANGKA RAYA**

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapkan dan Memenuhi Sebagai Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Perbankan Syariah



Oleh

SITI NAIMAH
NIM. 1604110112

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKA RAYA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN EKONOMI ISLAM
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
TAHUN 2020

PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL : **PRAKTIK OVER KREDIT PADA PEMBIAYAAN
GRIYA HILIRAH DI BANK SYARIAH MANDIRI
PALANGKA RAYA**

NAMA : SITI NAIMAH

NIM : 1604110112

FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

JURUSAN : EKONOMI ISLAM

PROGRAM STUDI : PERBANKAN SYARIAH

JENJANG : STRATA SATU (S1)

PalangkaRaya, Oktober 2020

Menyetujui

Pembimbing I

Enriko Tedjo Sukmana, S.Th.L., M.Si.

NIP. 19840321 201101 1 012

Pembimbing II

Jefry Tarantang S. Sv, SH, MH

NIP. 19891025 201903 1 010

Mengetahui

Dekan Fakultas

Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Drs. Sabian Utsman, S.H., M.Si

NIP. 19631109 199203 1 004

Ketua Jurusan

Ekonomi Syariah

Enriko Tedjo Sukmana, S.Th.L., M.Si.

NIP. 19840321 201101 1 012

NOTA DINAS

Hal : **Mohon Diuji Skripsi**
Siti Naimah

Palangka Raya, Oktober 2020

Kepada
Yth. Ketua Panitia Ujian Skripsi
FEBI IAIN Palangka Raya
Di-
Palangka Raya

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh


Setelah membaca, memeriksa dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi saudara :

Nama : Siti Naimah
NIM : 1604110112
Judul : **PRAKTIK OVER KREDIT PADA PEMBIAYAAN
GRIYA HIJRAH DI BANK SYARIAH MANDIRI
PALANGKA RAYA**


Sudah dapat diujikan untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada program studi Perbankan Syari'ah, Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya. Demikian atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pembimbing I


Eniko Teja Sukmana, MSI
NIP. 198403212011011012

Pembimbing II


Jefry Tarantang S. Sv, SH, MH
NIP. 198910252019031010

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **PRAKTIK OVER KREDIT PADA PEMBIAYAAN GRIY HJRAH DI BANK SYARIAH MANDIRI PALANGKA RAYA** oleh Siti Naimah NIM : 1604110112 telah dimunaqasyahkan Tim Munaqasyah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 14 Oktober 2020

Palangka Raya, 14 Oktober 2020

Tim Penguji

1. M. Noor Savuti, M.E
Ketua Sidang

(.....)

2. Ali Sadikin, M.SI
Penguji Utama/I

(.....)

3. Enriko Tedja Sukmana S.Th.L., M.SI
Penguji /II

(.....)

4. Jefry Tarantang S. Sy, Sh, MH.

(.....)

Sekretaris Sidang

Dekan Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr.Drs. Sabian Utsman, S.H, M.Si
NIP. 19631109 199203 1 004

PRAKTIK OVER KREDIT PADA PEMBIAYAAN GRIYA HIJRAH DI BANK SYARIAH MANDIRI PALANGKA RAYA

ABSTRAK

Oleh SITI NAIMAH

Bank berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia sebagai pengawas perbankan di Indonesia. Salah satu cara yang dilakukan debitur untuk menghindari *wansprestasi* dalam pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah yang masih dalam proses kredit di bank adalah dengan melakukan over kredit. Tujuan penelitian ini adalah untuk mempermudah menyelesaikan kredit macet yang dialami pihak debitur lama agar terhindar dari penyitaan dan terjadinya kerugian, selain itu mengetahui proses over kredit yang dilakukan bank syariah mandiri kota palangka raya. Beranjak dari rumusan masalah: yaitu (1) bagaimana praktik over kredit yang dilakukan bank syariah mandiri? (2) Bagaimana perjanjian over kredit yang dilakukan bank syariah mandiri? (3) Bagaimana mekanisme over kredit yang dilakukan bank syariah mandiri?

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif, adapun subjek dari penelitian ini adalah melibatkan pihak debitur, Notaris dan marketing. Teknik pengumpulan datanya dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik pengabsahan datanya menggunakan *triangulasi* sumber dengan mengumpulkan data dan informasi sejenis dari berbagai sumber yang berbeda.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa praktik over kredit yang dilakukan bank adalah berdasarkan dengan fatwa No 04/DSN-MUI/IV/2002 tentang Murabahah dimana beralihnya hutang dan tanggungjawab kepada debitur baru, berdasarkan pasal 1413 KUHPersuatu pengalihan dapat dilakukan dengan cara *pertama* delegasi (permindahan) dimana cara ini pihak debitur lama masih terikat untuk menjamin utang yang dialihkan kepada debitur baru sedangkan untuk cara yang *kedua*, pembaharuan utang (navasi subyektif pasif) dimana cara ini terdapat pembebasan hutang bagi debitur lama dan akan dilanjutkan oleh debitur baru. Perjanjian kredit yang dilakukan pihak bank ataupun pihak notaris bahwa dalam perjanjian hanya mengikat pihak yang membuat perjanjian tidak melibatkan dari pihak luar yang tidak terlibat dari perjanjian tersebut. Selanjutnya proses over kredit bisa melalui pihak bank maupun pihak notaris, dan proses ini dilakukan atas dasar kerelaan antara kedua belah pihak baik itu debitur lama maupun debitur baru yang akan menandatangani surat perjanjian kredit baru atas namanya, akta jual beli serta pengikat jaminan seperti surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT).

Kata kunci: praktik over kredit, perjanjian dan mekanisme over kredit

THE PRACTICE OF OVER CREDIT IN THE HIJRAH GRIYA FINANCING IN PALANGKA RAYA INDEPENDENT ISLAMIC BANKS

ABSTRACT

By: SITI NAIMAH

Non-performing loans are often involved in bank lending activities, because banks are unlikely to avoid non-performing loans. The bank tries to keep the amount of non-performing loans to a minimum so as not to exceed the provisions stipulated by the Indonesian bank as the supervisor of the Indonesian banking system. One of the ways that debtors take to avoid defaults in repayment of mortgage installments that are still in the credit process at the bank is to over kredit. The purpose of this research is to simplify and resolve bad debts experienced by old debtors in order to avoid confiscation, over credit process carried out by independent Islamic banks. Move from the formulation of the problem. one, how is the practice of over credit by an independent Islamic bank? two, how is the over credit agreement made by an independent Islamic bank? three, how is the over credit mechanism done by an independent Islamic bank?.

This research is a field research using descriptive qualitative research methods, while the research subjects are debtors and retail banking relationship manager data collection techniques by observation, interview and documentation. The data validation technique uses triangulation of sources by collecting data and similar information from a variety of different sources.

The results of this study indicate that the practice of over crediting by banks is based on fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2002 concerning Murabahah where the transfer of debt and responsibility to new debtors, based on article 1413 of the criminal code done by delegation (transferring) where in this way the old debtor still bound to guarantee the debt transferred to the new debtor while for the second method of debt renewal (passive subjective navasi) where in this way there is debt relief for the old debtor and will be continued by the new debtor. A credit agreement made by the bank or notary that in the agreement only binds the party making the agreement does not involve outside parties who are not involved in the agreement., the over credit process can be done through the bank or notary public and this process is carried out on the basis of the willingness between the two parties, both the old debtor and the new credit agreement on his behalf, the sale and purchase certificate as well as a collateral binding such as a power of attorney to establish a mortgage (SKMHT).

Keywords: over credit practices, agreements and over credit mechanisms

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segala rahmat dan puji kepada Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang telah menganugerahkan keberkahan berupa ilmu sehingga penulis dapat menyesuaikan penulisan proposal skripsi ini berjudul **“PRAKTIK OVER KREDIT PADA PEMBIAYAAN GRIYA HIJRAH DI BANK SYARIAH MANDIRI PALANGKA RAYA”**. Serta tidak lupa shalawat dan salam semoga tercurahkan atas baginda Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat beliau yang telah membina dan menciptakan kader-kader muslim melalui pendidikan risalah Nabi sehingga menjadikannya pahlawan-pahlawan yang membela agama dan negaranya.

Berakhirnya penelitian ini tidak terlepas dari bantuan orang-orang yang benar-benar ahli dengan bidang penelitian sehingga sangat membantu penulisan untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada:

1. Bapak Dr. H. Khairil Anwar, M.Ag. selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya. Terima kasih peneliti haturkan atas segala sarana dan prasarana yang disediakan untuk kami selama kuliah di IAIN Palangka Raya. Semoga beliau selalu diberikan kesehatan dalam memimpin IAIN Palangka Raya agar semakin maju dan terus maju.

2. Bapak Dr. Drs. Sabian Utsman, S.H, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.
3. Bapak Enriko Tedja Sukmana, M.SI selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya. Sekaligus Dosen pembimbing I. Terima kasih peneliti haturkan kepada beliau yang telah meluangkan waktu dan memberikan bimbingan yang luar biasa sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Semoga beliau beserta keluarga besar selalu diberi kesehatan dan kemudahan dalam menjalani kehidupan. Amiin.
4. Bapak Jefry Trantang, S.Sy, SH, MH. selaku pembimbing II. Terima kasih peneliti yang telah memberikan bimbingan yang luar biasa, nasehat serta waktunya selama penelitian dan penulisan Skripsi ini dapat terselesaikan. Semoga beliau beserta keluarga besar selalu diberikan kesehatan dan kemudahan dalam menjalani kehidupan, Amiiin.
5. Seluruh Dosen dan staff FEBI (fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam) Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya khususnya Program Studi Perbankan Syariah yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih telah meluangkan waktu, materi, tenaga untuk dapat membagi ilmu di sela kesibukan, dan telah membantu kelancaran studi. Semoga Allah SWT, melipat gandakan amal kebaikan beliau semua, Aamiin.
6. Seluruh karyawan dan staf Bank Syariah Mandiri Kota Palangka Raya sudah membantu dan Terima Kasih atas waktu serta Ilmunya yang sudah memberi kesempatan peneliti dalam menyelesaikan Skripsi. Semoga semakin menjadi Bank

Syariah Mandiri yang pesat dan terus maju di bidang apapun dan serta meraih target yang diinginkan.

7. Terima kasih banyak kepada kedua orang tua saya telah memotivasi saya untuk bisa menyelesaikan kuliah, dan berkat doa kedua orang tua saya bisa seperti ini.
8. Semua teman-teman Program Studi Perbankan Syariah angkatan 2016 kelas B, khususnya para sahabat-sahabat saya yang dimana telah memberikan semangat dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Semua pihak yang berpartisipasi dan membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT, melimpahkan anugerah rahman, rahim dan ridho-Nya, serta cahaya surga-Nya, pada kita semua sebagai ummat Rasullullah SAW, sehingga kita memiliki hati bersih, lapang dan dipenuhi oleh aura cinta-kasih-Nya. Aamiin. Akhirnya hanya kepada Allah peneliti berserah diri. Semoga apa yang tertulis dalam skripsi ini bisa bermanfaat khususnya bagi peneliti dan para pembaca pada umumnya. Aamiin.

Palangka Raya, 28 September 2020

Penulis

Siti Naimah
NIM. 1604110112

PERNYATAAN ORISINALITAS


Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul **"PRAKTIK OVER KREDIT PADA PEMBIAYAAN GRIYA HIJRAH DI BANK SYARIAH MANDIRI PALANGKA RAYA"** adalah benar karya saya sendiri dan bukan hasil menjiplakan dari karya orang lain dengan cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan.

Jika kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran maka saya siap menanggung resiko atau sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Palangka Raya, Oktober 2020



membuat pernyataan,


SITI NAIMAH
NIM.1604110112

MOTTO

.. وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ
الْعِقَابِ ﴿٢٦٧﴾

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”

Qs. Al-Maidah (5): 2.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَنفِقُوا مِن طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ ۖ وَلَا تَيَمَّمُوا
الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَن تُغْمِضُوا فِيهِ ۗ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ عَنِّي حَمِيدٌ ﴿٢٦٧﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu menafkahkan daripadanya, Padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memicingkan mata terhadapnya. dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji”.

QS. Al-Baqarah (2): 267

PERSEMBAHAN



Atas Ridho Allah SWT, dengan segala kerendahan hati penulis karya ini saya persembahkan kepada

- ❖ Untuk ayah saya Nanang dan ibu saya Sakdiah tercinta yang selalu memberikaan doa restu dan pengorbanan segalanya demi tercapainya cita-cita anak-anaknya, dengan harapan yang besar ayah dan ibu tak henti-hentinya memberikan dorongan baik moril maupun materil demi menghantarkan anak-anaknya pada pintu kesuksesan. Semoga ayah, ibu selalu diberikan kesehatan dan keselamatan dunia akhirat. Amin ya Allah.
- ❖ Seluruh keluarga yang selalu memberikan semangat dan motivasi sehingga saya dapat menyelesaikan pendidikan saya.
- ❖ Pak Enriko Tejda Sukmana, M.S.I dan Jefry Tarantang S,sy, SH, MH selaku dosen pembimbing saya, saya ucapkan terima kasih karena sudah banyak membantu, menasihati dan mengajari saya selama saya mengikuti perkuliahan dan juga dalam proses penyelesaian skripsi ini.
 - ❖ Semua dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisni Islam yang telah selalu menginspirasi saya menjadi seseorang yang lebih baik dan memberikan wawasan selama menjalani perkulihan
- ❖ Teman-teman seperjuangan PBS A dan B dengan semua kenangan yang kita ukir selama menempuh pendidikan di IAIN Palangka Raya, semoga semua ini menjadikan kita sebuah keluarga dan selalu terjalin silaturahmi diantara kita semua. Aamiin
- ❖ Dan untuk kampus ku tercinta IAIN Palangka Raya kampus yang dimana banyak memberikan pengalaman, ilmu dan teman yang menginspirasi buat saya jayalah kampus tercinta ku IAIN Palangka Raya, terdepan unggul dan terpercaya

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No.158/1987 dan 0543/b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
أ	<i>Alif</i>	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	<i>Bā'</i>	B	Be
ت	<i>Tā'</i>	T	Te
ث	<i>Śā'</i>	Ś	es titik di atas
ج	<i>Jim</i>	J	Je
ح	<i>Hā'</i>	H ·	ha titik di bawah
خ	<i>Khā'</i>	Kh	ka dan ha
د	<i>Dal</i>	D	De
ذ	<i>Żal</i>	Ż	zet titik di atas
ر	<i>Rā'</i>	R	Er
ز	<i>Zai</i>	Z	Zet
س	<i>Sīn</i>	S	Es
ش	<i>Syīn</i>	Sy	es dan ye
ص	<i>Śād</i>	Ś	es titik di bawah
ض	<i>Dād</i>	d	de titik di bawah

		·	
ط	<i>Tā'</i>	Ṭ	te titik di bawah
ظ	<i>Zā'</i>	Z ·	zet titik di bawah
ع	<i>'Ayn</i>	...'	koma terbalik (di atas)
غ	<i>Gayn</i>	G	Ge
ف	<i>Fā'</i>	F	Ef
ق	<i>Qāf</i>	Q	Qi
ك	<i>Kāf</i>	K	Ka
ل	<i>Lām</i>	L	El
م	<i>Mīm</i>	M	Em
ن	<i>Nūn</i>	N	En
و	<i>Waw</i>	W	We
ه	<i>Hā'</i>	H	Ha
ء	<i>Hamzah</i>	...'	Apostrof
ي	<i>Yā</i>	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap Karena *Tasydīd* ditulis Rangkap:

مُتَعَقِّدِينَ	Ditulis	<i>muta'āqqidīn</i>
عِدَّة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. *Tā' marbūtah* di Akhir Kata.

1. Bila dimatikan, ditulis h:

هبة	Ditulis	<i>Hibah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila dihidupkan karena berangkaian dengan kata lain, ditulis t:

اللهنعة	Ditulis	<i>ni'matullāh</i>
زكاة الفطر	Ditulis	<i>zakātul-fītri</i>

D. Vokal Pendek

—َ—	Fathah	Ditulis	A
—ِ—	Kasrah	Ditulis	I
—ُ—	Dammah	Ditulis	U

E. Vokal Panjang:

Fathah + alif	Ditulis	Ā
جاهلية	Ditulis	<i>Jāhiliyyah</i>
Fathah + ya' mati	Ditulis	Ā
يسعي	Ditulis	<i>yas'ā</i>
Kasrah + ya' mati	Ditulis	Ī
مجيد	Ditulis	<i>Majīd</i>
Dammah + wawu mati	Ditulis	Ū
فروض	Ditulis	<i>Furūd</i>

F. Vokal Rangkap:

Fathah + ya' mati	Ditulis	Ai
بينكم	Ditulis	<i>Bainakum</i>
Fathah + wawu mati	Ditulis	Au
قول	Ditulis	<i>Qaul</i>

G. Vokal-vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata, dipisahkan dengan Apostrof.

النتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
اعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata Sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القران	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf “l” (el) nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisannya.

ذوى الفروض	Ditulis	<i>zawi al-furūd</i>
اهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	i
NOTA DINAS.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PERNYATAAN ORISINILITAS.....	ix
MOTTO.....	x
PERSEMBAHAN.....	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	xii
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Batasan Masalah.....	6
E. Kegunaan Penelitian.....	7
F. Sistematika Penelitian.....	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	9
A. Penelitian Terdahulu.....	9
B. Kerangka Konseptual.....	14
1. Kredit.....	14
2. Mekanisme Over Kredit dalam Pembiayaan.....	18
3. Perjanjian Kredit yang dilakukan Bank Syariah.....	25
4. Praktik Over Kredit dalam Pembiayaan Bank Syariah.....	35
C. Kerangka Pikir.....	53
BAB III METODE PENELITIAN.....	54
A. Waktu dan Tempat Penelitian.....	54
B. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	54

C. Objek dan Subjek Penelitian.....	55
D. Teknik Pengumpulan Data.....	56
E. Pengabsahaan Data.....	59
F. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data.....	59
BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA.....	61
A. Gambaran Umum tentang Lokasi Penelitian.....	61
1. Kondisi Geografis Kota Palangka Raya.....	61
2. Sejarah dan Perkembangan Bank Syariah Mandiri.....	64
3. Struktur Organisasi Bank Mandiri Syariah.....	67
B. Penyajian Data.....	68
1. Praktik Over Kredit pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah.....	68
2. Perjanjian Over Kredit pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah.....	82
C. Analisis Data.....	90
1. Mekanisme Over Kredit pada Pembiayaan.....	90
2. perjanjian Over Kredit pada Pembiayaan di Bank Syariah.....	95
3. Praktik Over Kredit pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah.....	96
BAB V PENUTUP.....	106
A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA.....	109
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu.....	41
Tabel 2.2 Sop pembiayaan Murabahah.....	41
Tabel 3.1 Subjek Penelitian.....	55
Tabel 4.1 Luas Wilayah Kota Palangka Raya.....	63
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kota Palangka Raya Menurut Agama atau Aliran Kepercayaan Tahun 2019.....	63



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembiayaan merupakan salah satu sumber pendapat bank, oleh karena itu bank sebagai pemberi pembiayaan atau kredit bersaing secara terbuka dalam menawarkan jasa pembiayaannya. Bank tidak hanya memberikan berbagai fasilitas dan hadiah untuk menarik dan mendapatkan nasabah, melainkan saat ini bank menggunakan berbagai strategi bersaing dalam pembiayaan. Salah satu strategi yang dilakukan adalah over kredit griya yaitu memberikan solusi bagi nasabah.¹ Meskipun griya begitu menjanjikan, bank tidak sembarangan dalam menyalurkan kreditnya, bank dengan prinsip kehati-hatiannya (*prudential principle*) menganalisis para calon pembeli rumah dengan cara kredit pemilikan rumah agar di kemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Salah satu wujud prinsip tersebut, dalam prosesnya bank sebagai pihak yang memberikan fasilitas rumah akan mengadakan studi kelayakan terlebih dahulu sebagai memberikan fasilitas kredit tersebut sesuai dengan praktik perbankan.

Kegiatan penyaluran dana bank melalui kredit terhadap masyarakat, biasanya dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian, sehingga terdapat suatu alat

¹Marhamah Saleh, *Pasar Syariah dan Keseimbangan Harga*, Jurnal Media Syariah Vol, XIII, No.1, 2011, h. 21.

bukti otentik, bagi pihak bank sebagai kreditur ataupun bagi nasabah peminjam dana sebagai debitur. Perjanjian kredit dalam praktik perbankan mempunyai peranan sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaan kredit tersebut. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, merupakan salah satu alat bukti bagi para pihak mengenai batasan hak dan kewajiban debitur dan juga sebagai alat monitoring kredit.

Kredit pemilikan griya adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank sebagai kreditur kepada konsumen sebagai debitur khususnya digunakan untuk memberi tanah beserta bangunan rumah di atas tanah tersebut, dimana dalam pemberian fasilitas tersebut diperlukan agunan atau jaminan. Agunan atau jaminan tersebut merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajiban dalam suatu perikatan. Jaminan ini adalah sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang diberikan debitur pada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang timbul dari perikatan.²

Perjanjian kredit yang dilakukan bank adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kredit merupakan

²*Ibid.*, h. 25.

suatu dasar hukum penyaluran kredit perbankan, selain itu juga pengaman yang sangat penting untuk melindungi resiko kerugian yang mungkin timbul dalam penyaluran kredit. Kemampuan bank dalam mengelola resiko secara aman, efektif, merupakan fondasi tempat kegiatan operasi bisnis perbankan bertumpu. Kredit yang bermasalah sering terjadi dalam kegiatan perkreditan bank, karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia sebagai pengawas perbankan di Indonesia.³

Pengikatan pembiayaan dilakukan perjanjian antara bank dan debitur. Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual-beli barang, tanah pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja. Suatu perjanjian pada akhirnya akan menimbulkan sebuah perikatan (*verbinenis*) adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi dan pihak lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi, berdasarkan KUH perdata pada pasal 1313

³Valentyst Antika Alfa Steven Rumayar, *Hukum Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 2, Vol 4, Tahun 2016, h. 3.

menyebut bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang atau lebih.

Over kredit merupakan salah satu yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah. Proses alih debitur, debitur lama yang kreditnya bermasalah, maka di gantikan dengan debitur baru. Debitur lama, dalam hal ini sebagai pihak berhutang atas inisiatif debitur sendiri atau inisiatif dari kreditnya dapat mengalihkan hutang debitur lama kepada pihak lain sebagai debitur baru. Pengalihan atau over kredit yang di maksud adalah pengalihan hak atas tanah serta bangunan yang di beli dengan menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah pada bank oleh pihak debitur lama yang mengalihkan (penjual) kepada pihak debitur baru yang menerima pengalihan (pembeli).⁴

Pelaksanaan yang dilakukan Bank Syariah Mandiri pada hakekatnya membuat perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama, dimana perjanjian yang mengikutinya seperti hak tanggungan, gadai dan hak istimewa lainnya tidak ikut beralih kepada perjanjian baru, kecuali diperjanjikan secara tegas dalam perjanjian alih debitur. Namun, dalam praktiknya proses alih debitur atau over kredit untuk debitur baru tidak dibuat perjanjian kredit yang baru untuk menggantikan perjanjian kredit lama, akan tetapi debitur baru meneruskan perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya antara debitur lama dengan pihak bank. Proses over kredit tidak dibuat perjanjian baru tetapi di

⁴Latifa M, dkk, *Perbankan Syariah Prinsip dan Praktik Prospek*, Jakarta: PT. Serabi Ilmu Semesta, 2001, h. 69.

benarkan secara hukum, dengan alasan dalam proses alih debitur antara debitur baru dengan debitur lama dan pihak bank, menandatangani akta pembaharuan hutang dengan penggantian debitur. Akta tersebut merupakan dasar dari pelaksanaan over kredit untuk terjadinya peralihan hutang dan semua kewajiban dari debitur lama ke debitur baru.⁵

Permasalahan yang dialami Bank Syariah Mandiri ada dua faktor yang menyebabkan kredit bermasalah, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal bank seperti terbatasnya jumlah personil analisis pembiayaan, kurangnya petugas khusus untuk pembinaan nasabah, persaingan antara lembaga keuangan sedangkan faktor eksternal yang dilakukan oleh debitur seperti debitur diberhentikan dari pekerjaannya, nasabah diturunkan dari jabatannya, sisi agunan, nasabah menunggak dan nasabah mempunyai masalah keluarga dan sebagainya. Permasalahan seperti ini bisa menyebabkan terjadinya *wanprestasi* dimana debitur tidak membayar sebagaimana mestinya (kredit macet), selain itu pihak nasabah di tugaskan kerja keluar kota. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu) diancamkan beberapa sanksi dan hukuman.

Mengatasi masalah keuangan dan agar tidak terjadinya *wanprestasi* sehingga akan mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh

⁵*Ibid.*, h. 72.

pihak bank maka debitur mencari jalan keluar, salah satunya dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek dalam perjanjian kredit tersebut. Debitur lama ingin pengalihan atau over kredit dilakukan untuk menyelamatkan uang yang telah dibayarkan kepada pihak bank menyelamatkan rumah yang menjadi jaminan atau agunan. Adapun praktik over kredit yang dilakukan Bank Syariah Mandiri 50 orang lebih melakukan over kredit. Sehingga dalam rangka tersebut antara dua pihak bank dan debitur lama tidak akan mengalami kerugian besar. Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti melakukan penelitian lebih lanjut. Kemudian menyusunnya dalam skripsi yang berjudul **“PRAKTIK OVER KREDIT PADA PEMBIAYAAN GRIYA HIJRAH DI BANK SYARIAH MANDIRI PALANGKA RAYA”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme over kredit yang dilakukan bank syariah mandiri?
2. Bagaimana perjanjian over kredit yang dilakukan bank syariah mandiri
3. Bagaimana praktik over kredit yang dilakukan bank syariah mandiri?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme over kredit pada bank syariah mandiri.
2. Untuk mengetahui perjanjian over kredit yang dilakukan bank syariah mandiri
3. Untuk mengetahui praktik over kredit pada pembiayaan griya hijrah di bank syariah mandiri.

D. Batas Masalah

Melihat luasnya ruang lingkup pembahasan, maka penulis membatasi ruang lingkup penelitian. Adapun pembatasan masalah dalam penelitian ini sebagai batasan ruang lingkup dalam penelitian ini hanya praktik over kredit pada pembiayaan griya hijrah di bank syariah mandiri palangka raya.

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat, antara lain sebagai berikut:

1. Aspek Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan baru terhadap ilmu pengetahuan, khususnya terkait dengan over kredit pada pembiayaan griya untuk memberikan solusi bagi nasabah atau masyarakat luar yang ingin menyelesaikan pembiayaan macet ataupun yang ingin membeli rumah bekas dengan harga yang terjangkau.

2. Aspek Praktis

Penelitian ini terharapkan dapt dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi praktisis perbankan syariah dalam memberikan pembiayaan khususnya mengenai over kredit pada pembiayaan griya Bank Syariah Mandiri serta dapat dijadikan sebagai bahan bacaan, referensi dan acuan bagi penelitian-penelitian berikutnya.

F. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan dalam penelitian ini, dibagi menjadi 3 bagian yaitu:

BAB I: Pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II: Landasan Teori terdiri dari kajian pustaka yang berkaitan dengan topik penelitian ini, yaitu penelitian terdahulu, kerangka konseptual yang meliputi pembiayaan, alih debitur dalam pembiayaan, mekanisme alih debitur, dan kerangka pikir

BAB III: Metode Penelitian terdiri dari waktu dan tempat penelitian, pendekatan dan jenis penelitian, objek dan subjek penelitian, teknik pengumpulan data, pengabsahan data dan analisis data.

BAB IV: Penyajian dan Analisis Data terdiri dari gambaran umum tentang lokasi penelitian, dan membahas dekripsi hasil penelitian tentang praktik over kredit pada pembiayaan griya hijrah di Bank Syariah Mandiri Palangka Raya yakni menjawab dari rumusan masalah yang sudah ada.

BAB V: PENUTUP terdiri dari kesimpulan yakni peneliti menyimpulkan isi penelitian secara menyeluruh, dan saran yang dianggap perlu untuk diperhatikan.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Untuk mengetahui lebih jelas tentang penelitian ini, kiranya sangat penting untuk mengkaji pemikiran dan penelitian terdahulu. Sepengetahuan penulis masih sedikit peneliti yang mengkaji tentang over kredit pembiayaan griya di Palangka Raya, maka dari itu peneliti mengkaji penelitian terdahulu sebagai berikut:

1. Mira Nurhabibahtahun 2019, dari Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya, dengan judul “Konversi Akad Pembiayaan Take Over Dari Bank Konvensional Ke Bank Syariah Menurut Syariah *Compliance*”. Fokus penelitian ini yaitu untuk menentukan Take over pada pembiayaan. Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dimana menilai suatu kejadian dengan teori yang sudah ada. Sebagaimana digambarkan sebagai berikut:

...bahwa pelaksanaan take over pembiayaan dilakukan berdasarkan hukum yang dapat dalam akad hiwalah, dimana pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya dan untuk menalangi hutang yang ingin terhindar dari transaksi yang berbasis bunga dilembaga keuangan awal...⁶

2. Hendro Prawototahun 2016, dari Universitas Diponegoro Semarang, dengan judul “Tinjauan Hukum Terhadap Proses Alih Debitur yang dilakukan dibawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT.

⁶Mira Nurhabibah, “Konversi Akad Pembiayaan Take Over Dari Bank Konvensional Ke Bank Syariah Menurut Syariah *Compliance*”, *Skripsi*, 2019.

Bank Tabungan Negara Cabang Semarang”. Fokus penelitian ini menentukan hukum terhadap proses Alih Debitur. Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dimana terdapat cara penyelesaian suatu permasalahan dalam pembiayaan griya. Sebagaimana digambarkan sebagai berikut:

...bahwa adanya alih debitur bawah tangan yang dilakukan nasabah hanya dengan menggunakan kwitansi, dimana proses ini sangat berisiko bagi pembeli dan proses ini tidak melibatkan pihak bank, apabila dikemudian terjadinya kerugian dari salah satu pihak yang bersangkutan maka pihak bank tidak bertanggung jawab atas kerugian yang di alami debitur, karena proses yang dilakukan hanya melibatkan kedua pihak yaitu antara pembeli dan penjual...⁷

3. Sauqiah Mirandatahun 2018, dari UIN Sumatera Utara, dengan judul “Prosedur pembiayaan Take Over di PT Bank Syariah Mandiri Medan”. Fokus penelitian ini pada Prosedur Pembiayaan Take Over. Metode penelitian ini menggunakan metode Kualitatif dimana terdapat mengenai proses pembiayaan Take Over. Sebagaimana digambarkan sebagai berikut:

...pada pembiayaan take over atau non take over yang harus diperhatikan oleh bank syariah adalah apakah pembiayaan tersebut berbentuk sindikasi atau non sindikasi. Jika pembiayaan berupa non take over berupa sindikasi, maka yang perlu diperhatikan adalah sindikasinya merupakan korporasi (perusahaan) atau bukan. Jika ya, maka alur modal awal yang diberikan masing-masing bank dilebur menjadi satu, sehingga keuntungan dan kerugian menjadi hak dan tanggung jawab bersama sesuai dengan *proporsi* modal masing-masing. Namun jika bukan korporasi, maka bank tidak mendapatkan fasilitas pembiayaan...⁸

⁷Hendro Prawoto, “Tinjauan Hukum Terhadap Proses Alih Debitur Yang Dilakukan Bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit KPR di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang”, *Skripsi*, 2016.

⁸Sauqih Miranda, “Prosedur Pembiayaan Take Over Di Bank Syariah Mandiri Medan”, *Skripsi*, 2018.

4. Sulwan Pusandatahun 2016, dari Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, dengan judul “Akibat Hukum Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan Di Bank Tabungan Negara Cabang Palu”. Fokus Penelitian ini yaitu untuk menentukan hukum alih debitur pada perjanjian kredit KPR. Metode penelitian ini menggunakan metode Kualitatif dimana dapat mempermudah pihak yang bersangkutan yang ingin over kredit kepada debitur baru. Sebagaimana digambarkan sebagai berikut:

...proses alih debitur menurut Pasal 1413 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang diambil oleh alih debitur baru bukan hanya hutangnya saja yang dialihkan, tetapi hutang dan seluruh jaminan milik debitur lama yang dijamin pada bank. Dan aspek perjanjian kredit atau hutang pada dasarnya semua hutang debitur lama yang meliputi hutang pokok, bunga dan denda akan diambil alih oleh debitur baru, dari aspek pengalihan benda yang menjadi jaminan yang diambil oleh debitur baru ini juga akan menjadi jaminan hutang debitur baru...⁹

5. Hesty Andreany tahun 2018, dari Unuversitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, dengan judul “Analisis Mekanisme Palaksanaan Take Over pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tengerang Bintaro”. Fokus penelitian ini yaitu untuk menentukan Take over pada pembiayaan murabahah. Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dimana menilai suatu kejadian dengan teori yang sudah ada. Sebagaimana digambarkan sebagai berikut:

⁹Sulwan Pisanda, “Akibat Hukum Alih Debitur pada Perjanjian Kredit Perumahan di Bank Tabungan Negara Cabang Palu”, *Skripsi*, 2016.

...pada pelaksanaan take over pembiayaan dilakukan berdasarkan hukum akad *qardh*, dimana barang (uang) yang dipinjamkan harus memiliki manfaat, transaksi dengan akad ini sangat bermanfaat terutama bagi nasabah yang membutuhkan pembiayaan untuk menalangi hutang yang ingin terhindar dari transaksi yang berbasis bunga, selain itu akad *murabahah* dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai laba. Keuntungan yang disepakati dalam *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barangdan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut...¹⁰

Keterkaitan penelitian yang dilakukan dengan penelitian yang dilakukan oleh Hesty Adreany, Hendro Prawoto, Sauqih Miranda, Sulwan Pusanda, dan Mira Nurhaabibah yaitu yang pertama terletak pada pembiayaan murabahah, hukum terhadap alih debitur, dan praktik over kredit KPR. Berdasarkan kelima penelitian yang sudah dilakukan para peneliti sebelumnya, penulis menilai bahwa penelitian dengan judul “PRAKTIK OVER KREDIT PADA PEMBIAYAAN GRIYA HIJRAH DI BANK SYARIAH MANDIRI PALANGKA RAYA” berbeda dengan penelitian sebelumnya. Penelitian saya lebih mengarah kepada over kredit pembiayaan griya serta objeknya pun berbeda dengan penelitian sebelumnya.

¹⁰Hesty Adreany, “Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over pada Pembiayaan murabahah produk griya BSM Cabang Pembantu Tangerang Bintaro”, *SKRIPSI*, 2018.

untuk memudahkan dalam membedakan penelitian penulis, dengan para peneliti terdahulu dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 2.1
Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No	Nama Penelitian, Judul dan Tahun Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Mira Nurhabibah, Konversi Akad Pembiayaan Take Over dari Bank Konvensional ke Bank Syariah Menurut Syariah <i>Compliance</i> , 2019	Akad pembiayaan	Konversi Akad Pembiayaan Take Over
2.	Hendro Prawoto, Tinjauan Hukum Terhadap Proses Alih Debitur yang dilakukan dibawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang, 2019	Hukum terhadap proses alih debitur	Proses Alih Debitur yang dilakukan dibawah tangan
3.	Hesty Adreany, Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over Pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro, 2018	pembiayaan murabahah	Pelaksanaan take over pembiayaan Griya pada BSM Tangerang.
4.	Sulwan Pusanda, Akibat Hukum Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan Di Bank Tabungan Negara Cabang Palu, 2016.	hukum alih debitur pada perjanjian kredit rumah	Hukum Alih Debitur Pada Perjanjian KPR,
5.	Sauqih Miranda, Prosedur Pembiayaan Take Over di PT Bank Syariah Mandiri Medan 2018.	pembiayaan	Prosedur Pembiayaan Take Over

Sumber: dibuat oleh Penelitian

B. Kerangka Konseptual

1. Kredit

a. Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu dari kata *credere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan dilihat dari sisi bank adalah suatu keyakinan bahwa uang yang diberikan akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya sesuai dengan kesepakatan kedua pihak yang tertuang dalam akta perjanjian kredit. Sedangkan menurut bahasa Indonesia, kredit adalah cara menjual barang dengan pembayaran tidak tunai atau pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur. Pengertian tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa kredit merupakan kesepakatan para pihak yaitu saling memberikan dan menerima sesuatu dimana pihak yang telah diterimanya setelah jangka waktu yang telah disepakati dengan cara mengangsur. Jadi, bank sebagai lembaga keuangan dan bertindak sebagai kreditur pemberian kredit bersama nasabah atau debitur mengadakan perjanjian kredit, dalam pemberian kredit ini bank percaya kepada debitur bahwa dalam waktu yang disepakati akan dikembalikan pinjaman kredit yang telah diberikan bank kepada debitur.¹¹

¹¹Addyn Islmai Perkasa Tani, *Palaksanaan Over Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang*, artikel "hukum" Padang: Gramedia, 2017, h. 6.

b. Jenis-jenis dan Manfaat Kredit

Kredit dilihat dari kacamata dapat digolongkan atas beberapa jenis.

Jenis-jenis kredit perbankan antara lain sebagai berikut:

1) Berdasarkan Sifat dari Penggunaan Kredit

a) Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja yaitu kredit jangka pendek yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dari suatu perusahaan. Agunannya lebih ditekankan pada barang yang lebih mudah dicairkan dalam waktu singkat, persyaratan kredit memperhatikan perkembangan usaha agar jangan sampai penarikan total kredit mematikan usaha yang bersangkutan. Contohnya: kredit Ekspor, Kredit Perkebunan Swasta Nasional, KUD (Koperasi Unit Desa), dan sebagainya.

b) Kredit Investasi

Kredit jangka menengah dan jangka panjang dalam rangka membiayai pengadaan aktiva tetap suatu perusahaan. Kebutuhan kredit dihitung dari barang modal yang diperlukan, rehabilitas, dan juga modernisasi barang. Contohnya: KIK (kredit intubasi kecil), perkebunan inti rakyat (PIR), PIR transmigrasi dan sebagainya.¹²

¹²*Ibid.*, h. 8.

c) Kredit Konsumsi

Kredit yang pengembaliannya tidak berdasarkan pada barang yang dibeli, melainkan pada penghasilan debiturnya. Contohnya: Griya, Kredit Profesi Guru, dan sebagainya.

2) Berdasarkan Jangka Waktu Kredit

a) Jangka Pendek (*short term loan*)

kredit yang jangka waktunya paling lama 1 tahun, bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembeli dan kredit wesel, juga dapat berupa kredit modal kerja.

b) Jangka Menengah (*medium term loan*)

kredit yang jangka waktunya antara 1 sampai 3 tahun, bentuknya dapat berupa kredit investasi jangka menengah.

c) Jangka Panjang

kredit jangka waktunya lebih dari 3 tahun, biasanya berupa kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka melakukan rehabilitasi, ekspansi, dan pendirian proyek baru.¹³

3) Berdasarkan Jaminan Kredit

a) Kredit jaminan orang yang diberikan berdasarkan jaminan orang ketiga sebagai pihak penjamin.

¹³Andre Koraag, *Pengalihan Akibat Debitur Tidak Mampu Membayar Cicilan Perumahan*, Lex Administratum, Vol. V, No 5, Juli, 2017, h. 43.

- b) Kredit jaminan efek yang diberikan dengan agunan efek-efek dan surat-surat berharga lainnya.
- c) Kredit jaminan barang yang diberikan dengan jaminan barang tetap, barang bergerak dan logam mulia.
- d) Kredit jaminan dokumen yang diberikan dengan jaminan dokumen transaksi, seperti *letter of credit* (L/C).
- e) Kredit tanpa jaminan materiil (kredit blanko) yang diberikan tanpa jaminan materiil (agunan fisik), melainkan berdasarkan kepercayaan pada nasabah kredit yang telah teruji bonafiditas, kejujuran dan ketaatannya, baik dalam usaha perbankan maupun dalam usaha lain. Kredit tanpa jaminan ini memiliki resiko yang besar bagi bank. karena, seluruh harta debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan pemenuhan pembayaran utang.¹⁴

c. Manfaat Kredit

Manfaat ini dapat ditinjau dari masing-masing pihak yang mempunyai kepentingan terhadap kredit tersebut, baik bank maupun nasabah. Bagi bank adalah untuk menjalankan perannya sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk

¹⁴*Ibid.*, h. 47.

simpanan dan kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dalam rangka meningkatkan taraf hidup (sesuai dengan pengertian bank yang diatur dalam pasal 1 angka 2 UU perbankan).

2. Mekanisme Over Kredit dalam Pembiayaan

Proses alih debitur menurut pasal 1413 kitab Undang-Undang Hukum perdata, yang diambil oleh debitur baru bukan hanya hutangnya tetapi hutang dan seluruh jaminan milik debitur lama yang dijamin pada bank, yaitu berupa tanah berikht rumah milik debitur lama, yang sebelumnya telah perjanjian terlebih dahulu antara debitur lama dengan kreditur, dalam proses alih debitur. Ada beberapa cara yang dapat digunakan yaitu¹⁵

a. Proses Resmi Melalui Bank

Proses alih debitur yang resmi atau melalui bank ini dilakukan antara penjual dan pembeli, dengan menghubungkan pihak bank untuk melakukan over kredit. Proses alih debitur yang resmi, pihak bank akan menganalisa permohonan alih debitur, apabila pihak bank menyetujui permohonan alih debitur, maka bank akan memberikan perjanjian kredit yang baru untuk menggantikan debitur lama, selanjutnya akan menandatangani akta-akta dari notaris yang telah bekerjasama dengan pihak bank, dimana akta yang akan ditandatangani tersebut adalah akta jualbeli. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan atau di sebut juga SKMHT.

¹⁵Mari Marizal, *“Tinjauan Atas Praktek Pengalihan atau Over Kredit Pemilikan Rumah Hak Tanggungan”*, SKRIPSI, 2011, h. 97.

b. Proses Melalui Notaris

Proses melalui notaris cukup aman dilakukan, walaupun tidak sempurna saat pelaksanaan alih debitur secara langsung di bank syariah Mandiri, yaitu pengoperan atas tanah dan bangunan dengan menggunakan akta notaris.¹⁶ Pada proses alih debitur melalui notaris, kedua belah pihak yakni debitur lama dengan pembeli atau calon debitur baru menghadap notaris untuk meminta dibuatkan Akta Perikatan Jual beli (PJB), Akta kuasa untuk menjual, akta kuasa untuk melanjutkan angsuran, serta kuasa untuk mengambil sertifikat di bank. setelah itu para pihak melaporkan kepada pihak bank serta menyerahkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan alih debitur tersebut. proses ini aman bagi para pihak apabila dilaporkan pihak bank selaku pemberi kredit.

c. Proses Alih Debitur yang Dibawah Tangan

Cara atau proses ini sangat tidak dianjurkan, dikarenakan posisi debitur baru sebagai pihak kedua sangat lemah. Proses bawah tangan ini biasanya para pihak melakukan jual beli dengan surat jual beli yang menyatakan telah membeli objek yang menjadi jaminan bank tersebut, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak diatas materai atau bahkan hanya dengan kwitansi telah membeli objek tanah dan bangunan yang masih dalam pembebanan hak tanggungan tersebut dan pembeli baru

¹⁶*Ibid.*, h. 101.

melanjutkan angsuran penjual. Dimana proses ini sangat berisiko bagi pembeli dan memiliki banyak kekurangan yang akibatnya merugikan pembeli tersebut.¹⁷

Kegiatan penyaluran bank melalui kredit terhadap masyarakat, biasanya dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian, sehingga terdapat suatu alat bukti otentik baik bagi pihak bank sebagai kreditur maupun bagi pihak nasabah peminjam dana sebagai debitur. Perjanjian kredit dalam praktik perbankan, mempunyai peranan sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, merupakan salah satu alat bukti bagi para pihak mengenai batasan hak dan kewajiban debitur dan juga sebagai alat monitoring kredit.¹⁸

Berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUH perdata telah ditegaskan bahwa salah satu peristiwa yang menyebabkan perikatan-perikatan hapus adalah karena terjadinya pembaharuan utang. Bahwa berdasarkan Pasal 1413 KUH perdata ditegaskan mengenai pelaksanaan pembaharuan utang (Novasi). Ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang:

¹⁷*Ibid.*, h. 7.

¹⁸Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana Prenade Media Group, 2004, h, 97.

- a) Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menguntungkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya.
- b) Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.
- c) Apabila, sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berutang baru ditunjukan untuk menggantikan orang berpiutang lama.¹⁹KUH Perdata, secara umum dikenal 2 macam cara untuk melakukan pengalihan suatu hutang dari debitur lama kepada debitur baru, Yaitu:

(1) Perpindahan Melalui Cara Delegasi (pemindahan)

Secara umum adalah pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang ditegaskan dalam suatu akta delegasi, namun pihak debitur lama masih terikat untuk menjamin pelunasan utang yang dialihkan kepada debitur baru tersebut. sedangkan pihak kreditur tidak secara tegas menyatakan membebaskan pihak debitur lama dari kewajiban pembayaran hutang yang dialihkan tersebut. Pasal 1417 KUH Perdata:

“Delegasi atau pemindahan dengan mana seorang berutang memberikan kepada orang yang mengutangkannya seorang berutang baru mengikatkan suatu pembaharuan utang, jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud

¹⁹*Ibid.*, h. 98-105.

membebasikan orang berutang yang melakukan pemindahan itu, dari perikatannya....”²⁰

(2)Perpindahan Melalui Cara Novasi Subyatif Pasif (Pembaharuan Utang)

Secara umum adalah pemindahan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang disertai dengan pernyataan pembebasan hutang yang dialihkan tersebut dari kreditur kepada debitur lama.

Pasal 1413 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

- (a) Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utangbaru orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya.
- (b) Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.²¹
- (c) Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjukkan untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru, baik secara delegasi maupun novasi subjektif pasif, keduanya harus dilakukan dengan

²⁰Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, h. 42.

²¹*Ibid.*, h. 47.

sepengetahuan dari pihak kreditur. Pada proses *pre screening* hal yang perlu diperhatikan bagi bank adalah pelaksanaan alih debitur (novasi subyektif pasif) tidak dapat dilakukan apabila kondisi pinjaman masuk dalam kategori *non performance loan* dan yang menggantikan debitur lama adalah atau badan hukum yang terafiliasi dengan debitur lama.²²

Bentuk delegasi perjanjian aksesoirnya (antara lain perjanjian pengkatan jaminannya) masih tetap dipertahankan dan tetap mengikat para pihak yang membuat perjanjian. Namun sebaliknya, terhadap bentuk novasi subyektif pasif, maka perjanjian aksesoirnya tidak dapat dipertahankan lagi, mengingat perjanjian pokok telah hapus dengan adanya pembahasan hutang dari kreditur kepada debitur lama. Pelaksanaan alih debitur lama pada hakekatnya membuat perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama, dimana perjanjian yang mengikutinya seperti hak tanggungan, gadai dan hak istimewa lainnya tidak ikut beralih kepada perjanjian baru, kecuali diperjanjian secara tegas dalam perjanjian alih debitur. Namun, dalam prakteknya proses alih debitur untuk debitur baru tidak dibuat perjanjian kredit yang baru untuk menggantikan perjanjian kredit lama, akan tetapi debitur baru meneruskan perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya antara debitur lama dengan pihak bank.

²²*Ibid.*, h. 59.

Selain itu keseimbangan kepentingan antara para pihak (debitur yang menerima pengalihan dan debitur yang mengalihkan) dapat dicapai bilamana masing-masing pihak tersebut menyadari hak dan kewajibannya. Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa pada dasarnya hak merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, dengan maksud untuk melindungi kepentingan seseorang.²³

d. Akta-akta yang Wajib Di Tanda Tangan

1) Akta Pembaharuan Hutang dengan Penggantian Debitur atau Surat Persetujuan Kredit

Akta yang ditandatangani debitur lama dengan persetujuan istri atau suami, debitur baru dengan persetujuan istri atau suami dan pihak Bank Syariah Mandiri, yang isinya pengalihan hutang dan segala hak istimewa dan segala hak serta kewajiban dari debitur lama kepada debitur baru.

2) Surat Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah antara Bank dengan Debitur Baru.

3) Akta Pengakuan Hutang dan Surat Kuasa Menjual.

4) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kalau Langsung Dilakukan Pengikatan.

²³Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014, Edisi 2, Cet, 8, h. 76.

5) Akta Jual Beli

Akta yang ditandatangani oleh debitur lamadengan persetujuan istri atau suami dan debitur baru, yang isinya pengalihan barang jaminan milik debitur lama kepada debitur baru.²⁴

6) Membayar Pajak, jika dikenakan bagi penjual wajib membayar PPH terlebih dahulu dan untuk pembeli wajib membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

7) Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Akta yang ditandatangani oleh debitur baru dan pihak Bank atas benda jaminan yang sudah dialihkan dari debitur lama kepada debitur baru. Suatu bentuk penguasaan atas rumah, hak harus diimbangi dengan kewajiban. Dimaksud dengan kewajiban adalah segala sesuatu yang harus dilakukan oleh seseorang. Hak dan kewajiban memiliki pula sebaliknya, hak tidak boleh digunakan oleh pemiliknya secara mutlak, akan tetapi harus digunakan dalam menjalankan peran sosialnya guna kepentingan masyarakat pada umumnya.²⁵

3. Perjanjian Kredit yang Dilakukan Bank

a. Pengertian Perjanjian

KUH perdata yang dalam bahasa Belanda disebut Burgerlijk Wetboek (BW), perjanjian diatur dalam buku ketiga tentang perikatan dimana buku

²⁴Wira Kresnadi, *Pelaksanaan Alih Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi*, Jurnal Ilmiah, 2016, h. 9.

²⁵*Ibid.*, h. 23.

ketiga ini terdapat suatu pengertian dan penjelasan tentang perjanjian. Pengertian perjanjian dalam KUH perdata terdapat dalam pasal 1313 yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit berarti adalah suatu perbuatan dengan mana para pihak yaitu bank dengan nasabah saling mengikatkan diri dalam hubungan kredit dimana pihak bank sebagai pemberi kredit berjanji memberikan pinjaman kredit dan debitur sebagai penerima kredit berjanji mengembalikan pinjaman kredit tersebut dalam jangka waktu yang disepakati bersama.

b. Unsur-unsur Perjanjian

- 1) Ada pihak-pihak
- 2) Ada persetujuan antara pihak
- 3) Ada tujuan yang akan dicapai
- 4) Ada prestasi yang dilaksanakan
- 5) Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan
- 6) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

c. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian secara garis besar dapat kita lihat dari berbagai macam, antara lain:²⁶

1) Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

- a) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian.
- b) Kebebasan untuk memilih dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c) Kebebasan untuk menentukan klausula dari perjanjian yang akan dibuat.
- d) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- e) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- f) Kebebasan untuk menentukan hukum mana yang berlaku dan lain-lain.

2) Asas Konsensualisme

Konsensualisme dalam bahasa lain yaitu *consensus* yang berarti sepakat. Asas ini berhubungan dengan KUH perdata pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian pada poin pertama yaitu kesepakatan antara pihak yang mengikatkan diri.

3) Pacta Sunt Servanda

Pacta sunt servanda (asas daya mengikat kontrak) memiliki makna bahwa suatu perjanjian yang sah mempunyai ikatan hukum terhadap para pihak yang terikat. Pacta sunt servanda ini berhubungan erat

²⁶Dody Arifiawan, dkk, *Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah Yang Masih Dalam Jaminan*, Malang: Gramedia, 2011, h. 16.

dengan KUH perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak yang mengikat diri, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengikat diri, dan para pihak yang membuat perjanjian atau terikat terhadap perjanjian tersebut (pasal 1338 KUHperdata).²⁷

4) Asas Iktikad Baik

Asas ini mengatakan bahwa suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan iktikad baik. Iktikad baik ini lebih disyaratkan ada proses dari pelaksanaan perjanjian, sehingga bila prinsip ini tidak diterapkan akan sulit untuk mencapai kondisi yang baik, namun akhirnya malah akan mengakibatkan permasalahan yang berbuntut pada kerugian. Dasar hukum dari asas iktikad baik dapat dilihat pada KUH perdata pasal 1339 ayat (3) yang mengatakan bahwa dalam suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.²⁸

5) Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian dimana satu pihak dengan pihak lain sama-sama dibebankan suatu kewajiban.

²⁷Dr. Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komesial*, Jakarta: Kecana, 2010, h. 102.

²⁸Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, h, 125.

d. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian harus diperhatikan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, pada pasal 1320 KUH perdata dikatakan bahwa syaratsahnya perjanjian ada 4 yaitu:

1) Sepakat Mereka yang Mengikat Dirinya

Kedua belah pihak yaitu pihak debitur yang terdiri debitur lama dan debitur baru serta pihak bank selaku kreditur haruslah mempunyai kebebasan kehendak untuk mengikatkan diri. Perjanjian para pihak tidak terdapat paksaan, penipuan dan kekeliruan pada waktu perjanjian diadakan. Pengertian sepakat dalam novasi subyektif pasif ini digambarkan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang berhubungan dengan perjanjian yaitu pengambil alih kewajiban yang semula ditanggung oleh debitur lama menjadi kewajiban debitur baru.

2) Kecapan untuk Membuat Suatu Perjanjian

Pada dasarnya setiap orang cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika Undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pada perjanjian Novasi untuk kecakapan para pihak dibagi menjadi 2 yaitu dilihat dari subyeknya yaitu perorangan dan Badan Hukum.²⁹

²⁹R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedomanan Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, h. 12.

a) Perorangan

Menjadi peralihan debitur maka pada novasi subyektif pasif maka debitur perorangan sebagai subyek perjanjian adalah

(1) Telah dewasa.

(2) Tidak dibawah pengampuan.

b) Badan Hukum menurut Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang perseroan terbatas yang bertindak dalam kaitannya dengan penandatanganan suatu akta perjanjian adalah pengurus yang berwenang mewakili perseroan sesuai dengan anggaran dasar perseroan untuk melakukan tindakan hukum menandatangani akta perjanjian kredit.

3) Suatu Hal Tertentu

Suatu perjanjian menjadi sah apabila memenuhi syarat mengenai objeknya yaitu adanya hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian. dalam perjanjian novasi yang menjadi obyeknya adalah pelimpahan kewajiban sejumlah hutang dari debitur lama kepada debitur baru, dan atas pelimpahan tersebut pihak bank selaku kreditur harus mengetahui dan menyetujuinya. Demikian pula dalam perjanjian novasi subyektif pasif dari ini perjanjian yang dibuat haruslah dapat ditentukan jenis dan jumlahnya. Artinya pelimpahan tanggung jawab membayar kewajiban dalam meminjam tersebut, besarnya sejumlah uang yang menjadi hutang

debitur lama harus dapat ditentukan sebelum dialihkan kepada debitur baru. Dan selanjutnya dengan ditandatangani perjanjian novasi subyektif pasif tersebut maka debitur lama dibebaskan untuk membayar kewajiban kepada kreditur.³⁰

4) Suatu Sebab yang Halal

Perjanjian novasi yang dilakukan oleh para pihak harus didasari kepada adanya suatu sebab yang dibolehkan oleh hukum, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian novasi. Dimana sebab-sebab tersebut tidak dilarang oleh peraturan-peraturan, bertentangan dengan keamanan dan ketertiban umum dan bertentangan dengan norma kausalitas dan juga bukan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian novasi yang disebut motif atau sebab dalam hati. Namun demikian didalam *yurisprudensi* sebab ditafsirkan sebagai isi atau maksud dari perjanjian, yang dimaksud sebab didalam perjanjian novasi ini adalah isi atau maksud atau tujuan dilakukan novasi itu sendiri. Maksud dan tujuan disini adalah alasan-alasan mengapa para pihak melakukan perjanjian novasi. Dari uraian tersebut diatas novasi pada bank dalam pelaksanaannya tetap mengacu pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga dalam perjanjian novasi subyektif

³⁰*Ibid.*, h. 13.

pasif tersebut harus memuat hal-hal atau klausula antara lain sebagai berikut: judul akta, Komparasi dimana para pihak yang cakap dan berwenang harus hadir dan menandatangani akta ini, premisi yang menerangkan kewajiban novasi, isi akta, domisili hukum serta akhir akta.³¹

e. Bentuk Perjanjian Kredit

Perjanjian dibuat dengan tujuan agar segala kepentingan para pihak terwadahi, sehingga terjamin kepastian hak dan hukumnya, untuk dapat melindungi kepentingan para pihak maka perjanjian dibuat secara tertulis. Meskipun pada umumnya perjanjian tidak perlu harus dibuat dengan tertulis asalkan sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 1320 KUH perdata namun dalam perjanjian kredit perbankan harus dibuat dalam sebuah perjanjian tertulis. Ketentuan tersebut sebagaimana yang terdapat dalam penjelasan pasal 8 UU perbankan yang mewajibkan kepada bank memberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Perjanjian yang dibuat secara tertulis ada 2 (dua) bentuk yaitu perjanjian otentik dan perjanjian dibawah tangan sebagaimana yang diuraikan dibawah ini:³²

- 1) Perjanjian otentik atau yang lazim disebut sebagai akta otentik adalah suatu perjanjian yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-

³¹*Ibid.*,h. 14.

³²Mulyono, Teguh, P., *Manajemen Perkreditan Bagi Perbankan Komersil*, Yogyakarta:BPFE, 2010, h 23.

undang dan di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk di tempatkan dimana perjanjian itu dibuat. Pasal 1868 KUH perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian otentik adalah suatu perjanjian yang memenuhi beberapa syarat yaitu:

- a) Perjanjian tersebut harus di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.³³
- b) Perjanjian harus dibuat di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu. Berdasarkan hal tersebut terdapat 2 (dua) perjanjian otentik yaitu:
 - (1) Perjanjian yang dibuat oleh pegawai umum yang berwenang untuk itu. Perjanjian ini disebut juga akta pejabat.
 - (2) Perjanjian yang dibuat dihadapan pegawai umum (akta para pihak), di dalam akta para pihak secara hukum para pihaklah yang membuat perjanjian. Pejabat hanya membantu merumuskannya, karena keahliannya jika terjadi sesuatu yang bertanggungjawab adalah para piha sendiri, bukan pejabat yang dihadapannya akta tersebut dibuat.
- c) Perjanjian harus dibuat oleh pejabat umum

Pejabat umum di sini adalah pejabat yang oleh ketentuan undang-undang diberi wewenang khusus untuk membuat akta,

³³Rangga Bimantara, *Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol 3, No 2, Maret 2019, h. 19.

misalnya notaris. Perjanjian yang dibuat oleh pejabat umum inilah yang disebut perjanjian notariil.³⁴

d) Perjanjian harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan

Suatu perjanjian otentik harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan berada, oleh karenanya pejabat yang bersangkutan tidak diperbolehkan membuat perjanjian di luar wilayah kerjanya. Misalnya notaris atau pejabat pembuat akta tanah terikat hanya membuat perjanjian di wilayah kerjanya saja.³⁵

2) Perjanjian Dibawah Tangan

Perjanjian dibawah tangan atau akta di bawah tangan adalah perjanjian atau akta yang dibuat oleh para pihak sendiri tanpa perantaraan atau peran seorang pegawai umum atau pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta, misalnya suatu perjanjian yang dibuat bukan di hadapan notaris sebagai pejabat umum. Ada 2 macam perjanjian dibawah tangan yakni:

a) Perjanjian di bawah tangan yang isinya disusun dan dirumuskan bersama oleh para pihak. Perjanjian di bawah tangan ini naskah perjanjian atau draft perjanjian isi dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak. Sehingga, keinginan para pihak dapat terakomodasi

³⁴*Ibid.*, h. 23.

³⁵*Ibid.*, h. 24-26.

dalam perjanjian yang telah mereka buat, hal ini telah memenuhi atas kebebasan berkontrak dan persamaan di hadapan hukum.

- b) Perjanjian di bawah tangan yang isi atau formatnya telah dibakukan oleh salah satu pihak yang kemudian disebut perjanjian standar.³⁶

4. Praktik Over Kredit pada Pembiayaan Bank Syariah

a. Pembiayaan Syariah

Pembiayaan syariah adalah menyediakan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil. Adapun akad yang dilakukan bank syariah dalam melakukan praktik over kredit

- 1) Akad *Murabahah* pada bank berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah.
- 2) Akad *Istishna* merupakan akad kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu.

³⁶Fajaruddin, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf*, Jurnal De Lega Lata, Vol 2, No 2, Juli 2017, h, 22.

3) Akad *Musyarakah Mutanaqisah* merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang, dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya.³⁷

Disisi lain pada saat ini *mudharib* tidak bisa menggambalikan semua pembiayaan yang pernah diterima tersebut secara seketika itu juga, hal tersebut dikarenakan pembiayaan yang diberikan kepada *mudharib* saat itu masih tertanam dalam usahanya dalam bentuk persediaan atau piutang kepada pihak ketiga lainnya. Sementara yang terjadi adalah ada pihak ketiga yang bersedia melanjutkan pembiayaan tersebut dengan melihat bahwa kondisi usaha yang dibiayai memang memiliki prospek yang dilanjutkan, dengan kata lain akan terjadi peralihan kedudukan *mudharib* lama kepada pihak yang akan menggantikan kedudukan sebagai *mudharib* baru.

Alih *mudharib* pada pembiayaan *murabahah* yang berarti jual beli dengan mengambil keuntungan, dimana jual beli ini kembalinya modal yang dalam hukum islam dikenal dengan *bai' at-tauliyah* dan jual beli dibawah harga pokok (rugi). Para ahli hukum islam mendefinisikan *bai' al-murabahah* sebagai jual beli berdasarkan harga pokok dengan tambahan keuntungan, dengan akad *murabahah* penjual menginformasikan kepada

³⁷Andre Koraag, *Pengalihan...*, h, 51.

pembeli secara jelas modal yang dikeluarkannya untuk mendapatkan komoditas yaitu dengan tambahan keuntungan. Modal ini berupa titipan (*al-wadi'ah*) diperbolehkan sama seperti yang terjadi pada novasi, hiwalah maupun alih mudharib apabila teknis pelaksanaannya tidak terdapat penyerahan secara fisik berupa uang, namun yang terjadi adanya pengakuan secara tegas dari para pihak perihal jumlah kewajiban yang dialihkan dan ketentuan baik hukum yang berbentuk fatwa maupun regulasi lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintahan undang-undang atau ketentuan lainnya maupun ketentuan yang dikeluarkan oleh pihak Otoritas Bank Indonesia baik berupa peraturan Bank Indonesia, Fatwa DSN-MUI maupun peraturan lainnya yang mengatur mengenai alih *mudharib*.³⁸

b. Fatwa DSN_MUI tentang Pengalihan Hutang

DSN_MUI telah menerbitkan Fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Istilah lain untuk pengalihan hutang dalam bahasa fikih dikenal dengan istilah *hiwalah*. Substansi dari fatwa tersebut adalah sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan Umum

- 1) Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank atau lembaga keuangan syariah.

³⁸*Ibid.*, h. 54.

- 2) *Al-Qard* adalah akad pinjaman dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.
- 3) Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pengembalian aset, yang ingin mengalihkan hutangnya ke LKS.
- 4) Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

Kedua : Ketentuan Akad

Alternatif I

- 1) LKS memberikan *qard* kepada nasabah dengan *qard* tersebut nasabah melunasi kredit (utang) dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qard* kepada LKS.
- 3) LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.³⁹
- 4) Fatwa DSN No. 19/DSn_MUI/IV/2001 tentang *al-qard* dan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula dalam

³⁹Mui.or.id.Dewan Syariah Nasional MUI NO. 31/DSN-MUI/IV/2002

pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang sebagai dimaksud alternatif I ini.

Alternatif II

- 1) LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK; sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.
- 2) Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah bagian aset yang senilai dengan hutang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.
- 3) LKS menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV2000 tentang *Murabahah* berlaku pada pelaksanaan pembiayaan pengalihan hutang sebagaimana dalam alternatif II ini.

Alternatif III

- 1) Pengurus untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan LKS, sesuai dengan fatwa DSN_MUI No.09/DSN-MUI/IV/2002.
- 2) Apabila diperlukan LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *Al-Qard* sesuai fatwa DSN-MUI NO.19/DSN-MUI/IV/2001.

- 3) Akad *ijarah* sebagaimana dimaksud angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka 2.
- 4) Besar imbalan jasa *ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2.

Alternatif IV

- 1) LKS memberikan *qard* kepada nasabah, dengan *qard* tersebut nasabah melunasi kredit (utang) dan aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qard* kepada LKS.
- 3) LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-Ijarah al-Muntahiya bit-tamflik*.
- 4) Fatwa DSN No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-qard* dan fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamflik* berlaku pada dalam pelaksanaan pembiayaan hutang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.⁴⁰

⁴⁰*Ibid.*, h. 5-6.

Ketentuan Penutup

- 1) Jika salah satu pihak menunaikan kewajiban atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

c. Ketentuan Standar Operasi Produk (SOP) Pembiayaan Murabahah

Murabahah merupakan salah satu jenis kontrak yang paling umum diterapkan dalam aktivitas perbankan syariah. *Murabahah* diterapkan melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank. Tujuan akad *murabahah* ini untuk memberikan pedoman standar minimum bagi Bank Unit Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UNS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Indonesia dalam hal penerapan dan pengembangan produk pembiayaan *Murabahah*. Adapun landasan hukum sebagai berikut:

Tabel. 2.2
SOP Pembiayaan Murabahah

No.	Landasan Hukum	Tentang
1.	UU No. 21 Tahun 2011	Otoritas jasa keuangan
2.	UU No. 21 Tahun 2008	Perbankan Syariah

3.	PBI No. 7/6/PBI/2005	Transparansi informasi produk perbankan dan penggunaan data pribadi nasabah beserta perubahannya
4.	PBI No. 9/19/PBI/2007	Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syariah
5.	PBI No.10/16/PBI/2008	Perubahan atas peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
6.	PBI No.10/17/PBI/2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
7.	PBI No. 13/13/PBI/2011	Perubahan atas peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 jo No. 9/9/PBI/2007 jo No. 10/24/PBI/2008 tentang penilaian kualitas aktiva Bank Umum yang melaksanakan kegiatan Usaha berdasarkan prinsip Syariah.

8.	PBI No.13/23/PBI/2011	Penilaian kualitas aktiva bagi Bank Umum dan Unit Usaha Syariah.
9.	Kodifikasi produk perbankan syariah	Penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa.
10.	SEBI No. 10/31/DPbs tanggal 8 Oktober 2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
11.	SEBI No. 10/14/DPbs tanggal 17 Maret 2008	Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyalurkan dana serta pelayanan jasa Bank Umum Syariah/ Usaha Syariah.

Sumber: Bank Syariah Mandiri

Tabel 2.3
Definisi Istilah

No.	Istilah	Definisi
1.	Akad	Kesepakatan berupa perjanjian tertulis antara bank dan nasabah atau pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban, standar dan persyaratan yang disepakati, sesuai dengan prinsip syariah dan hukum yang berlaku
2.	Pembiayaan Murabahah	Produk pembiayaan perbankan syariah

		untuk kebutuhan nasabah dengan penggunaan akad Murabahah dan Wakalah di dalamnya.
3.	Harga Jual	Harga perolehan ditambah margin yang disepakati oleh bank dan nasabah yang ditetapkan dalam kontrak akad Murabahah
4.	Pembayaran Angsuran	Pembayaran kembali atas fasilitas yang diberikan oleh bank kepada nasabah beserta margin untuk bank
5.	Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal terakhir atas disepakati dalam hal nasabah melunasi seluruh kewajibannya kepada bank yang ditetapkan berdasarkan akad.
6.	tunggakan	Kewajiban yang ditunaikan melewati tanggal jatuh tempo.
7.	Denda (<i>ta'zir</i>)	Sanksi berupa pembayaran sejumlah uang akibat keterlambatan nasabah dalam melakukan pembayaran kewajibannya kepada bank (menunggak). Perolehan danda akan dimasukkan ke dalam rekening

		dana sosial (<i>Qardhul Hasan</i>)
8.	Cidera Janji (<i>wanprestasi</i>)	Kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan dan disepakati. Bersama dalam kontrak. Tahapan dalam menangani wanprestasi diatur kemudian dalam ketentuan umum.

Sumber: dibuat oleh peneliti

Implementasinya untuk memenuhi tuntutan profesionalitas dan merespon perkembangan kontemporer bidang ekonomi, maka para praktisi ekonomi syariah masyarakat dan pemerintah membutuhkan fatwa-fatwa syariah dari lembaga keuangan syariah tersebut. perkembangan lembaga keuangan syariah yang demikian cepat harus diimbangi dengan fatwa-fatwa hukum syariah yang valid dan akurat, agar seluruh produknya memiliki landasan yang kuat secara syariah.⁴¹

Masalah lainnya dapat karena debitur mengalami kesulitan ekonomi sehingga tidak dapat melanjutkan angsuran kredit atau untuk menghindari resiko disita oleh pihak bank dengan terjadinya kredit macet sehingga akan mengalami kerugian yang besar. Apabila debitur tidak dapat melanjutkan angsuran kredit karena mengalami kesulitan ekonomi akan berakibat debitur

⁴¹R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1986, h. 13.

dikatakan melakukan *wanprestasi* dan juga akan berakibat terjadinya eksekusi jaminan. Oleh karena itu, untuk menghindari terjadinya hal tersebut dimana gagalnya debitur untuk melunasi hutangnya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian pinjaman atau kredit sehingga akan mengakibatkan objek dari perjanjian kredit tersebut disita oleh pihak bank atau terjadinya eksekusi jaminan maka debitur mencari jalan keluar dengan cara menjual kembali atau mengalihkan apa yang menjadi objek dalam perjanjian kredit tersebut dalam hal ini debitur mengalihkan kreditnya atau melakukan over kredit atas tanah dan bangunan (rumah) tersebut kepada pihak lain.⁴²

Masalah tersebut biasanya terjadi karena adanya masalah keuangan yang dialami debitur, sehingga terjadi *wanprestasi* yang berakibat ketidakmampuan debitur membayar sebagaimana mestinya (kredit macet). Kelalaian dan kealpaan debitur dapat menimbulkan sanksi dan hukuman. Berkaitan dengan hal tersebut untuk mengatasi masalah keuangan debitur agar tidak terjadi *wanprestasi* yang berakibat kepada penyitaan objek perjanjian kredit oleh bank, yang biasanya dilakukan oleh debitur adalah dengan cara menjual atau mengalihkan objek perjanjian tersebut. dengan kata lain debiturmengalihkan atau melakukan over kredit atas tanah beserta bangunan (rumah) di atasnya kepada pihak lain dengan melibatkan pihak Bank.⁴³

⁴²*Ibid.*,h, 16.

⁴³Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqh dan Keuangan* , Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008, h. 114.

Maka terjadinya pergantian debitur lama kepada debitur baru tersebut, berarti membebaskan debitur lama dari kewajibannya membayar utangnya pada kreditur. Proses alih debitur menurut pasal 1413 kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang diambil oleh debitur baru bukan hanya utangnya, tetapi juga utang dan seluruh jaminan milik debitur lama yang sebelumnya telah diperjanjikan terlebih dahulu antara debitur lama dengan kreditur. Tidak jarang masyarakat atau nasabah yang ingin membeli pelengkapan properti dengan cara over kredit rumah. Pilihan ini mudah karena mereka tinggal mencari nasabah lainnya yang memang ingin menjual rumah mereka dan bank yang menawarkan kredit pemilikan rumah.⁴⁴

Selain itu terdapat kaidah-kaidah hukum dapat digunakan untuk menjawab dan memecahkan masalah-masalah hukum yang timbul dalam masyarakat individu bahkan negara, kaidah-kaidah ini berasal dari prinsip-prinsip umum di Al-Qur'an.

a. Kaidah-kaidah yang Mendukung Terhadap Kebolehan dalam Melakukan *Alih Mudharib* adalah sebagai berikut:

1) Kaidah Kemudahan dalam Islam

Kaidah ini menjelaskan bahwa dalam hukum islam menginginkan kemudahan, ajaran islam tidak membebani seseorang

⁴⁴Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung: Alfabeta, 2003, h. 97.

dengan sesuatu yang diluar kemampuan seseorang.⁴⁵Dasar hukum kaidah ini adalah sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an sebagai berikut:

a) Qs surah Al-Baqarah [2]: ayat 185 dan ayat 286

لَتُكَبِّرُوا الْعِدَّةَ وَلَتُكْمِلُوا الْعُسْرَ بِكُمْ يُرِيدُ وَلَا الْيُسْرَ بِكُمْ اللَّهُ يُرِيدُ آخِرَ... أَيَّامٍ
شَكَرُونَ ﴿٢٨٦﴾ وَلَعَلَّكُمْ هَدَنَّاكُمْ مَا عَلَى اللَّهِ

Artinya: “Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran atau kesulitan bagimu. dan hendaklah kamu mencukupkan bilangannya dan hendaklah kamu mengagungkan Allah atas petunjuk-Nya yang diberikan kepadamu, supaya kamu bersyukur”.⁴⁷

...أَكْتَسَبَتْ مَا وَعَلَيْهَا كَسَبَتْ مَالَهَا وَسَعَهَا إِلَّا نَفْسًا اللَّهُ يُكَلِّفُ لَا

Artinya: “Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya. ia mendapat pahala (dari kebajikan) yang diusahakannya dan ia mendapat siksa (dari kejahatan) yang dikerjakannya”.⁴⁹

⁴⁵ *Ibid*, h, 103.

⁴⁶ Qs surah Al-Baqarah [2]: ayat 185.

⁴⁷ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjamahannya*, Jakarta: PT. Senergi Pustaka Indonesia, 2012, h, 47.

⁴⁸ Qs surah Al-Baqarah [2]: ayat 286.

⁴⁹ *Ibid.*, h 63.

b) Qs surah An-Nisa ayat 28

ضَعِيفًا إِلَّا نَسْنُ وَخُلِقَ عَنْكُمْ مُخَفَّفًا أَنْ اللَّهُ يُرِيدُ⁵⁰

Artinya: “Allah hendak memberikan keringanan kepadamu dan manusia dijadikan bersifat lemah”.⁵¹

2) Kaidah Mengenai Kedudukan Hukum Bagi Pihak yang Menggantikan

Melakukan alih *mudharib*, maka kedudukan *mudharib* mempunyai kedudukan hukum yang sama dengan *mudharib* lama terhadap bank, hal ini berarti hak dan kewajiban yang ada pada *mudharib* lama juga berpindah kepada *mudharib* baru. Kaidah ini sangat relevan jika digunakan dasar bagi pelaksanaan peralihan *mudharib* dimana akibat hukumnya juga diuraikan bagi *mudharib* lama maupun *mudharib* baru.

3) Kaidah Mengenai adanya Tujuan yang Akan Dicapai

Tujuan yang ingin dicapai dalam melakukan *mudharib* adalah bagaimana agar pembiayaan yang telah dijalankan tersebut dapat masih tetap berjalan dan memberikan kemanfaatan bagi semua pihak baik disisi bank, *mudharib* lama maupun *mudharib* baru, bahkan jika dalam alih *mudharib* memberikan manfaat akad yang dilakukan menjadi batal. Kemanfaatan disini adalah bagi bank dan *mudharib* baru adalah

⁵⁰ Qs surah An-Nisa [4]: ayat 28

⁵¹ Depatemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahaannya Special For women*, Bandung: PT Sygma, 2009, h, 51.

adanya keuntungan yang akan dibagi, sedangkan bagi *mudharib* lama terhindar memperburuk nama baiknya.⁵²

4) Kaidah adanya Kemaslahatan

Adanya kemaslahatan bagi *mudharib* lama dan *mudharib* baru yang didasarkan pada kerjasama dan tolong-menolong untuk kebaikan, sehingga kesulitan yang dirasakan oleh sebagian dapat diselesaikan oleh yang lain, sebagaimana disampaikan oleh Sayyiq Sabiq, dikutip Taqiy Al-Din, bahwa tolong-menolong hukumnya wajib. Adapun landasan hukumnya dari nash Al-Qur'an surah Al-Maidah ayat 2 sebagai berikut:

﴿الْعِقَابُ شَدِيدٌ اللَّهُ إِنَّ اللَّهَ وَأَتَّقُوا أَلْعَدُونَ الْإِثْمَ عَلَى تَعَاوُنًا...﴾⁵³

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksaan-Nya”.⁵⁴

Hal ini juga sebagaimana diriwayatkan dalam hadist mengenai urgensi dari menghilangkan kesulitan pihak sebagai berikut:

⁵²Syafitri dan Isdiana, “Analisis Pengalihan (over Kredit) Hak Pada Kredit Pemilikan Rumah BTN”, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2009, h. 79, t.d.

⁵³Qs surah Al-Maidah [5]: ayat 2.

⁵⁴*Ibid.*, h, 67.

“Barang siapa melepaskan dari seseorang muslim suatu kesulitan didunia, Allah akan melepaskan kesulitan darinya pada hari kiamat dan Allah senantiasa menolong hambanya selama ia (suka) menolong saudaranya” (HR. Muslim dari Abu Hurairah)

“Perumpamaan orang beriman dalam kasih sayang, saling mengasihi dan mencintai bagiakan tubuh (yang satu) jikalau satu bagian menderita sakit maka bagian lain kan turut menderita” (HR. Muslim dari Nu'man bin Basyir).⁵⁵

5) Kaidah Relasi Atas Konsekuensi dari Suatu Perbuatan

Transaksi dilakukan atas dasar kerelaan dari pihak yang menerimanya maka juga menerima segala akibat yang ditimbulkannya. Hal ini berlaku juga dalam bermuamalah termasuk dalam melakukan peralihan pembiayaan *mudharabah*, dengan didukung kaidah lain yang menyatakan jika memang pihak-pihak yang ada dalam perikatan menerima segala sesuatunya dengan ikhlas dan tanpa adanya paksaan maka hal tersebut akan mengikat para pihak yang ada didalamnya.

b. Unsur-unsur dalam Akad Peralihan Mudharib

Mengenai unsur yang harus ada dianggap esensial (rukun) dalam suatu akad ulama berpendapat bahwa rukun akad yaitu:

- 1) Pihak-pihak yang berakad (*Al-Muta'qidain*)
- 2) Obyek perikatan (*Mugallul 'Aqd*)
- 3) Tujuan perikatan (*Maudhu'ul Aqd*)
- 4) Pernyataan untuk mengikatkan diri (*Sighat Al-Aqd*)

⁵⁵*Ibid.*, h, 69 .

Akad yang dilakukan dalam alih *mudharib* ini maka unsur-unsur yang menjadi rukun dan syarat. Rukun dalam akad peralihan *mudharib* adalah bagian inti akad tersebut yaitu adanya para pihak (*the contracting party*) yang bersepakat.⁵⁶ Sementara syaratnya adalah bahwa pihak yang menandatangani memang pihak yang mempunyai “kesadaran atau sehat akal” sehingga dapat mempertanggung-jawabkan atas apa yang disepakati.



⁵⁶*Ibid.*, h. 95.

C. Kerangka Pikir

Untuk memudahkan memahami alur penelitian atau maksud dari penelitian yang akan peneliti lakukan, maka peneliti menggambarannya dalam sebuah kerangka pikir sebagai berikut:



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

Waktu yang digunakan tersebut dapat dimanfaatkan secara efektif dan efisien dalam tahap pencarian dan pengumpulan data mengenai “Praktik Over Kredit pada Pembiayaan Griya Hijrah di Bank Syariah Mandiri Palangka Raya”. Waktu penelitian ini selama enam bulan penyelenggaraan seminar, mendapat Izin Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya. Adapun tempat pelaksanaan penelitian ini adalah di Bank Syariah Mandiri Jalan Ahmad Yani No. 46 Kota Palangka Raya.

B. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif yaitu menuturkan, menggambarkan dan mengklarifikasi secara objektif data yang dikaji kemudian menganalisisnya.⁵⁷ Pendekatan kualitatif yang dimaksud adalah metode penelitian yang memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasarkan perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan sosial manusia. Penelitian kualitatif merupakan proses penelitian yang bertujuan memahami suatu masalah kemanusiaan yang berdasarkan pada penyusunan suatu gambaran yang kompleks dan menyeluruh di kalangan masyarakat.

⁵⁷M. Nasir, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 1999, h. 63.

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan. Dimana untuk mendapatkan hasil dari penelitian ini, peneliti mendapatkan data-data yang diperlukan melalui temuan data dilapangan dengan mencari data-data yang berkaitan dengan permasalahan.

C. Objek dan Subjek Penelitian

1. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan ruang lingkup atau hal-hal yang menjadi pokok persoalan dalam penelitian.⁵⁸ Objek penelitian pada penelitian ini adalah Praktik Over Kredit pada Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri Palangka Raya.

2. Subjek Penelitian

Peneliti menggunakan teknik *snowball sampling* dalam mengambil sampel berdasarkan wawancara atau *korespondensi*, metode ini meminta informasi dari sampel pertama untuk mendapatkan sampel berikutnya. Kemudian dijadikan subjek yang dapat memberikan data inti pada penelitian ini adalah yang melakukan masa Alih Debitur (debitur lama dan debitur baru), Notaris dan *Retail Banking Relationship Manager*.

⁵⁸Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013, h. 213.

Tabel 3.1

Subjek	Keterangan
Debitur	Peneliti mengambil subjek debitur, baik debitur lama maupun debitur baru yang menjadi subjek penelitian.
Notaris	Peneliti mengambil subjek Notaris, kerana ketika debitur ingin melakukan over kredit bisa melalui notaris agar dikemudian hari tidak terjadi permasalahan penggugatan yang menyebabkan kerugian salah satu pihak.
Bank	Peneliti mengambil subjek Marketing (Retail Banking Relationship Manager) karena kita melakukan over kredit maka seharusnya pihak bank harus mengetahui agar ketika pembiayaan lunas dan kita mengambil sertifikat rumah atas diri kita sendiri.

Sumber: dibuat oleh peneliti

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Observasi adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki.⁵⁹ Menurut Suharsimi Arikunto, observasi adalah suatu metode pengamatan dan pencatatan secara sistematis mengenai fenomena-

⁵⁹*Ibid.*, h. 218.

fenomena yang diselidiki atau diteliti baik itu secara langsung maupun tidak langsung.

Observasi yang peneliti gunakan adalah observasi non partisipan. Dimana peneliti mengumpulkan data yang dibutuhkan tanpa menjadi bagian dari situasi yang terjadi, peneliti memang hadir secara fisik di tempat kejadian, namun hanya mengamati serta melakukan pencatatan secara sistematis terhadap informasi yang diperoleh kemudian mengolahnya menjadi laporan penelitian. tidak akan ikut berperan serta ambil bagian dalam kehidupan subjek penelitian

Melalui tahap ini peneliti ingin menggali data fenomena over kredit pada pembiayaan griya di Bank Syariah Mandiri Palangka Raya. Sebelum mengambil data peneliti harus observasi lapangan melihat bagaimana gambaran yang terjadi di lapangan sebelum di tindak lanjutkan ke tahap selanjutnya. Adapun hal-hal yang ingin digali dengan teknik observasi dalam penelitian ini adalah:

- a. Peneliti observasi ke bank melihat kondisidi lapangan.
- b. Peneliti observasi ketempat lain melihat gambaran kondisi di masyarakat.

2. Wawancara

Peneliti setelah selesai melakukan observasi maka tahap selanjutnya wawancara dimana dua orang atau lebih bertatap muka

mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan dengan mengadakan tanya jawab langsung pada pihak yang berwenang atau bersangkutan.⁶⁰ Pelaksanaan wawancara tidak hanya sekali atau dua kali, melainkan berulang-ulang dengan intensitas yang tinggi. Peneliti tidak hanya percaya dengan begitu saja pada apa yang dikatakan informan, melainkan perlu mencetuskan dalam kenyataan melalui pengamatan, masyarakat, pedoman wawancara dapat digunakan untuk menghindarkan peneliti kehabisan pertanyaan. Melalui tahap wawancara ini, secara umum peneliti menggali data tentang:

- a. praktik over kredit yang dilakukan bank syariah mandiri.
- b. perjanjian yang dilakukan bank dengan nasabah.
- c. mekanisme over kredit yang dilakukan bank syariah mandiri.

3. Dokumentasi

Dokumentasi dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh data dengan cara dokumentasi, yaitu mempelajari dokumen yang berkaitan dengan over kredit yang dilakukan Bank Syariah Mandiri.⁶¹ Adapun data yang ingin dikumpulkan berdasarkan dokumentasi disini yaitu data yang berhubungan dengan penelitian seperti gambar atau foto-foto yang berhubungan dengan penelitian yang bertujuan sebagai bukti dalam sebuah penelitian.

⁶⁰ Achamd Nabuko, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2003. hlm 83.

⁶¹ *Ibid.*, h. 87.

E. Pengabsahaan Data

Pengujian keabsahan data yang dilakukan untuk mengukur validitas hasil penelitian ini dengan menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi merupakan teknik data yang menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang ada. Penelitian ini menggunakan triangulasi sumber di gunakan untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.

Selain itu pengamatan lapangan juga dilakukan, dengan cara memusatkan perhatian secara bertahap dan berkesimbangan sesuai dengan fokus penelitian, yaitu Praktik Over Kredit pada Pembiayaan Griya Hijrah di Bank Syariah Mandiri Palangka Raya. Oleh karena itu, kesadaran rangkaian tahapan-tahapan penelitian ini tetap berada dalam kerangka sistematika prosedur penelitian yang saling berkaitan serta saling mendukung satu sama lain, sehingga hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan.

F. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data

Adapun langkah-langka analisis dalam mengolah data tersebut yaitu:⁶²

1. *Data Collection* Peneliti mengumpulkan data dari sumber sebanyak mungkin mengenai praktek over kredit pada pembiayaan griya hijrah di Bank Syariah Mandiri Palangka Raya, agar dapat dibuat menjadi bahan dalam penelitian.

⁶²Lex J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV Remaja Rosdakarya, 2004, h, 112.

2. Reduksi Data (*Data Reduction*) Peneliti mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok. Mengenai praktek over kredit pada pembiayaan griya hijrah di bank syariah mandiri palangka raya, demikian data tersebut telah direduksi akan memberikan gambaran yang jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.
3. Penyajian Data (*Data Display*)Setelah selesai direduksi, maka langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Data yang disajikan akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, sehingga bisa merencanakan kerja selanjutnya. Penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sejenisnya mengenai praktek over kredit di bank syariah mandiri.
4. Penarikan kesimpulan (*Conclusion Drawing/ Verification*)Langkah yang ketiga dalam analisis data ini adalah menarik kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan yang dikemukakan apabila didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali kelapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan tersebut merupakan kesimpulan yang kredibel.⁶³

⁶³*Ibid.*, h. 97.

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum tentang Lokasi Penelitian

1. Kondisi Geografis Kota Palangka Raya

Kota Palangka Raya secara geografis terletak pada $113^{\circ}30'$ - $114^{\circ}07'$ Bujur Timur dan $1^{\circ}35'$ - $2^{\circ}24'$ Lintang Selatan, dengan luas wilayah 2.678,51 Km^2 (267.851 Ha) dengan topografi terdiri dari tanah datar dan berbukit dengan kemiringan kurang lebih 40%. Secara administrasi Kota Palangka Raya terdiri atas 5 (lima) wilayah Kecamatan yaitu Kecamatan Pahandut, Sebangau, Jekan Raya, Bukti Batu dan Rakumpit yang terdiri dari 30 Kelurahan dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Kabupaten Gunung Mas
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Gunung Mas
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Pulang Pisau
- d. Sebelah Barat : Kabupaten Katingan

Sumber data Dari Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya, kota ini memiliki luas wilayah 2.68,51 km^2 dan berpenduduk sebanyak 275.667 jiwa terdiri dari 141.179 orang perjenis kelamin laki-laki dan 134.488 orang berjenis kelamin perempuan dengan kepadatan penduduk dengan kepadatan penduduk rata-rata 62,89 jiwa tiap km^2 . Dibagi ke dalam 5 (lima) Kecamatan yaitu Kecamatan Pahandut yang terdiri dari 6 kelurahan yakni (Pahandut,

Panarung, Langkai, Tumbang Rungan, Tanjung Pinang, dan Pahandut Seberang). Kecamatan Sebangau terdiri dari 6 kelurahan (Kereng Bangkirai, Sebaru, Kalamangan, Kameloh Baru, Bereng Bengkel dan Danau Tundai), Kecamatan Jekan Raya terdiri 4 Kelurahan (Menteng, Palangka, Bukit Tunggal, Petuk Ketimpun), Kecamatan Bukit Baru memiliki 7 kelurahan (Marang, Tumbang Tahai, Banturung, Tangkiling, Sei Gohong, Kanarakan, dan Habaring Hurung), dan Kecamatan Rakumpit yang terdiri 7 kelurahan (Petuk Bukit, Pager, Panjehang, Gaung Baru, Petuk Barunai, Mungku Baru serta Bukit Sua) dengan luas masing-masing 117,25 Km², 583,50 km², 352,62 km², 572 km² dan 1.053,14 km². Luas wilayah sebesar 2.678,51km² dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Kawasan Hutan: 2.485,75km²
- b. Tanah Pertanian: 12,65 km²
- c. Perkampungan: 45,54 km²
- d. Area Perkebunan: 22,30 km²
- e. Sungai dan Danau: 42,86 km²
- f. Lain-lain 69,41 km².⁶⁴

⁶⁴<https://palangkaraya.go.id>> geografis, tanggal 11 September 2019.

Tabel. 4.1
Luas Wilayah Kota Palangka Raya

No	Kacamatan	Luas	%
1.	Pahandut	117,25 Km ²	4,4
2.	Sebangau	583,50 Km ²	21,8
3.	Jekan Raya	352,62 Km ²	13,2
4.	Bukit Batu	572,00 Km ²	21,3
5.	Rakumpit	1053,14 Km ²	39,0
Palangka Raya		2678,51 Km ²	100,0

Sumber: Kantor Walikota Palangka Raya, 2018

Jumlah penduduk di Kota Palangka Raya pada tahun 2019 yang beragama Islam 1.897.722, Kristen Protestan 430.661, Katolik 80.119, Hindu atau Kaharingan 158.181, Buddha 2.798.

Tabel 4.2
Jumlah Penduduk Kota Palangka Raya Menurut Agama atau Aliran Kepercayaan Tahun 2019

Agama	Jumlah	Konsentr asi	Keterangan
Islam	1.897.722	73,82%	Dipeluk oleh Suku Banjar, Jawa, Melayu, Madura, Sunda, serta sebagian kecil Suku Dayak.
Kristen	430.661	16,75%	Dipeluk oleh sebagian besar

Protestan			Suku Dayak, Batak, Minahasa, Flores, dan Papua.
Katolik	80.119	3,12%	Dipeluk oleh sebagian besar Suku Dayak, Batak, Minahasa, Flores dan Papua.
Hindu atau Kaharingan	158.181	6,15%	Menganut Agama Kaharingan terbesar di daerah Kalimantan Tengah dan banyak terdapat hulu sungai, antara lain hulu sungai, kahayan, sungai katingan dan hulu sungai lainnya, dan kaharingan sudah masuk kedalam Agama Hindu yang umumnya dianut oleh orang bali.
Buddha	2.798	0,11%	Dipeluk oleh orang Tionghoa
Konghucu	208	0,01%	Dipeluk oleh orang Tionghoa

Sumber data: berdasarkan Badan Statistik Kalimantan Tengah 2019

2. Sejarah dan Perkembangan Bank Syariah Mandiri

Sejarah Bank Syariah Mandiri berawal sejak tahun 1999, telah kita ketahui bersama bahwa kurang lebih dua tahun sebelum kehadiran bank ini, Indonesia mengalami krisis ekonomi dan moneter yang begitu hebat di bulan

juli 1997 yang berlanjut dengan dampak krisis diseluruh sendi kehidupan bangsa terutama yang terjadi didunia usaha. Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak awal pendiriannya. Kehadiran Bank Syariah Mandiri sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.⁶⁵

Bank Syariah Mandiri, diakses pada tanggal 23 Februari 2018. Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank

⁶⁵Dina Shahlia, "Strategi Pelayanan Dalam Meningkatkan Jumlah Pelanggan Pada Usaha Waralaba Rocket Chicken Palangka Raya", Skripsi, 2019.

konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999. PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya.⁶⁶

Bank Syariah Mandiri hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik. Kehadiran kantor cabang Bank Syariah Mandiri di Kota Palangka Raya diresmikan pada tanggal 4 Mei 2010 ditandai dengan peresmian oleh Gubernur Kalimantan Tengah Agustin Teras Narang, sebagai Direktur Bank Syariah Mandiri adalah Sugihato mengatakan, kantor cabang tersebut merupakan yang ke-76 dari 413 *outlet* yang mereka miliki di seluruh Indonesia. Pihaknya ekspansi ke Kalimantan Tengah setelah melihat

⁶⁶www.syariahmandiri.co.id. Diakses tanggal 9 Mei 2020, Pukul 9.11 WIB

kemajuan pembangunan serta pertumbuhan ekonomi yang cukup bagus di daerah itu. Pihaknya juga telah membuka cabang baru di daerah kabupaten Kalimantan Tengah seperti Sampit, Kapuas, Pangkalanbun dan Muara Teweh. Hal ini sebagai bentuk keyakinan mereka terhadap prospek usaha dan demi mendekatkan pelayanan kepada nasabah Bank Syariah Mandiri di seluruh Kalimantan Tengah yang menjangkau ke seluruh pelosok daerah. Bank Syariah Mandiri didirikan dengan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara Bank dan pihak lain. Kedekatan nasabah akan diimbangi dengan keterbukaan dalam layanan produk Bank Syariah Mandiri sesuai Syariah. Modern dan universal. Dua tahun berada di kota Cantik ini belum bisa dibilang lama dalam dunia perbankan. Bank Syariah Mandiri tahu persis hal itu. Meski sudah menjadi Bank Syariah terbesar dengan jaringan terluas di tanah air, Bank Syariah Mandiri masih terus berupaya mewujudkan visi untuk menjadi bank syariah terpercaya pilihan mitra usaha. Layanan perbankan yang *real time* dan online di 91 kantor cabang yang terbesar di 91 provinsi di Indonesia Cuma menjadi salah satu upaya buat meraih predikat sebagai Bank Syariah terpercaya.⁶⁷

⁶⁷*Ibid.*, Diakses tanggal 13 Mei 2020, Pukul 11.00 WIB

Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri:

a. Visi

Menjadi Bank Syariah Terdepan dan Modern

b. Misi

- 1) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan
- 2) Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
- 3) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
- 4) Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- 5) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- 6) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

B. Penyajian Data

1. Praktik Over Kredit pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri

Berdasarkan permasalahan yang diangkat dalam peneliti ini secara rinci praktik over kredit pembiayaan griya di Palangka Raya mulai dari praktik over kredit yang didalamnya terdapat akad *murabahah*, *Istishna* dan *Musyarakah Mutanaqisah*, serta perjanjian over kredit dan mekanisme over kredit, dimana peneliti melakukan wawancara langsung dengan pihak bank, pihak notaris dan nasabah yang melakukan over kredit. Selanjutnya penyajian

hasil penelitian ini peneliti menguraikan secara langsung dan tidak langsung, yang mana peneliti akan memilah data yang akan sesuai untuk menjawab rumusan masalah dan memaparkannya tanpa mengurangi dan melebihi data dari narasumber. Berikut wawancara yang dilakukan peneliti kepada subjek yang bersangkutan sebagai berikut:

a. Wawancara kepada Marketing (*Retail Banking Relationship Manager*) di Bank Syariah Mandiri

1) Sejak kapan over kredit di jalankan di Bank Syariah Mandiri?

Subjek AL menjawab:

”Sejak terjadinya pembiayaan kredit macet yang dialami baik itu pihak nasabahnya maupun pihak bank yang tidak mampu menutupi kerugiannya mba. Yaa kira-kira hambir 3 atau 4 tahun mba”.⁶⁸

2) Siapa saja yang melakukan over kredit dan apakah griya di Bank Syariah Mandiri masih berjalan pada saat ini pak?

Subjek AL menjawab:

“Siapa saja boleh melakukan over kredit mba, tetapi yang lebih kami utamakan bagi orang yang tidak mampu membayar angsuran atau bisa dibilang pembiayaan bermasalah. Misalkan ada orang ingin melakukan over kredit, tetapi orang tersebut tidak mempunyai pembiayaan bermasalah, hal seperti ini boleh saja mba asal alasannya jelas kenapa ingin melakukan over kredit tersebut, dan kalau masalah pembiayaannya mba untuk saat ini bsm stop dulu melakukan pembiayaan griya, Cuma yang masih

⁶⁸wawancara bersama bapak AL selaku *Retail Banking Relationship Manager* BSM Palangka Raya, 20 Juli 2020, Pukul 9.30 WIB.

kami jalankan hanya pembiayaan griya untuk kalangan atas seperti Polisi, dokter dan lainnya”.⁶⁹

- 3) Kenapa harus kalangan kelas atas pak yang masih dijalankan daripada kalangan kelas bawah dan apakah over kredit ini termasuk produk yang dijalankan Bank Syariah Mandiri?

Subjek AL menjawab:

“kerena kalau untuk kelas bawah terjadinya kredit macet mba, pihak nasabah tidak mampu membayar angsurannya, jadi dikarenakan banyak kredit macet dikalangan kelas bawah sebelumnya, jadi terpaksa kami hentikan dulu sampai berkurangnya permasalahan kredit macet tersebut mba dan kalau untuk over kredit ini mba tidak sama sekali termasuk dalam produk kami, cuma over kredit ini hanya untuk memberikan solusi atau menyelesaikan permasalahan yang dialami nasabah tersebut mba”.⁷⁰

- 4) Apa saja syaratnya yang harus dipenuhi oleh debitur?

Subjek AL menjawab:

“*pertama*, Mengajukan permohonan alih debitur kepada Bank Syariah Mandiri yang menyatakan bahwa debitur lama menginginkan dilakukannya alih debitur dengan alasan yang dimiliki.*Kedua*, mengisi data-data permohonan (debitur lama) dan calon debitur baru.*Ketiga*, persyaratan-persyaratan sebagai berikut:a. Fotocopy KTP Suami dan Istri pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 lembar.b. Fotocopy KTP Suami dan Istri calon pembeli atau debitur baru yang masih berlaku sebanyak 1 lembar.c.Fotocopy KK permohonan (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 lembar.d. Fotocopy surat nikah pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 lembar.e. Fotocopy SK atau keterangan kerja yang dilegalisir oleh Dinas atau instansi terkait, untuk permohonan yang berstatus pegawai

⁶⁹wawancara bersama bapak AL selaku *Retail Banking Relationship Manager* BSM Palangka Raya, 20 Juli 2020, Pukul 9.30 WIB.

⁷⁰wawancara bersama bapak AL selaku *Retail Banking Relationship Manager* BSM Palangka Raya, 20 Juli 2020, Pukul 9.30 WIB.

atau karyawan, Slip gaji atau keterangan penghasilan yang diketahui oleh Dinas atau instansi terkait.f. Untuk permohonan yang berstatus pegawai atau karyawan ,Fotocopy SIUP atau Ijin Usaha lainnya untuk permohonan wiraswasta, Fotocopy laporan usaha atau catatan usaha periode 3 bulan terakhir, untuk permohonan wiraswasta, PBB tahun berjalan atau PBB sementara”.⁷¹

5) Apa saja faktor terjadinya alih debitur?

Subjek AL menjawab:

”kalau untuk penyebab pembiayaan bermasalah cukup banyak, dan itu semua dari faktor eksternal bank, untuk faktor internal bank sendiri tidak ada akan tetapi dari faktor eksternal bank, dan yang biasanya terjadi faktor eksternal antara lain keadaan ekonomi nasabah, nasabah mengalami musibah (sakit, kematian, gagal panen dan kemalingan) dan yang paling parah ialah masalah keluarg dan faktor lainnya debitur mencegah terjadinya kredit macet, dalam proses ini berjalanya kredit sering kali debitur dihadapi dengan keadaan dimana mereka sudah tidak dapat menyelesaikan kredit dengan jangka waktu yang telah ditentukan, maka dengan adanya kesadaran tersebut debitur dapat melaporkan kepada debitur baru. Serta debitur berpindah domisili, sering kali ditengah kesanggupan debitur dalam memenuhi kredit yang telah disepakati oleh bank, debitur memiliki kepentingan lain yaitu salah satunya berpindah domisili”.⁷²

6) Apakah over kredit permintaan oleh nasabah itu sendiri atau dari pihak bank itu sendiri serta apa tujuan over kredit tersebut?

Subjek AL menjawab:

“Permintaan nasabah itu sendiri, dari pihak bank hanya menjalankan dan memberikan solusi atau peluang bagi nasabah yang mengalami ketidak mampuan bayar, agar bisa meringankan

⁷¹wawancara bersama bapak AL selaku *Retail Banking Relationship Manager* BSM Palangka Raya, 20 Juli 2020, Pukul 9.30 WIB.

⁷²Wawancara bersama bapak AL selaku *Retail Banking Relationship Manager* BSM Palangka Raya, hari Rabu, tanggal 19 Agustus 2020, Pukul 10.30 WIB.

beban nasabah tersebut dan tujuan melakukan over kredit ini adalah untuk menyelesaikan permasalahan serta untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, jadi bukan semata-mata mencari keuntungan”.⁷³

7) Apa alasan orang melakukan over kredit dan apakah ini bisa membantu permasalahan yang terjadi selama ini pak?

Subjek AL menjawab:

“Biasanya dikarenakan ketidak sanggupannya pihak pertama untuk melakukan kredit pada halnya seperti yang *pertama*, permasalahan faktor ekonominya, yang *kedua*, biasanya disebabkan oleh ketidak sabaran pihak pertama dalam menjual rumah dan kalau menurut bapak sih over kredit ini sangat membantu banget mba baik itu membantu bagi permasalahan pihak bank maupun pihak nasabahnya mba, dengan adanya solusi seperti ini kan bisa membantu sama lain untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi”.⁷⁴

8) Bagaimana praktik over kredit yang dilakukan Bank Syariah Mandiri?

“Kalau untuk praktik over kredit mba pihak kami mengikuti peraturan yang sudah ada seperti yang sudah dikeluarkan oleh Fatwa MUI mba, dan seingat bapak kalau gak salah Fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Naah seperti kita ketahui bahwa over kredit kita mengover kepada pihak ketiga, contoh pihak nasabah lama ini mengalami penunggakan selama beberapa bulan terakhir dan pihak nasabah tersebut mengalihkan hutangnya atau disebut over kredit kepada nasabah baru sebagai pengganti”

Hasil wawancara dengan subjek AL menunjukkan bahwa pada suatu over kredit yang dijalannya bukan termasuk produk bank itu sendiri tetapi hanya memberikan solusi atau penyelesaian bagi nasabah

⁷³wawancara bersama bapak AL selaku *Retail Banking Relationship Manager* BSM Palangka Raya, 20 Juli 2020, Pukul 9.30 WIB.

⁷⁴Wawancara bersama bapak AL selaku *Retail Banking Relationship Manager* BSM Palangka Raya, hari Rabu, tanggal 19 Agustus 2020, Pukul 10.30 WIB

yang mengalami kesulitan untuk membayar angsuran perbulan kepada Bank Syariah Mandiri, dan untuk ketentuan over kredit yang dijalankan bank sesuai dengan ketentuan UU serta dalam perjanjian yang dilakukan tidak ada yang berubah sesuai dengan kesepakatan bersama sebelumnya.

b. Wawancara kepada Notaris

1) Apa saja faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu akta jual beli?

Subjek GSHS menjawab

“faktornya yang *pertama*, harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikat jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah disepakati, *kedua* yaitu dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, *ketiga* objek jual beli ternyata di kemudian hari dalam keadaan sengketa, *keempat* para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak dan *kelima* perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh pata pihak”⁷⁵.

2) Bagaimana dasar hukum pembatalan akta jual beli tanah?

Subjek GSHS menjawab:

“kalau dasar hukum pembatalan akta jual beli tanah ada banyak mba, tidak bisa saya sebutkan satu persatu, diantaranya yaitu ada melalui hukum UU KUHPerdara tentang persetujuan antara satu pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga barang tersebut, dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (hak kepemilikan tanah)”⁷⁶.

⁷⁵Wawancara bersama bapak S selaku Notaris, hari Kamis, Tanggal 27 Agustus 2020, Pukul 11.00 WIB.

⁷⁶Wawancara bersama bapak S selaku Notaris, hari Kamis, Tanggal 27 Agustus 2020, Pukul 11.00 WIB.

3) Apa tujuan dan syarat mengurus akta jual beli melalui over kredit?

Subjek GSHS menjawab:

“Kalau untuk tujuannya agar transaksi aman dan bebas dari kerugian dan untuk syaratnya data penjual dan pembelinya mba seperti fotocopy KTP suami istri, fotocopy KK, fotocopy surat nikah dan keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan), serta kelengkapan data rumah yang mau dialihkan kreditnya seperti fotocopy perjanjian kredit dan surat penegasan perolehan kredit, fotocopy sertifikat (berisi keterangan atau stempel pihak bank bahwa tanah dan bangunan tersebut sedang dijaminkan pada bank berkenaan), fotocopy IMB, fotocopy SPPT PBB 5TH terakhir yang sudah dilengkapi bukti lunas, print out bukti pembayaran angsuran terakhir sebelum dilaksanakan over kredit, buku tabungan asli yang digunakan untuk membayar angsuran”.⁷⁷

4) Menurut bapak kenapa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna?

Subjek GSHS menjawab:

“Karena nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna dan mengikat, artinya apabila akta otentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materiil serta bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak bertentangan, maka pada akta otentik langsung melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Nilai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang melekat pada akta otentik, pada dasarnya dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan alat bukti lain dan dengan sendirinyamencapai batas minimal pembuktian. Serta didalam akta otentik mempunyai tiga nilai kekuatan pembuktian yaitu pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil”.⁷⁸

⁷⁷Wawancara bersama bapak S hari Kamis, Tanggal 27 Agustus 2020, Pukul 11.00 WIB.

⁷⁸Wawancara bersama bapak S hari Kamis, Tanggal 27 Agustus 2020, Pukul 11.00 WIB.

Berdasarkan hasil wawancara bersama bapak S dapat diuraikan bahwa dalam suatu proses yang dilakukan oleh Notaris hampir sama dengan proses melalui pihak Bank pihak debitur mendatangi pihak Notaris selanjutnya melengkapi syarat over kredit seperti fotocopy KTP, KK Surat nikah dan kelengkapan data rumah, serta dalam suatu akta otentik terdapat kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna dan mengikat, artinya apabila akta otentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materiil.

c. Wawancara kepada Debitur Lama

5) Apa alasan bapak atau ibu melakukan over kredit?

Subjek AR menjawab:

“ya, karena saya tidak mampu lagi membayar cicilan perbulan kepada bsm, dan saya lakukan over kredit agar dana yang saya lakukan selama beberapa tahun terakhir bisa kembali tanpa saya merasa rugi”⁷⁹

Subjek SR menjawab:

“anuu ding kada kawa lagi bayar perbulannya, aku maanu over kredit supaya duit kawa babulik. Jadi aku kada rugi. Selanjutnya kalau keuangan ibu kembali lagi setelah melakukan over kredit apakah mau membeli rumah bekas atau digunakan untuk apa bu, berikut jawaban ibu kada, bila masalah anuu rumah bekas to kena ja dulu, palingan bila duit ibu babulik handak ibu jadikan modal usaha ja dulu. Amun ada usaha nyaman jua bapikir handak nukar rumah kah apakah asal ada usaha ja nyaman jua membayar cicilannya kada lapah lagi bapikir”⁸⁰

⁷⁹Wawancara bersama bapak AR hari Senin, tanggal 13 Juli 2020, Pukul 2.13 WIB

⁸⁰Wawancara bersama Ibu SR hari Senin, tanggal 13 Juli 2020, Pukul 10.30 WIB

Subjek R menjawab:

“begini mba kalau mengenai masalah pembayaran sih untuk sekarang gak ada, Cuma ibu mau pindah keluar kota atau pindah domisili ikut suami karena suami ibu di pindahkan kerja keluar kota jadi dari pada rumah gak ada yang ngurus serta yang lainnya ibu jual kembali rumah tersebut kepada yang mau melanjutkan atau menggantikan ibu”.⁸¹

Subjek W menjawab:

*“anuu yaku jatun kawa hindai membayar cicilan perbulan dengan bsm, soal ee yaku maanu over kredit jitu akan menyelesaikan akan permasalahan kua dengan pihak bank narai yaku menunggak empat bulan lebih jatun kawa bayar, dan supaya dia inyita awen bank jadi injual e huma toh yaku handak untung kia supaya dia rugi kia te. Hee selanjutnya iyuh bujur kia auh mina, tapi dia rugi lah mina bila maanu over kredit si Bank Syariah Mandiri, berikut jawaban ibu yeenah, dia rugi bila rugi eweh hakun. Bila tega jalan akan menyelesaikan narai dia incoba helu sepaya sama sama mangat kia te. Yaku dia rugi pihak bank kia dia rugi jadi sama sama untung”*⁸²

Terjemahan:

“ya saya tidak mampu lagi membayar angsuran perbulan dengan BSM, soalnya saya melakukan over kredit ini untuk menyelesaikan permasalahan dengan pihak BSM, karena saya menunggak empat bulan lebih tidak mampu membayar dan supaya pihak bank tidak menyita serta saya mau untung juga agar tidak merasa di rugikan. Heeselanjutnya iya benar juga, tapi tidak rugi lah bu melakukan over kredit di BSM, berikut jawaban ibu yaa, tidak rugi kalau rugi siapa yang mau. Kalau ada jalan untuk menyelesaikannya kenapa tidak di coba dulu agar sama-sama enak. Saya tidak merasakan di rugikan dan pihak bank pun tidak merasa rugijuga jadi sama-sama untung”.⁸³

⁸¹Wawancara bersama Ibu R hari Kamis, tanggal 6 April 2020, Pukul 2.30 WIB

⁸²Wawancara bersama ibu W hari Kamis, tanggal 6 April 2020, Pukul 10.30 WIB

⁸³Wawancara bersama ibu W hari Kamis, tanggal 6 April 2020, Pukul 10.30 WIB

Hasil wawancara dari beberapa subjek mengenai alasan dari masing-masing pihak sebagai berikut ada yang mengatakan tidak mampu membayar angsuran perbulan dan pindah domisili serta takut terjadinya penyitaan dari pihak bank tersebut, terpaksa menjual kembali rumah tersebut di karenakan akan terjadinya penyitaan di kemudian hari. Apabila terjadinya penyitaan maka dana yang sebelumnya tidak dapat di ambil kembali kepada pihak yang bersangkutan, maka dari itu debitur menjual kembali kepada orang yang ingin menggantikan pembiayaan yang di jalankan selama ini dan dana yang sebelumnya dilakukan debitur selama melakukan pembiayaan bisa kembali.

6) Apa saja syarat yang harus dipenuhi ketika melakukan permohonan over kredit?

Subjek AR menjawab:

”kalau untuk syaratnya seingat bapak Cuma fotocopy KTP, KK serta surat SIUP atau Surat Ijin Usaha de, nah kalau sudah lengkap berkas-bekasnya tinggal di ajukan ke pihak bank, setelah selesai tunggu beberapa hari selama pihak memproses permohon kita tadi de. Selanjutnya kalau sudah disetujui tinggal di tanda tangan surat perjanjian serta akta jual beli”.⁸⁴

Subjek SR menjawab:

“syaratnya fotocopy KTP kita dengan Fotocopy KTP orang yang menggantikan, fotocopy KK, fotocopy surat nikah, fotocopy Sk (Surat Keterangan Kerja), Fotocopy laporan usaha atau catatan

⁸⁴Wawancara bersama bapak AR hari kamis, tanggal 20 Agustus 2020, Pukul 9. 30 WIB.

usaha periode 3 bulan terakhir, untuk permohonan wiraswasta, PBB tahun berjalan atau PBB sementara itu ja ding syaratnya”.⁸⁵

Subjek R menjawab:

“nah kalau masalah syarat mba ibu kurang ingat lagi karena lumayan lama dah, coba ibu ingat dulu ja lah tapi gak semuanya ibu ingat. Kalau gak salah fotocopy KK, fotocopy KTP antara dua pihak baik itu pihak penjual maupun pihak pembeli, dan surat nikah nah sisanya gak ingat lah asanya ada 2 atau 3 berkas kah lagi. Setelah selesai berkasnya sudah lengkap semua tinggal di ajukan ke pihak bank”.⁸⁶

Subjek W menjawab:

“amun dia sala syarat e te tige fotocopy KK, fotocopy KTP antara due pihak antara penjual dengan ulah mamili huma, imbah te fotocopy surat nikah, surat ijin usaha, jadi e dia tapi are kia te syarat e. Imbah jadi lengkap anter e indai kan bank, nunggu ae hindai bila tige pemberitahuan berkas itah disetujui awen bank langsung ae awen maawe akta jual beli”.⁸⁷

Terjemahan

”bila gak salah syaratnya to ada fotocopy KK, fotocopy KTP antara dua pihak yaitu penjual dengan orang yang membeli rumah, fotocopy surat nihah dan fotocopy surat ijin usaha, sudah itu ja syaratnya. Kemudian bila sudah lengkap langsung antar ke bank yang bersangkutan, nunggu ja lagi bila ada pemberitahuan berkas kita disetujui pihak bank langsung ja pihak membuat akta jual beli”.⁸⁸

Hasil dari wawancara antara beberapa subjek peneliti meuraikan bahwa syarat melakukan over kredit yaitu fotocopy KTP antara debitur

⁸⁵Wawancara bersama ibu R hari Jumat, tanggal 21 Agustus 2020, Pukul 10. 30 WIB.

⁸⁶Wawancara bersama ibu SR hari Senin, tanggal 24 Agustus 2020, Pukul 10. 30 WIB.

⁸⁷Wawancara bersama ibu W hari kamis, tanggal 6 April 2020, Pukul 10.30 WIB.

⁸⁸Wawancara bersama ibu W hari Selasa, tanggal 25 Agustus 2020, Pukul 13. 30 WIB.

lama dengan debitur baru, fotocopy KK, dan fotocopy surat nikah serta fotocopy surat ijin usaha. Setelah seluruh persyaratan pengajuan alih debitur dipenuhi, maka prosedur selanjutnya pihak bank memproses persyaratan tersebut. permohonan alih debitur untuk calon baru akan diproses seperti permohonan KPR baru, harus tetap melalui tahap-tahapan permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitur baru, apabila permohonan alih debitur disetujui maka pihak bank akan menerbitkan surat persetujuan alih debitur, akta alih debitur. Selanjutnya antara debitur lama dengan calon debitur baru akan dibuatkan akta jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT dengan disaksikan oleh pihak bank dan pembuatan akta pembebanan hak tanggung (APHT).

- 7) Bagaimana mengenai orang yang menggantikan apakah dari pihak bank yang mencarikan atau kita sendiri mencarinya bapak atau ibu?

Sunjek AR menjawab:

“kalau masalah itu tergantung kita de, misalkan kita ada keluarga atau kenalan yang mau menolong atau menggantikan kita sebagai debitur untuk melanjutkan pembiayaan tidak jadi masalah, maka boleh ja kita meajukan permohonan kepada bank bersangkutan”.⁸⁹

Subjek SR menjawab:

“bisa ja keduanya baik pihak bank atau kita sendiri yang mencari orang yang mau membeli atau menggantikan kita tersarah

⁸⁹Wawancara bersama bapak AR hari kamis, tanggal 20 Agustus 2020, Pukul 9. 30 WIB.

ja mau yang mana, amun ibu salam to buhan bank pan yang mencari akan orang yang menukar rumah ibu. Handak ibu mencari seorangan kada dapat ada ja keluarga di sini cuma buhannya kada wani maambilnya, takutan kada kawa bayar jar apalagi usaha kayak ini nah kadang-kadang kulihi kadang-kadang kada itu pan jadi masalahnya ding ae”.⁹⁰

Subjek R menjawab:

“kalau itu samalam ibu sendiri yang mencarinya mba, soalnya ibu gak mencari orang lain ada keluarga yang mau membeli rumah ibu samlam ibu jual sama keluarga ae. Handak di jual sama orang lain mba, keluarga ada yang mencari rumah”.⁹¹

Subjek W menjawab:

“tau e nah handak aweh maanu, amun itah kawa menggau uluh nah tau kia. Bila itah dia supa menggau uluh tau kia awen bank membantu menggau akan akan itah, mun mina biate nah awen bank menggau akan uluh akan menggantikan pembiayaan mina”.⁹²

Terjemahan

“bisa ja siapa yang mau, bila kita bisa mencari orang bisa juga. Bila kita gak dapat mencari orang bisa ja dari pihak membantu mencari akan buat kita, mun ibu semalam nah dari pihak bank yang mencarikan orang yang menggantikan pembiayaan ibu”.⁹³

Hasil wawancara dari beberapa subjek peneliti meuraikan bahwa siapa saja bisa mencari nasabah sesuai dengan kesepakatan bersama, misalkan debitur lama bisa mencari debitur baru untuk menggantikan pembiayaan kepada bank maka diperbolehkan untuk mengajukan

⁹⁰Wawancara bersama ibu SR hari Senin, tanggal 24 Agustus 2020, Pukul 10. 30 WIB.

⁹¹Wawancara bersama ibu R hari Jumat, tanggal 21 Agustus 2020, Pukul 10. 30 WIB.

⁹²Wawancara bersama ibu W hari Selasa, tanggal 25 Agustus 2020, Pukul 13. 30 WIB.

⁹³Wawancara bersama ibu W hari Selasa, tanggal 25 Agustus 2020, Pukul 13. 30 WIB.

permohonan over kredit tersebut, apabila dari debitur lama tidak bisa mencari debitur baru untuk menggantikan maka dari pihak bank bisa membantu untuk mencarikan debitur yang ingin membeli rumah sesuai harga yang di minta oleh debitur lama. Apabila debitur tersebut tertarik dan ingin mengambil rumah tersebut sesuai harga yang diajukan oleh debitur lama dan sudah disepakati bersama, maka diperbolehkan untuk mengajukan surat permohonan over kredit sesuai dengan syarat yang diberikan oleh pihak bank.

d. Wawancara kepada Debitur Baru

1) Alasan bapak tertarik dengan over kredit dibandingkan melakukan pembiayaan griya?

subjek A menjawab:

“karena saya merasa membeli rumah bekas yang hanya beberapa tahun di huni oleh pemilik sebelumnya tidak jadi masalah buat saya pribadi de, asalkan rumah tersebut tidak terlalu rusak parah dan saya tertarik melakukan over kredit ini dikarenakan rumah tersebut siap huni, harga dan pajak pembangunan lebih murah, serta fasilitas lingkungannya lengkap tanpa harus dibuat halaman atau yang lainnya. Sedangkan kalau kita memberi rumah baru itu kan masih belum sepenuhnya fasilitas lingkungannya lengkap, kita harus membuat pagar dan halaman sendiri berapa biaya yang harus kita keluarkan untuk membuat itu, pasti cukup mahal kan de”.⁹⁴

⁹⁴Wawancara bersama bapak A hari kamis, tanggal 20 Juli 2020, Pukul 2.30 WIB.

2) Bagaimana mengenai akad dan prosesnya pak?

Subjek A menjawab:

”Kalau mengenai akadnya sama aja de seperti sebelumnya yang dilakukan oleh debitur lama, kan bapak hanya menggantikan debitur sebelumnya jadi perjanjian dan akadnya masih sama seperti sebelumnya. Kalau mau berubah perjanjian dan akadnya bisa saja de tergantung kesepakatan bersama antara debitur dan krediturnya”⁹⁵

Hasil wawancara kepada debitur baru bahwa alasan membeli rumah bekas karena rumah tersebut siap huni, fasilitas sudah lengkap dan harganya cukup murah di bandingkan dengan yang baru, serta untuk akad dan perjanjian sama seperti debitur lama sesuai dengan kesepakatan bersama. Mengenai prosesnya sama seperti ketika orang mengajukan permohonan griya.

2. Perjanjian Over Kredit pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri Palangka Raya

Adapun Fenomena bagi bank dalam praktik over kredit salah satunya dengan uraian hasil wawancara berikut bersama bapak AL selaku Marketing Bank Syariah Mandiri Kota Palangka Raya

- a. Bagaimana ketentuan alih debitur dalam perjanjian kredit dan apakah perjanjian tersebut berubah?

⁹⁵Wawancara bersama bapak A hari Kamis, tanggal 20 Juli 2020, Pukul 2.30 WIB.

Subjek AL menjawab:

“kalau untuk ketentuan alih debeturnya mba, sebagaimana yang telah diatur oleh Perundang-undang Hukum Perdata salah satunya menurut Pasal 1413 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang diambil oleh debitur baru bukan hanya hutangnya tetapi hutang dan seluruh jaminan milik debitur lama yang dijamin pada bank yaitu berupa tanah dan bangunan yang telah diperjanjikan terlebih dahulu antara debitur lama dengan kreditur dan kalau untuk perjanjiannya tetap mba tidak ada yang berubah, yang mana perjanjian yang telah di buat oleh debitur lama sebelumnya sehingga digantikan oleh debitur baru itu sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian sebelumnya dengan debitur lama mba”.⁹⁶

b. Apa saja kendala perjanjian dan pembiayaan griya yang dialami Bank Syariah Mandiri sehingga melakukan over kredit kepada nasabah?

Subjek AL menjawab:

“Kendala yang dialami bank selama ini yang *pertama*, terjadinya kredit macet yaitu pihak nasabah yang tidak mampu lagi membayar angsuran perbulan kepada bsm sehingga pihak bsm tidak mampu untuk menutupi kerugian, yang *kedua* nasabah pindah keluar kota dengan kendala seperti ini maka pihak bsm pun memberikan solusi kepada nasabah agar melakukan over kredit dan pihak kami pun bisa terbebas dari kredit macet jadi antara dua pihak tidak ada yang merasa di rugikan. Kalau masalah perjanjian terjadinya pemindahan hak atas KPR melalui proses dibawah tangan kepada pihak lain sebelum cicilan tersebut lunas dan tanpa sepengetahuan pihak bank juga, hal seperti ini bisa menjadi kendala bagi perjanjian tersebut”.⁹⁷

⁹⁶wawancara bersama bapak AL selaku *Retail Banking Relationship Manager* BSM Palangka Raya, 20 Juli 2020, Pukul 9.30 WIB.

⁹⁷Wawancara bersama bapak AL *Retail Banking Relationship Manager* BSM Palangka Raya hari Rabu, tanggal 19 Agustus 2020, Pukul 10.30 WIB.

c. Bagaimana akad dan proses melakukan over kredit?

Subjek AL menjawab:

“Kalau untuk akadnya mba menggunakan akad murabahah, istishna dan musyarakah mutanaqisah, dimana dalam akad murabahahnya si penjual harus menegaskan harga beli kepada pembeli dan si pembeli tersebut membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati bersama, kalau untuk akad istishna kriteria dan persyaratan yang disepakati antara pembeli dengan penjual sedangkan untuk akadnya musyarakah mutanaqisah itu sendiri barang atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya mba. Kalau proses yang di lakukan pihak bank itu sendiri mba hanya dilakukan antara penjual dan pembelinya saja, dimana dalam proses over kredit ini pihak bank hanya menganalisa permohonan alih debitur dan memberikan perjanjian kredit yang baru untuk menggantikan debitur lama setelah selesai di proses. Selanjutnya akan menandatangani akta-akta dari notaris yang telah bekerjasama dengan pihak bank itu sendiri mba”⁹⁸.

Maka dari itu untuk memperkuat data yang diambil dari marketing maka peneliti membutuhkan informasi dari Notaris. Disini peneliti wawancara dengan bapak S selaku Notaris Palangka Raya.

a. Apakah ada sanksi dan bagaimana sanksi yang diterima oleh salah satu pihak yang melakukan pembatalan dalam akta perjanjian jual beli?

Subjek S menjawab:

“pasti ada mba sanksi bagi orang yang membatalkan perjanjian, sanksinya seperti diancam hukum pidana penjara, karena dianggap sebagai penipuan bagi pihak yang bersangkutan, atau kedua belah pihak dibawa dalam keadaan sebelum perjanjian diadakan, apabila sudah terlanjur diterima oleh satu pihak harus dikembalikan pada pihak yang lainnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1267 KUH

⁹⁸Wawancara bersama bapak AL selaku *Retail Banking Relationship Manager* BSM Palangka Raya, hari Rabu, tanggal 19 Agustus 2020, Pukul 10.30 WIB.

Perdata yang menentukan bahwa pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi boleh memilih apakah ia akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian, atau menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya kerugian”.⁹⁹

b. Bagaimana kekuatan pembuktian akta perjanjian jual beli tersebut pak?

Subjek S menjawab:

“kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jula beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual belinya adalah sangat kuat karena merupakan akta notaril dalam membuat akta pemindahan hak atas tanah dan rumah”.¹⁰⁰

c. Bagaimana proses akta jual beli melalui over kredit?

Subjek S menjawab:

“Penjual dan pembeli mendatangi notaris dengan membawa kelengkapan berkas, pihak notaris akan membuat akta jual beli rumah over kredit atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud beserta surat kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikatm dan menandatangani surat pemberitahuan kepada bank tentang pengalihan hak atas tanah dan kewajiban membayar sisa kredit serta penjual dan pembeli bersama-sama mendatangi bank untuk menyampaikan peralihan kredit rumah ini”.¹⁰¹

Hasil wawancara bersama bapak S peneliti meuraikan bahwa faktor yang terjadi yaitu dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah tidak selesai sampai jangka waktu, terjadinya ke tidak lunasan, terjadinya sengketa dan tidak melunasi pajak hal seperti dapat membatalkan jual beli. Serta pembatalan suatu

⁹⁹Wawancara bersama bapak S selaku Notaris, hari Kamis, Tanggal 27 Agustus 2020, Pukul 11.00 WIB.

¹⁰⁰Wawancara bersama bapak S hari Kamis, Tanggal 27 Agustus 2020, Pukul 11.00 WIB.

¹⁰¹Wawancara bersama bapak S hari Kamis, Tanggal 27 Agustus 2020, Pukul 11.00 WIB.

akta perjanjian jual beli tanah dan apabila salah satu pihak ada yang tidak memenuhi perjanjian tersebut maka salah satu akan dikenakan sanksi bayar rugi kepada pihak yang dirugikan tersebut.

Maka dari itu untuk memperkuat data yang diambil dari marketing dan Notaris. Peneliti membutuhkan informasi dari debitur yang mengalami kendala dalam pembiayaan griya. Disini peneliti wawancara dengan debitur lama yang mengalami pembiayaan bermasalah sebagai berikut:

- a. Apa saja kendala bapak sehingga terjadinya pembiayaan bermasalah?

Subjek menjawab: AR

“yaa karena saya tidak mampu lagi membayar ansuran perbulan kepada bsm dan perekonomian bapak setiap bulannya ada pasang surut ada yang dapatnya banyak dan ada juga dapatnya sedikit itu pun cukup buat makan sekeluarga aja de belum keperluan lainnya, bapak pun takut kehilangan rumah ini de mau tinggal dimana anak dan istri bapak kalau sampai rumah ini di sita pihak bank. Alhamdulillah pihak bank memberikan solusi kepada bapak dengan melakukan over kredit, bapak pun langsung mendatangi keluarga bapak untuk meminta bantuan agar mau menanggung hak dan kewajiban pembayaran kredit kepada bank, syukur alhamdulillah keluarga bapak pun mau menolong bapak untuk menggantikan bapak sebagai debitur”¹⁰².

Subjek SR menjawab:

“amun kendalanya to pasti ada, usaha yang dijalankan ibu selama ini dapat sedikit saja dan laki ibu lawas sudah kadada dapat gawian gasan membantu perekonomian keluarga. Naahh dari situ ibu kada kawa lagi bayar cicilan rumah, dan pihak bank pun rancak nelpon atau langsung datang ke rumah ibu menagih

¹⁰²Wawancara bersama bapak AR hari Senin, Tanggal 13 Juli 2020, Pukul 2.13 WIB.

dan pihak bank mamadahi ibu berapa bulan ibu menunggaknya”.¹⁰³

Subjek R menjawab:

“kalau kendala dalam pembayaran sih gak ada de, Cuma ibu mau pindah keluar kota ngikut suami, nah dari pada gak ada yang ngurus rumah atau cicilannya mending ibu jual rumah kepada teman atau saudara ibu yang lain, kebetulan saudara ibu lagi cari rumah nah dari pada kelain kan mending ibu jual rumah ibu kepada ade ibu”.¹⁰⁴

Subjek W menjawab:

*“dia kawa hindai bayar angsuran e, narai musim corona tuh pire bulan jadi, jatun gawian pere bulan jitu, hindai bayar akan sekola anak keperluan je biken hindai te gin syukur kia kawa kuman paksa ae jual huma hindai narai jadi babusau mina tuh”.*¹⁰⁵

Terjemahan

“tidak mampu lagi membayar angsurannya, karena musim covid berapa bulan ini, tidak ada kerjaan berapa bulan ini, belum bayar anak sekolah dan keperluan lainnya paling kawa makan sehari-hari itu pun syukur alhamdulillah bisa makan. Terpaksaan ibu menjual rumah sakit kepala memikirkan akannya”.¹⁰⁶

- b. Apakah over kredit yang dilakukan BSM dapat membantu permasalahan bapak selama ini?

Subjek AR, SR, R dan W

”Alhamdulillah selama saya melakukan over kredit bisa dapat membantu menyelesaikan masalah perekonomian saya, dan saya merasa lega tidak ada beban cicilan lagi yang harus saya tanggung, sebelumnya saya merasa bingung bagaimana melunasi

¹⁰³Wawancara bersama Ibu SR hari senin, tanggal 13 Juli 2020, Pukul 10.30 WIB.

¹⁰⁴Wawancara bersama Ibu R hari kamis, tanggal 6 April 2020, Pukul 2.30 WIB.

¹⁰⁵Wawancara bersama ibu W hari kamis, tanggal 6 April 2020, Pukul 10.30 WIB.

¹⁰⁶Wawancara bersama ibu W hari kamis, tanggal 6 April 2020, Pukul 10.30 WIB.

cicilan tersebut, tetapi setelah bsm menawarkan kepada saya tentang over kredit tersebut pertama kali saya pun ragu, namun setelah pihak bank menjelaskan secara rinci masalah over kredit saya pun langsung setuju untuk melakukan over kredit rumah saya de, serta kalau ada sisa hasil jual rumah tersebut bisa di jadikan modal usaha”¹⁰⁷

Dari hasil wawancara dengan subjek AR, SR, R, dan W bahwa kendala yang dialami tidak mampu membayar angsuran disebabkan kurangnya pendapat dan tidak ada pekerjaan untuk menambah perekonomian sehari-hari. Serta kendala lainnya pindah domisili atau pindah keluar daerah dengan kendala seperti ini pihak bersangkutan terpaksa menjual kembali agar terhindar dari penyitaan tersebut, untuk memperkuat penelitian disini peneliti mewawancarai debitur baru yaitu sebagai berikut:

- a. bagaimana perjanjian over kredit yang dilakukan bank, apakah berubah atau tidak dan apa saja syarat melakukan over kredit?

Subjek A menjawab:

“kalau untuk perjanjian sih masih tetap sama yang dilakukan pemilik sebelumnya, hanya saja yang berubah nama kepemilikan rumah saja de, kalau syaratnya fotocopy KTP suami istri, fotocopy surat surat ijin usaha dan lainnya. Setelah seluruh persyaratan pengajuan alih debitur dipenuhi, maka prosedur selanjutnya pihak bank memproses persyaratan tersebut. permohonan alih debitur untuk calon baru akan diproses seperti permohonan seperti KPR baru de, harus tetap melalui tahap-tahapan permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitur baru, apabila permohonan alih debitur disetujui maka pihak bank akan menerbitkan surat persetujuan alih debitur, akta

¹⁰⁷Wawancara bersama AR, SR dan kk hari Jumat, tanggal 21 Agustus 2020, Pukul 2.13 WIB

alih debitur. Selanjutnya antara debitur lama dengan calon debitur baru akan dibuatkan akta jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT dengan disaksikan oleh pihak bank dan pembuatan akta pembebanan hak tanggung (APHT)”¹⁰⁸.

b. bagaimana proses melakukan over kredit?

subjek A menjawab:

“untuk prosesnya cukup mudah hanya saja saya pergi ke bank yang bersangkutan dan mengajukan permohonan ambil kredit sebagai pengganti posisi pemilik sebelumnya. Setelah pihak bank setuju, kemudian saya menanda-tangani perjanjian kredit baru atas namanya serta akta jual beli dan pengikat jaminan atau SKMHT”¹⁰⁹.

Berdasarkan pemaparan dari kedua pihak baik itu pihak bank maupun pihak lainnya maka peneliti menarik kesimpulan dari pemaparan di atas bahwa terjadinya kredit macet yang dialami bank syariah mandiri dan pihak bank pun tidak mampu lagi menutupi kerugian yang dilakukan oleh debitur lama. Dimana debitur tersebut tidak mampu lagi membayar cicilan perbulan di sebabkan usaha dan lapangan pekerjaan yang saat ini susah didapat, dan ada juga peneliti mendapatkan narasumber yang pembiayaannya masih berjalan dan tanpa ada masalah hanya mau pindah keluar kota dan ingin menjual rumah kepada orang lain untuk menggantikan hak dan tanggung jawab membayar cicilan yang masih ada di bank syariah mandiri tersebut.

¹⁰⁸Wawancara bersama bapak A hari Kamis, tanggal 20 Juli 2020, Pukul 2.30 WIB.

¹⁰⁹Wawancara bersama bapak A hari Kamis, tanggal 20 Juli 2020, Pukul 2.30 WIB.

C. Analisis Data

1. Mekanisme Over Kredit pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri

Proses over kredit ini terdapat beberapa cara dimana masing-masing cara sangat berpengaruh terhadap legalitas dokumen hukumnya, maka perlu memilih yang benar cara mana yang paling aman bagi anda agar pada saatnya apabila kredit itu lunas anda bisa mengambil sertifikat rumah di bank dengan mudah dan tanpa kendala. Berikut beberapa cara melakukan over kredit antara lain:

a. Proses Resmi Melalui Bank

Berdasarkan proses ini, debitur dan penjual menghubungi pihak bank untuk melakukan proses over kredit. Pihak bank akan melakukan analisa terhadap kemampuan *financial* anda untuk meneruskan angsuran pinjaman tersebut. Apabila permohonan anda disetujui oleh pihak bank, bank akan mengenakan biaya over kredit dan biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya notaris dan asuransi. Kemudian anda akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjualan sebagai debitur lama. Setelah itu akan ada menanda tangani perjanjian kredit baru atas nama anda, akta jual beli dan pengikatan jaminan serta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT). Proses ini merupakan proses yang paling terjamin secara hukum, dan rumah yang anda beli serta anda

teruskan angsurannya dapat dijual kembali kepada pihak lain sebagaimana anda membeli sebelumnya. Over kredit langsung melalui bank adalah over kredit secara resmi, kelebihan dari proses ini adalah:

- 1) Sertifikat sudah dapat dibalik nama ke atas nama pembeli, walaupun masih tetap dijamin ke bank dan baru dapat diambil setelah kredit dilunasi.
- 2) Pembeli dapat mengangsur ke bank atas namanya sendiri.

b. Proses Melalui Notaris

proses ini, dimana debitur dan penjual menghubungi notaris dan menyampaikan maksud anda untuk melakukan over kredit atas rumah penjual. Anda dan penjual diwajibkan menyerahkan dokumen pendukung seperti fotocopy perjanjian kredit, fotocopy sertifikat yang ada stempel banknya, fotocopy IMB, fotocopy PBB yang sudah dibayar, fotocopy bukti pembayaran angsuran dan Asli buku tabungan bernomor rekening untuk membayar angsuran serta data penjual dan pembeli, misalkan KTP, KK, buku nikah dan sebagainya. Kemudian notaris membuat akta pengikatan jual beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud berikut surat kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikat.

Kemudian penjual membuat surat pernyataan atau pemberitahuan bahwa telah terjadi alih kewajiban dan hak atas kredit dan angsuran, surat

pernyataan ini ditujukan kepada bank jadi sejak pengalihan ini. Walaupun angsuran dan sertifikat masih atas nama penjual, tetapi karena haknya sudah beralih maka penjual tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertifikat yang berkenaan pada Bank Syariah Mandiri. Berdasarkan proses ini transaksi yang terjadi cenderung aman secara hukum karena dilaksanakan di depan pejabat negara yang berwenang yaitu notaris. Rumah dapat dijual belikan kembali dengan membuat surat kuasa jual sesuai ketentuan yang berlaku. Sebelum pihak bank memberikan persetujuan kepada debitur baru yang ingin menggantikan hak dan kewajibannya untuk melunasi pembiayaan kredit maka pihak melakukan analisis 5C dan 7P. Setelah selesai disetujui pihak bank maka pihak debitur lama dan debitur baru harus menanda tangani akta yaitu:

- 1) Akta pembaharuan hutang dengan penggantian debitur atau surat persetujuan kredit, dimana surat ini harus di setujui oleh pihak debitur lama baik itu suami atau istri, sedangkan untuk debitur baru dengan persetujuan istri atau suami dan pihak bank.
- 2) Akta perjanjian kredit kepemilikan rumah antara bank dengan debitur baru.
- 3) Akta pengakuan hutang dan surat kuasa menjual.
- 4) Akta pemberian hak tanggungan (APHT) kalau langsung dilakukan pengikatan.

5) Akta jual-beli

6) Mempayar pajak, jika dikenakan pajak bagi penjual wajib membayar PPH terlebih dahulu dan untuk pembeli wajib membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan).

7) Akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).

Kemudian setelah akta selesai, pembeli wajib melunasi angsuran tersebut kepada pihak bank, selain itu proses seperti ini lebih mudah dan cepat, dan biaya relatif lebih murah hanya saja lewat sistem angsuran cicilan griya masih atas nama penjual. Pengalihan kredit menggunakan akta notaris masih terbilang lebih aman dibandingkan over kredit hanya menggunakan surat pengalihan dibawah tangan atau bahkan tanpa menggunakan surat apapun (hanya kwitansi). Adanya akta notaris tersebut dan bukti surat pemberitahuan waktu pelunasan, sebagai pihak pembeli dapat mengambil sertifikat asli dengan membawa akta notaris yang sudah ditandatangani sebelumnya oleh kedua belah pihak. Akta ini bertujuan untuk memberikan bukti kepada debitur lama bahwa hak dan kewajibannya sudah digantikan oleh debitur baru dan diketahui oleh pihak bank, dimana jika terjadinya penggugatan oleh debitur lama maka pihak bank dan pihak debitur baru punya bukti bahwa debitur lama sudah menjual rumah serta menyerahkan hak dan kewajiban.

2. Perjanjian Over Kredit pada Pembiayaan Griya Di Bank Syariah Mandiri Kota Palangka Raya

Perjanjian kredit rumah sering terdapat permasalahan yang terjadi antara lain, pemindahan hak atas objek rumah, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum rumah tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank, hal seperti ini dapat menimbulkan berbagai macam dampak yang merugikan yaitu kerugian terhadap pemerintah, kerugian terhadap masyarakat dan kerugian terhadap bank. Akibat dari kerugian tersebut terkendalanya pembangunan perekonomian Indonesia yang didalamnya terdapat tujuan besar dari Pemerintah Indonesia yaitu mensejahterakan warga negara masyarakatnya.

Perjanjian kredit berarti suatu perbuatan para pihak bank dan nasabah saling mengikatkan diri antara satu pihak dengan pihak lain, adapun asas-asas perjanjian antara lain: yang *pertama*, asas kebebasan berkontrak dimana pihak bank memberikan kebebasan bagi debitur yang ingin melakukan perjanjian, yang *kedua* asas konsensualisme dimana antara dua pihak sepakat mengikat diri, yang *ketiga* asas *pacta sunt servanda* dimana suatu perjanjian yang sah mempunyai ikatan hukum terhadap para pihak yang terikat, yang *keempat* asas iktikad baik dimana suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad yang baik, dan *kelima* asas keseimbangan dimana kedua pihak memenuhi dan melaksanakan suatu perjanjian satu pihak dengan pihak

lain sama-sama dibebankan suatu kewajiban. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian ada empat yaitu yang syarat *Pertama*, sepakat mereka yang mengikat diri dimana suatu pihak yang membuat perjanjian harus disepakati atau disetujui mengenai hal-hal pokok, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUH Perdata). syarat *Kedua*, kecapan untuk membuat suatu perjanjian dimana Pasal 1330 KUHPer sudah mengatur pihak-pihak mana saja yang boleh atau dianggap cakap untuk membuat perjanjian yang dibolehkan oleh hukum untuk membuat perjanjian adalah orang yang telah dewasa (berumur genap 21 Tahun) dan tidak dibawah pengampuan. Syarat *Ketiga*, suatu hal tertentu yang telah ditentukan dalam Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. *Keempat*, suatu sebab yang halal berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketentuan umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

3. Praktik Over Kredit pada Pembiayaan Griya di Bank Syariah Mandiri

Berdasarkan data yang berhasil dihimpun dari praktik over kredit pada pembiayaan griya peneliti mengambil teori seperti pada sub bab yang sebelumnya adapun membahas dalam sub bab tersebut yang *pertama*,

Praktik over kredit pada pembiayaan. *Kedua*, perjanjian over kredit dan *ketiga*, mekanisme. Sebelum melakukan praktik over kredit perlu diketahui bahwa, dalam jual beli rumah secara kredit atau cicilan tidak hanya melibatkan pemiliknya saja, tapi juga melibatkan pihak bank sebagai pemilik jaminan, dalam praktik yang dilakukan bank melibatkan beberapa akad yaitu akad *Murabahah* berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah dalam bentuk pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah, akad *Istishna* berdasarkan akad kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjual dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu dan *Musyarakah Mutanaqisah* berdasarkan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang, dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya.

Over kredit adalah proses pengalihan kredit dari pihak debitur lama ke pihak debitur baru yang mana debitur baru menggantikan pembayaran angsuran kredit kepada debitur lama untuk melunasi angsuran tersebut. Selain itu terdapat kaidah-kaidah hukum yang membolehkan alih debitur antara lain yang *pertama*, kaidah kemudahan dalam islam dimana kaidah ini menginginkan agar memudahkan bagi debitur memecahkan permasalahan

yang dialami debitur tersebut, yang *kedua* kaidah mengenai kedudukan bagi pihak yang menggantikan dimana seseorang atau pihak ketiga yang menggantikan debitur lama agar mempunyai kedudukan sama halnya dengan kedudukan debitur lama sebelumnya, yang *ketiga* kaidah mengenai adanya tujuan yang akan dicapai kaidah ini membahas dimana setiap pihak mempunyai tujuan masing-masing seperti halnya pihak bank, debitur lamadan debitur baru mempunyai tujuan agar tidak merasa dirugikan antar sesama pihak, serta debitur baru pun bisa mencapai tujuan ingin mempunyai rumah dengan agar yang murah, yang *keempat* kaidah adanya kemaslahatan dimana kaidah ini membahas antara dua pihak yang saling bekerjasama dan tolong-menolong untuk kebaikan dan kaidah yang *kelima* yaitu kaidah rela atas konsekuensi dari suatu perbuatan dimana ketika dilakukan over kredit antara dua pihak harus didasarkan kerelaan.

Berdasarkan ketentuan pasal 1381 KUH Perdata secara umum dikenal dua cara yaitu delegasi (permindahan) dimana cara ini pihak debitur lama masih bertanggungjawab menjamin perlunasan pembiayaan sedangkan cara Novasi subyektif pasif (pembaharuan utang) cara ini mengatakan pembebasan bagi debitur lama, dan digantikan oleh debitur baru. Berdasarkan Pasal 1413 terdapat tentang cessie, subrogasi dan novasi, disini cessie suatu pengalihan piutang atas nama yang diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata. Pengalihan ini terjadi atas dasar suatu peristiwa perdata,

seperti jual beli antara kreditur lama dan calon debitur baru dan untuk subrogasi utang piutang dimana pihak ketiga membayar kepada kreditur, sedangkan Novasi adalah pembaharuan hutang yang diatur dalam Pasal 1413 KUHPerdara dimana suatu perikatan yang bersumber dari kontrak baru yang mengakhiri atau menghapuskan perikatan yang bersumber dari kontrak lama dan pada saat bersamaan menimbulkan perikatan baru yang bersumber dari kontrak baru yang menggantikan perikatan yang bersumber dari kontrak lama tersebut.

Berdasarkan Fatwa No.89/DSN-MUI/XII/2013 tentang pembiayaan ulang dimana didalam fatwa ini memberikan fasilitas pembiayaan baru bagi nasabah baru atau nasabah yang belum melunasi pembiayaan sebelumnya, sedangkan Fatwa No. 31/DSN-MUI/ tentang pengalihan utang dimana nasabah lama mengalihkan hak dan kewajiban kepada nasabah baru sebagai pengganti melunasi pembiayaan di bank tersebut, untuk SOP yang pembiayaan murabahah apabila pembayaran angsuran yang ditunaikan setelah tanggal jatuh tempo. Pembayaran tunggakan akan dikenakan konsekuensi berupa denda atau ganti rugi, dimana proses ini pihak bank memberikan keringanan kepada nasabah dalam jangka waktu 6 bulan masih mengalami penunggakan sampai dengan bulan 7 maka pihak bank memberikan penawaran kepada nasabah untuk menjual kembali rumah tersebut. Peneliti menguraikan hasil wawancara kepada debitur lama ada

sebagian mengambil cara delegasi dan ada juga mengambil cara novasi subyektif pasif, tetapi yang lebih banyak di ambil oleh debitur lama yaitu cara novasi subyektif pasif dimana cara ini ada 4 debitur lama yang menggunakan cara ini dengan alasan agar tidak menanggung kewajiban dan hak jamin untuk melunasi pembiayaan griya dikarenakan sudah berpindah hak dan kewajiban kepada pengganti atau disebut debitur baru. Sedangkan untuk cara delegasi hanya 1 orang yang menggunakan cara ini yaitu debitur baru, dengan alasan tidak mau sepenuhnya hak dan kewajiban ditanggung sendiri, karena ketika debitur baru tidak bisa membayar atau telat bayar kepada bank maka pihak debitur lama juga bertanggung jawab membantu debitur baru untuk membayar angsuran kepada bank tersebut.

Menurut KUH Perdata secara umum dikenal 2 macam cara untuk melakukan pengalihan suatu hutang dari debitur lama kepada debitur baru, yaitu *pertama*, pemindahan melalui cara delegasi (pemindahan) dimana cara ini pihak debitur lama masih terikat untuk manjamin pelunasan utang yang dialihkan kepada debitur baru, sedangkan pihak bank tidak secara tegas menyatakan membebaskan pihak debitur lama dari kewajiban pembayaran hutang yang dialihkan tersebut. *Kedua*, perpindahan melalui cara novasi subyektif pasif dimana perpindahan dari cara ini pihak bank membebaskan debitur lama dari kewajiban pembayaran hutang dan digantikan kepada debitur baru. Kemudian hutang dari debitur lama kepada

debitur baru, baik itu secara delegasi maupun novasi subjektif pasif. Keduanya harus dilakukan dengan sepengetahuan dari pihak kreditur.

Berdasarkan hasil wawancara bersama bapak AL pada praktik over kredit dan prosesnya dapat dianalisis bahwa pihak bank yang telah memberikan jalan atau solusi untuk menyelesaikan permasalahan nasabah yang mengalami penunggakan, serta ada juga dari nasabah lain yang meminta pihak bank memberikan solusi bagi mereka agar tidak terjadinya penyitaan. Pihak bank tersebut berupa untuk memberikan jalan keluar atau solusi kepada debitur yang mengalami permasalahan pembiayaan, dengan melakukan over kredit ini dapat membantu baik bagi pihak debitur maupun pihak bank agar kedua pihak tidak merasa dirugikan antar satu sama lain. Selanjutnya dengan hasil analisis mengenai proses dan perjanjian bahwa proses yang cukup mudah dan tidak memakan waktu cukup lama serta dalam perjanjian tidak ada perubahan sama sekali dari pihak sebelumnya hanya saja prosesnya yang berbeda.

Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara bersama bapak GSHS kendala yang bisa membatalkan suatu perjanjian jual beli sebelumnya yaitu dimana harga yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut tidak dilunasi oleh debitur baru (pembeli) sampai jangka waktu yang telah disepakati bersama, selain itu para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak dan rumah yang telah di over kredit oleh debitur lama (penjual) kepada

debitur baru (pembeli) ternyata di kemudian hari rumah tersebut dalam keadaan sengketa. Berdasarkan dari permasalahan yang di atas maka pihak bank pun sebelum mensetujui over kredit untuk pihak debitur yang menggantikan debitur lama, pihak bank melakukan langkah sebagai berikut:

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya. Misalkan perpanjangan jangka waktu pembiayaan dari 6 bulan menjadi 12 bulan sehingga nasabah mempunyai waktu lebih lama untuk mengembalikannya.
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), yaitu perubahan atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayar kepada bank.
- c. Penataan kembali (*Restructuring*), yaitu dimana tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak.
- d. Kombinasi dimana dari ketiga jenis yang diatas seorang nasabah dapat saja diselamatkan dengan kombinasi antara penjadwalan, persyaratan dan penataan kembali untuk menyelesaikan permasalahan nasabah sebelumnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak AL selaku Marketing Bank Syariah Mandiri mengatakan bahwa ada sebagian pihak nasabah yang masih tidak mampu melanjutkan angsurannya walaupun pihak bank sudah memiliki strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah. Bagi kendala-kendala tersebut, bank mempunyai upaya-upaya penyelesaian tersendiri seperti secara kekeluargaan, menghubungi pihak yang bermasalah, memberika solusi, memberikan surat peringatan dan mendatangi pihak yang bermasalah serta melakukan penyitaan.

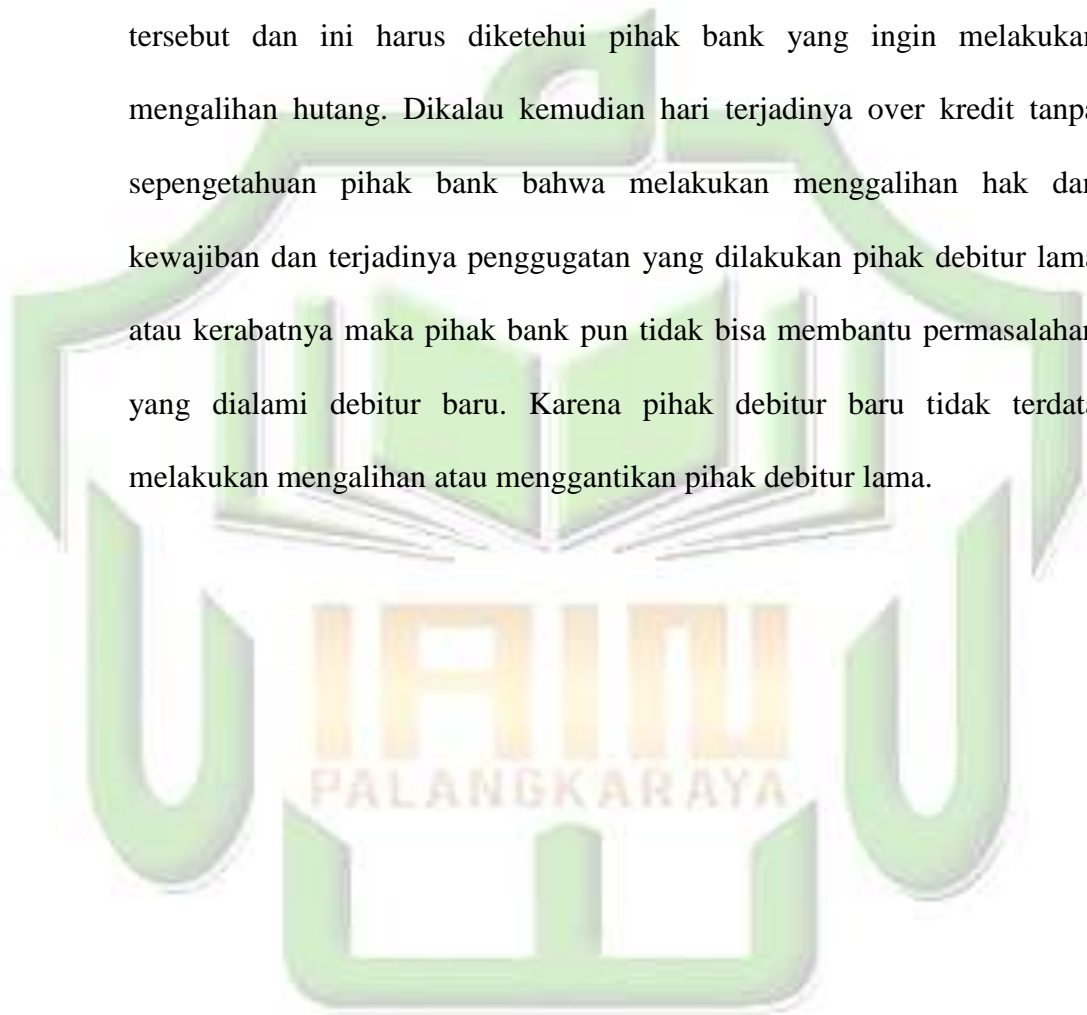
Kemudian permasalahan ini dapat di analisis di mana pembiayaan yang sudah diberikan kepada nasabah tidak di laksanakan atau tidak dibayar yang sebagaimana menjadi tanggung jawab nasabah sehingga itu membuat kendala yang ada di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya. Tingkat kemacetan yang ditentukan oleh pihak bank adalah 6 bulan, apabila dalam 6 bulan mengalami kemacetan maka akan diberikan surat peringatan pertama, surat peringatan kedua diberikan kepada nasabah apabila dalam surat peringatan pertama dalam waktu 6 bulan kemacetan masih belum ada pelunasan sampai dengan bulan ke 7, apabila dalam bulan ke 7 belum juga melunasi angsurannya sampai pada bulan ke 8, maka akan diberikan surat peringatan ke 3, dari surat peringatan pertama sampai dengan surat peringatan ketiga nasabah belum juga mampu dalam

pelunasan maka cara lain yang di tempuh bank adalah dengan cara lelang jaminan.

Disini pihak bank berupaya dalam menanggapi permasalahan atau kendala setidaknya dapat memberikan solusi dan bagaimana menghadapi kendala setelah mengetahui apa bagaimana menghadapi situasi demikian yakni dengan memberikan saran dan solusi kepada debitur untuk menjual kembali rumah tersebut agar tidak ada penyitaan dan merasa dirugian, apabila terjadinya penyitaan maka pihak bank pun berhak untuk melelang jaminan tersebut, maka sebelum terjadinya penyitaan pihak debitur berhak menjual kembali rumahnya kepada orang lain atau bisa disebut over kredit kepada orang lain yang mau menggantikan pembiayaan kepada bank. melakukan over kredit bisa melalui bank dan notaris asal diketahui pihak bank agar sebagai bukti bahwa kita melakukan over kredit kepada orang lain.

Berdasarkan hasil wawancara bahwa bagi orang yang membatalkan perjanjian akan dikenakan sanksi seperti pengembalian hak dan kewajiban dan hukum pidana, dari sanksi seperti ini ketika ada salah satu pihak yang membatalkan perjanjian di karenakan salah satu pihak merasa dirugikan oleh salah satu pihak lainnya maka permasalahan ini pihak tersebut harus mengembalikan rumah tersebut kepada yang bersangkutan serta membayar ganti rugi. kemudian apabila terjadinya pembatalan perjanjian tanpa sebab

atau permasalahan yang dilakukan debitur baru, maka dikenakan sanksi penjara hal seperti ini dianggap sebagai penipuan bagi pihak yang bersangkutan. Permasalahan seperti ini maka pihak bank benar-benar memberikan jalan keluar untuk permasalahan yang dialami oleh debitur tersebut dan ini harus diketahui pihak bank yang ingin melakukan mengalihan hutang. Dikalau kemudian hari terjadinya over kredit tanpa sepengetahuan pihak bank bahwa melakukan menggalian hak dan kewajiban dan terjadinya penggugatan yang dilakukan pihak debitur lama atau kerabatnya maka pihak bank pun tidak bisa membantu permasalahan yang dialami debitur baru. Karena pihak debitur baru tidak terdata melakukan mengalihan atau menggantikan pihak debitur lama.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa

1. Praktik pengalihan over kredit griya masih berdasarkan KUH perdata, terhadap setiap pengalihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru dapat dilakukan melalui cara delegasi (pemindahan) atau dengan cara pembaharuan utang (navasi subyatif pasif). Perjanjian pengalihan kredit (*over credit*) secara dibawah tangan hanya berlaku bagi para pihak membuatnya saja dalam hal ini debitur yang mengalihkan kredit dan debitur yang menerima pengalihan kredit, pihak bank tetap hanya debitur pertama yang mengajukan proses KPR di bank yang sah sehingga debitur penerima pengalihan kredit tersebut tidak memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Demikian pula dengan peran seorang Notaris yang harus dapat memberikan saran dan masukan kepada debitur yang mengalihkan kredit maupun pihak penerima pengalihan kredit agar perjanjian pengalihan kredit (*over credit*) tersebut dibuat secara notariil dan dalam bentuk akta otentik.
2. Perjanjian over kredit melalui pihak bank bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian dikuatkan dengan adanya pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi

pihak-pihak yang membuatnya, hal ini tidak mengikat pihak ketiga yaitu pihak yang menerima pengalihan kredit dari debitur lama karena perjanjian KPR hanya mengikat pembeli (debitur lama) dengan bank dan tidak mengikat pembeli yang melakukan tanpa sepengetahuan pihak bank walaupun dilakukan dengan membuat akta otentik.

3. Mekanisme over kredit bisa melalui bank secara resmi atau melalui notaris dan proses alih debiturenya bukan hanya hutangnya saja yang dialihkan melainkan hutang dan barang jaminan milik debitur lama juga dialihkan kepada debitur baru, dalam praktiknya yang diambil alih oleh debitur baru meliputi mengambil alih nilai hutang dan nilai jaminan. Adapun cara over kredit antara lain:
 - a. Pihak yang bersangkutan mendatangi pihak yang berangkutan.
 - b. Mengajukan permohonan kredit untuk nantinya bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai debitur lama.
 - c. Apabila kredit tersebut disetujui, maka pembeli akan bertindak sebagai debitur baru menggantikan posisi penjual sebagai debitur lama. Pembeli nantinya akan menandatangani perjanjian kredit baru atas namanya, berikut akta jual beli pengikat jaminan seperti surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT).

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah disajikan, maka selanjutnya penulis menyampaikan saran-saran yang dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang terkait atas hasil penelitian ini. Adapun saran-saran yang dapat disampaikan penulis adalah:

1. Hendaknya pihak bank sebelum menyetujui layak atau tidak calon debitur baru menganalisis calon debitur berhubungan dalam pembiayaan mudharabah, maka pihak bank menerapkan 5C dan 7P dalam menganalisis calon debitur benar-benar harus diterapkan. Prinsip 5C disini yaitu *character, chapacity, capital, condition dan collateral*. Hal ini sangat penting guna menghindari pembiayaan bermasalah, karena pembiayaan *mudharabah* 100% modal dari pihak Bank Syariah Mandiri harus benar-benar ketat, selektif, cermat, teliti dan hati-hati dalam menganalisis nasabah atau calon nasabah yang mengajukan pembiayaan.
2. Peneliti menyarankan kepada debitur yang menerima pengalihan kredit harus lebih mengetahui untung ruginya melakukan over kredit di bawah tangan tanpa sepengetahuan pihak bank, dan alangkah baiknya melakukan over kredit harus diketahui pihak bank agar tidak terjadi kerugian bagi pihak yang menerima pengalihan tersebut, maka dari itu peneliti menyarankan kepada masyarakat luar agar lebih berhati-hati melakukan over kredit rumah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achamd Narbuko, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2003.
- Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Depatemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Special For Women*, Bandung: PT sygma. 2009,
- Dr. Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komesial*, Jakarta: Kecana, 2010
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014, Edisi 2, cet, 8.
- Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: PT. Senergi Pustaka Indonesia, 2012
- Latifa M, dkk, *Perbankan Syariah Prinsip dan Praktik Prospek*, Jakarta: PT. Serabi Ilmu Semesta, 2001.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Mulyono, Teguh,P., *Manajemen Perkreditan Bagi Perbankan Komersil*, Yogyakarta:BPFE, 2010.
- Prof. Deddy Mulyana, M.A., Ph.d, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013.

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1986.

R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedomanan Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung: Alfabeta, 2003.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana Prenade Media Group, 2004

B. Jurnal atau Skripsi

Addyn Islmai Perkasa Tani, *Palaksanaan Over Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank Tabungan Negara Cabang Padang*, artikel “hukum” Padang: Gramedia, 2017..

Andre Koraag, *Pengalihan Akibat Debitur Tidak Mampu Membayar Cicilan Perumahan*, Lex Administratum, Vol. V, No 5, Juli, 2017.

Dody Arifiawan, dkk, *Perjanjian Pengoperan Kredit Pemilikan Rumah Yang Masih Dalam Jaminan*, Malang: artikel “Gramedia”, 2011.

Erna Sulistiyoningsih, “Analisis Pembiayaan Murabahah Griya BSM Di Bank Syariah Mandiri Cabang Temanggung”, *SKRIPSI*, 2006.

Hendroo Prawoto, “Tinjauan Hukum Terhadap Proses Alih Debitur Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Tabungan Negara Cabang Semarang” , *SKRIPSI*, 2016.

Marhamah Saleh, *Pasar Syariah dan Keseimbangan Harga*, Jurnal Media Syariah Vol, XIII, No.1, 2011.

Mari Marizal, “Tinjauan Atas Praktek Pengalihan atau Over Kredit Pemilikan Rumah Hak Tanggungan”, *SKRIPSI*, 2011.

Rangga Bimantara, *Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol 3, No 2, Maret 2019.

Valentyst Antika Alfa Steven Rumayar, *Hukum Alih Debitur Pada Perjanjian Kredit Perumahan*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 2, Vol 4, Tahun 2016.

Wira Kresnadi, *Pelaksanaan Alih Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi*, Jurnal Ilmiah, 2016.

C. Internet

<https://palangkaraya.go.id>> geografis, Diakses tanggal 11 September 2019.

www.syariahmandiri.co.id..Diakses tanggal 9 Mie 2020, Pukul 9.11 WIB