



## **Al-Aqwal** Jurnal Kajian Hukum Islam

Volume 02 Nomor 02 Desember 2023

E-ISSN: [2829-9736](#)

P-ISSN: [2985-5861](#)

### **Asas *Mabda' Ar-Radha'iyah* Dalam Keabsahan Perjanjian *Over Kredit* KPR Syariah**

*Mabda' Ar-Radha'iyah Principles on The Validity of Sharia Mortgage Over Credit  
Agreements*

**Nury Khoiril Jamil**

Fakultas Hukum Universitas Jember

Email: [nurykhoiriljamil@gmail.com](mailto:nurykhoiriljamil@gmail.com)

**M. Ghufron**

Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya

Email: [ghufron242@gmail.com](mailto:ghufron242@gmail.com)

**Abd. Syakur**

Sekolah Tinggi Keguruan dan Ilmu Pendidikan PGRI Sidoarjo

Email: [syakurabdmprd@gmail.com](mailto:syakurabdmprd@gmail.com)

#### **ABSTRAK**

Penelitian fokus terhadap fenomena *over kredit* yang seringkali dilakukan atas ketidakmampuan nasabah dalam melaksanakan kewajiban atau sebab lain pada perjanjian KPR Syariah di Indonesia. Fenomena tersebut penting untuk dikaji guna mengetahui kepastian hukum atas perjanjian yang dilakukan pihak pemberi dan penerima *over kredit* yang pada akhirnya tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Penelitian ini fokus pada dua topik yang akan dikaji yakni, pertama, berkaitan dengan karakteristik perjanjian *over kredit* KPR Syariah di Indonesia, kedua, berkaitan dengan keabsahan perjanjian *over kredit* KPR Syariah dalam perspektif Asas *Mabda' Ar-Radha'iyah*. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statu approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Penelitian ini menghasilkan analisa bahwa, pertama, karakteristik perjanjian *over kredit* di Indonesia terdapat 2 (dua) jenis yaitu di bawah tangan dan prosedural legal. Terkhusus pada jenis *over kredit* di bawah tangan merupakan perjanjian dengan pihak baru dengan tidak mengedepankan itikad baik, terkhusus kepada pihak bank. Kedua, keabsahan akad syariah dinilai dari keridhaan pihak, salah satu unsur penting dalam keridhaan ditunjukkan dengan adanya *complete information*, merupakan unsur keterbukaan dalam akad. Pada konteks *over kredit* yang dilakukan di bawah tangan, tidak tercapai unsur tersebut hingga akad menjadi batal (*fasakh*) dan keabsahan yang dilakukan pemberi dan penerima *over kredit* menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan hukum.

**Kata Kunci** : Asas *Mabda' Ar-Radha'iyah*, *Over Kredit*, KPR Syariah.

## **ABSTRACT**

The research focuses on the over-credit phenomenon which is often carried out due to customers' inability to carry out obligations or other reasons for Sharia KPR agreements in Indonesia. This phenomenon is important to study in order to determine legal certainty regarding the agreement between the giver and recipient of overcredit which ultimately does not cause losses for either party. This research focuses on two topics that will be studied, namely, first, related to the characteristics of Sharia KPR over-credit agreements in Indonesia, second, related to the validity of Sharia KPR over-credit agreements from the perspective of the Mabda' Ar-Radha'iyah Principle. This research uses a normative research type with a statutory and regulatory approach and a conceptual approach. This research produces an analysis that, first, there are 2 (two) types of over-credit agreements in Indonesia, namely under-the-hood and legal procedural. Especially in this type of over-credit under the hand, it is an agreement with a new party without prioritizing good faith, especially towards the bank. Second, the validity of a sharia contract is assessed from the consent of the parties. One important element in consent is shown by the presence of complete information, which is an element of openness in the contract. In the context of over-credit carried out privately, this element is not achieved until the contract becomes invalid (*fasakh*) and the validity of the actions of the giver and recipient of over-credit becomes null and void and has no legal force.

**Keywords:** Principles of Mabda' Ar-Radha'iyah, Over Credit, Sharia KPR.

## **A. PENDAHULUAN**

Fenomena *over kredit* tidak sulit ditemukan pada kondisi sosial masyarakat Indonesia. Fenomena yang semakin banter ini dipicu dengan berbagai faktor, salah satunya sedang mengalami kesulitan ekonomi.<sup>1</sup> Skema over kredit kadangkala juga menjadi pilihan oleh pihak yang merasa membutuhkan sesuatu dengan harga yang biasanya lebih murah.

Secara runut pada skema pembiayaan, era modern saat ini memunculkan berbagai macam isu tentang pembiayaan, khususnya lembaga keuangan turut serta memberikan kemudahan dalam *financial planning* masyarakat. Lembaga yang perlu diketahui merupakan lembaga penyedia layanan pembiayaan bagi masyarakat yang akan melakukan transaksi dengan non-tunai, model tersebut disebut cara angsuran atau kredit.<sup>2</sup>

Perusahaan yang bergerak pada sektor keuangan dan pembiayaan melakukan pemberian bantuan pembiayaan kepada nasabah dalam hal kepemilikan kendaraan dengan cara kredit, nantinya perusahaan *finance* akan memberikan bantuan nasabah bertugas sebagai pihak yang akan melakukan pembayaran, atau pembiayaan kepada *supplier*. Praktik pada perjanjian kredit bukan tidak meninggalkan masalah. Masalah utama dalam kontrak kredit ini adalah ketidakmampuan debitur dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya (angsuran) yang tercantum pada perjanjian.<sup>3</sup>

Fenomena yang tren pada saat ini adalah tingginya tingkat pembelian rumah dengan skema kredit atau dengan pembiayaan berbasis syariah. Kendati dianggap sebagai sistem yang Islami, namun pada resiko kredit sering kali tidak berbanding lurus dengan kemampuan melakukan pembayaran cicilan tersebut. Tidak sedikit kemudian mengalami kesulitan untuk melanjutkan pembayaran terutama sebagaimana pada situasi pandemi covid-19. Akibatnya ada pembeli atau debitur yang melakukan pengalihan kredit atau *over credit* dibawah tangan kepada orang lain tanpa sepengetahuan pihak perusahaan pembiayaan

<sup>1</sup> CIMB Niaga, "Ingin Over Kredit Rumah? Pahami Dulu 3 Jenisnya," diakses 23 September 2023, <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/ingin-over-kredit-rumah-pahami-dulu-3-jenisnya>.

<sup>2</sup> Apriyandi Akbar dan Aris Munandar, "Pelaksanaan Alih Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Motor (Studi Di FIF Group Cabang Selong Lombok Timur)," *Jurnal Private Law* 2, no. 1 (2022): 14.

<sup>3</sup> Akbar dan Munandar, 14.

dengan harapan setidaknya debitur memperoleh penggantian *down payment* dan angsuran sebelumnya yang telah disetorkan kepada pihak perusahaan pembiayaan.

Perihal pengalihan kepada pihak ketiga, secara ideal *legal formal* harus diketahui oleh perusahaan pembiayaan sebagaimana diatur pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UUJF) yang melarang untuk dilakukan pengalihan tanpa sepengetahuan perusahaan pembiayaan. Konteks pidana, diatur pada pasal 372 KUHP<sup>4</sup> tentang penggelapan dan pasal 36 UUJF yakni pidana denda. Secara perdata pihak perusahaan pembiayaan juga dapat melakukan gugatan atas dasar ingkar janji atau wanprestasi oleh debitur atau konsumen pertama yang mana perusahaan memiliki hak atas barang yang menjadi jaminan tersebut.

Salah satu perkembangan dalam sistem ekonom Islam di Indonesia adalah dengan hadirnya bank syariah sebagai jenis lembaga keuangan dengan sistem berbeda pada bank konvensional. Bank syariah membawa asas atau prinsip khusus yang menjadi landasan menjalankan bisnis, yakni pada transaksi yang dilakukan tidak terdapat *maysir*, *gharar*, *riba* dan *zalim* di dalamnya serta yang diatur tegas haram. Sistem yang dibangun dalam bank syariah adalah skema berbagi hasil dalam artian pihak nasabah dan pihak bank saling tegas dan terang dalam akad yang digunakan dan memastikan tidak terdapat bunga (*riba*). Untuk menjaga kelangsungan perbankan syariah, inovasi dan produk perbankan syariah terus dikembangkan secara pesat. Produk inovatif bank syariah yang saat ini keberadaannya semakin melejit penggunaan produknya adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah atau yang lebih dikenal dengan singkatan KPRS.<sup>5</sup>

Tren penggunaan bank syariah dalam pembiayaan KPR Syariah menjadi pilihan yang terus berkembang di Indonesia. Melalui data Statistik Perbankan Indonesia (SPI) OJK menunjukkan pembiayaan untuk pemilikan rumah tinggal mencapai Rp39,51 triliun per Januari 2021. Angka pembiayaan itu berasal dari bank syariah BUKU 2 sebesar Rp8,12 triliun dan BUKU 3 sebesar Rp31,39 triliun.<sup>6</sup> Tingginya minat tersebut, tentu memiliki potensi yang tinggi pula dalam hal wanprestasi pemenuhan kewajiban angsuran hingga pada eksekusi.

Pada perspektif hukum kontrak dalam Islam, mengenal asas *Mabda' ar-Radha'iyah* (konsensualisme), yang cukup mensyaratkan kesepakatan para pihak.<sup>7</sup> Menjadi menarik dalam penelitian ini apakah unsur yang terdapat dalam asas *Mabda' ar-Radha'iyah* memiliki kesamaan terhadap asas konsensualisme dalam rumusan pasal 1320 KUHPperdata. Konteks kontrak over kredit, khususnya pada pembiayaan berbasis syariah tentu perlu memerhatikan asas *Mabda' ar-Radha'iyah* sebagai pijakan dalam melaksanakan. Konsekuensi akad ini jika tidak terpenuhi unsur asas, maka dapat dikatakan perjanjian tersebut dikatakan sebagai perjanjian yang dilakukan secara bathil.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Gramedia Press, *KUHP dan KUHLAP* (Surabaya: Gramedia Press, 2012), 105.

<sup>5</sup> Maudyna Fitria, "Prinsip Kemanfaatan Ujrah pada Take Over Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah melalui Pendekatan Maqāshid Syariah," *Jurnal Hukum Islam* 5, no. 2 (2022): 161.

<sup>6</sup> "Minat Masyarakat Manfaatkan KPR Syariah Meningkat," diakses 23 September 2023, <https://mediaindonesia.com/ekonomi/444403/minat-masyarakat-manfaatkan-kpr-syariah-meningkat>.

<sup>7</sup> Muhammad Ardi, "Asas-Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna," *Jurnal Hukum Diktum* 14, no. 2 (2016): 268.

<sup>8</sup> Siti Zafilah Firdausiah Fila, "Kajian Teoritik Terhadap Urgensi Asas Dalam Akad (Kontrak) Syariah," *Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah* 5, no. 1 (26 September 2020): 86, <https://doi.org/10.32505/muamalat.v5i1.1519>.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang peneliti gunakan pada isu ini merupakan tipe penelitian hukum normatif; merupakan pengkajian terhadap isu hukum dengan titik tekan pada aspek hukum positif. Dilakukan melalui metode normatif ini terhadap bahan hukum baik primer, sekunder maupun bahan non hukum dengan melakukan proses penelitian pustaka.<sup>9</sup> Pemilihan pendekatan merupakan hal yang penting dalam menganalisa secara sistematis penelitian ini, pendekatan yang cocok dalam menganalisa isu hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan pendekatan yang fokus terhadap hukum positif menjadi aspek penting dalam menganalisa isu hukum<sup>10</sup> dan pendekatan kedua merupakan pendekatan pendukung dari pendekatan pertama yaitu pendekatan konseptual (*conceptual approach*), merupakan pendekatan yang fokus terhadap bahan pustaka dalam mendukung menganalisa regulasi yang saat ini diteliti.<sup>11</sup>

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Karakteristik Perjanjian *Over Kredit* KPR Syariah di Indonesia**

Perjanjian pengalihan hak dan kewajiban dalam pembiayaan konsumen atau biasa disebut sebagai *over credit* merupakan perjanjian pengalihan yang didasarkan pada kesepakatan antara pihak konsumen lama dengan pihak konsumen baru, yang bertujuan untuk mengalihkan hak dan kewajiban atas hutang dari konsumen lama kepada konsumen baru. Menurut Ahmad antoni *over credit* (pengalihan utang) adalah mengambil alih atau dapat pula pengambilalihan, dalam lingkup suatu perusahaan take over adalah perubahan kepentingan pengendalian suatu perusahaan.<sup>12</sup>

Dalam pengalihan hak dan kewajiban itu ada dua mekanisme yang biasa ditempuh oleh kebanyakan orang, yang pertama pengalihan hak dan kewajiban melalui perjanjian dibawah tangan tanpa sepengetahuan pihak perusahaan pembiayaan dan yang kedua pengalihan hak dan kewajiban secara resmi dengan sepengetahuan dari pihak perusahaan pembiayaan. Perbedaan diantara kedua hal diatas berimplikasi pada konsekuensi hukumnya. Dimana konsekuensi hukum yang dapat terjadi ialah bila pihak konsumen lama dan baru membuat kesepakatan pengalihan hak dan kewajiban tanpa sepengetahuan pihak perusahaan pembiayaan, maka pada saat adanya keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh pihak konsumen baru, yang akan ditagih pembayaran oleh pihak perusahaan pembiayaan ialah konsumen lama serta apabila pihak konsumen yang baru sebagai pihak yang mengambil alih kredit meninggal dunia, maka secara otomatis cicilan kredit akan terhambat. Resiko terhambatnya pembayaran cicilan kembali diterima oleh konsumen yang lama, Karena, pada isi klausul perjanjian pokok awal tercantum bahwa yang mewajibkan membayar cicilan kredit adalah konsumen yang lama bukan konsumen yang baru.

Disisi lain, adanya praktik *over credit* (pengalihan utang) dibawah tangan juga dianggap tidak menghargai pihak *leasing* sebagai lembaga pembiayaan yang memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat. Padahal, jika ingin melakukan perjanjian *over credit* (pengalihan utang) harus dilakukan dengan kesepakatan pihak *leasing*. Apabila dilakukan

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, 17 ed. (Jakarta: Rajawali Press, 2015), 13.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 14 ed. (Jakarta: Kencana, 2019), 136.

<sup>11</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 115.

<sup>12</sup> Ahmad Antoni K.Muda, *Kamus Lengkap Ekonomi* (Jakarta: Gramedia Press, 2003), 331.

dibawah tangan atau tanpa sepengetahuan perusahaan pembiayaan, maka pihak konsumen telah melakukan wanprestasi (ingkar janji).<sup>13</sup>

Kesepakatan yang dibuat diantara para pihak tersebut pengejawantahan dari adanya prinsip kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian sepanjang tidak melanggar kesusilaan, agama, maupun aturan hukum yang berlaku. Dimana dalam perjanjian pembiayaan konsumen para pihak yang memuat rumusan kehendak berupa hak dan kewajiban antara pihak konsumen lama dengan konsumen baru.<sup>14</sup>

Adanya kehendak yang disepakati tersebut bertitik tolak dari syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan syarat sahnya perjanjian yaitu sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Kesepakatan mereka yang membuat perjanjian;
- b. Kecakapan mereka yang membuat perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu atau objek perjanjiannya dapat ditentukan;
- d. Causa yang halal.

Syarat pertama dan syarat kedua yaitu disebut syarat subjektif, karena menyangkut para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari peristiwa yang diperjanjikan.<sup>16</sup>

Bila semua syarat tersebut terpenuhi, maka dengan sendirinya berdasarkan hukum, perjanjian atau kesepakatan tersebut melekat asas *Pacta Sunt Servanda* pasal 1338 ayat 1 yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Serta perjanjian tersebut harus dilaksanakan berdasarkan iktikad baik sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang menyatakan "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik".<sup>17</sup>

Pandangan yang berkaitan dengan teori kepastian hukum yakni Lon Fuller bahwa, kriteria nilai kepastian hukum dapat tercapai jika unsur-unsur di bawah ini terpenuhi, yaitu:<sup>18</sup>

- a. Peraturan perundang-undangan menjadi dasar hukum utama, daripada putusan atau hal lain yang turut memengaruhi hukum;
- b. Pengetahuan hukum publik telah mendapat afirmasi (diumumkan);
- c. Keberlakuan hukum tidak surut, jika surut akan berdampak pada kemerosotan integritas;
- d. Rumusan hukum positif dapat diterima dan dimengerti khalayak umum;
- e. Tidak terdapat peraturan yang saling bertentangan baik secara horizontal maupun vertikal;

<sup>13</sup> Imas Febrianto dan Indra Rahmatullah, "Tinjauan Yuridis Terhadap Over Credit (Pengalihan Utang) Dalam Perjanjian Leasing Kendaraan Mobil Di PT Toyota Astra Financial," *Journal of Legal Research* 1, no. 5 (2019): 2, <https://doi.org/10.15408/jlr.v1i5.12184>.

<sup>14</sup> Masyithah Syita, "Peran Vital Basyarnas Dalam Penyelesaian Sengketa Bisnis Syariah," *Indonesian Journal of Law and Islamic Law* 3, no. 2 (27 Desember 2021): 360–77, <https://doi.org/10.35719/ijl.v3i2.129>.

<sup>15</sup> R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgelijk Wetboek*, 37 ed. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), 339.

<sup>16</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, 3 ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 61.

<sup>17</sup> Nury Khoiril Jamil dan Rumawi Rumawi, "Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda Pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia," *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 7 (2020): 1048.

<sup>18</sup> Lon L. Fuller, *Morality of Law*, Revised (London: New Haven and London: Yale University Press, 1969), 54–58.

- f. Hukum positif tidak mengatur dan melarang bahkan memberikan sanksi diluar batas kemampuan;
- g. Hukum positif tidak mudah berubah;
- h. Antara peraturan perundang-undangan dan implementasi hukum harus berkesesuaian.

Adanya prinsip-prinsip maupun ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang, maka nilai kekuatan hukum perjanjian atas pengalihan hak dan kewajiban dalam perjanjian pembiayaan konsumen disamakan serta mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun bilamana perjanjian tersebut hanya dilakukan oleh pihak konsumen lama dengan konsumen baru tanpa melibatkan atau sepengetahuan dari pihak perusahaan pembiayaan, maka perjanjian tersebut hanya mengikat kepada pihak konsumen lama dengan konsumen baru saja dengan akibat maupun konsekuensi hukum yang akan harus ditanggungnya.<sup>19</sup> Begitu juga sebaliknya, bilamana kesepakatan pengalihan hak dan kewajiban tersebut dilakukan secara resmi dengan melibatkan dan sepengetahuan dari pihak perusahaan pembiayaan, maka perjanjian tersebut mengikat kepada seluruh pihak baik konsumen lama, konsumen baru, serta perusahaan pembiayaan. Dengan demikian pihak konsumen lama akan terlepas dari hak dan kewajibannya terhadap objek dari apa yang diperjanjikan semula antara dia dan perusahaan pembiayaan, karena dengan adanya pengalihan tersebut maka seluruh hak dan kewajiban akan berpindah kepada konsumen baru.

Dala konteks perjanjian *over kredit* pada KPR Syariah, analisa regulasi diatur melalui beberapa regulasi dan tidak merupakan perbuatan melawan hukum, perlu memerhatikan regulasi di bawah ini:

- a. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- b. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia
- e. Fatwa DSN MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah
- f. Fatwa DSN MUI No. 102/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Indent
- g. Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna'
- h. Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik

Penelusuran terhadap karakteristik hukum *over kredit* pada KPR Syariah baik di bawah tangan maupun secara prosedural, dijabarkan dalam tabel di bawah ini:

No.	Dasar Hukum	Analisa Hukum
1.	Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan	KPR Syariah merupakan akad yang di dalamnya juga diikat dengan hak tanggungan, dalam pengalihannya dapat dilakukan dengan alasan

<sup>19</sup> Rumawi Rumawi dkk., "Karakteristik Perseroan Terbatas Perorangan Dalam Hukum Indonesia," *Jurnal Hukum Bisnis* 12, no. 02 (1 Maret 2023): 63–73, <https://doi.org/10.47709/jhb.v12i2.2151>.

	Tanah bahwa “Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena <i>cessie</i> , subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.”	tersebut dan peralihan hak tanggungannya kepada pihak yang baru sebagai kreditor.
2.	Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia bahwa “Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban Penerima Fidusia kepada kreditor baru”. Namun pada pasal 23 ayat 2 mengatur bahwa “Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia”.	Pada konteks jika tidak diatur dalam UU Hak Tanggungan, konteks ini setiap peralihan diharuskan adanya peralihan secara <i>legal formal</i> , konsekuensi atas terjadinya peralihan dibawah tangan tanpa sepengetahuan Penerima Fidusia, maka kreditor akan dianggap melanggar hukum sebagaimana diatur dalam pasal 36 UU Jaminan Fidusia bahwa “Pemberi Fidusia yang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)”.
2.	Pasal 19 UU Perbankan Syariah bahwa “melakukan pengambilalihan utang berdasarkan Akad hawalah atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah”	Pengalihan utang dapat dilakukan oleh pihak lain dengan tidak melanggar prinsip syariah.
3.	Penetapan Kedua angka 1 Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang <i>Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik</i> bahwa “Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.”	Pengalihan sebelum masa ijarah selesai, maka tidak dapat dilakukan pengalihan akad.

## **Keabsahan Perjanjian Over Kredit KPR Syariah Perspektif Asas Mabda' Ar-Radha'iyyah**

Kebutuhan kepemilikan rumah menjadi salah satu kebutuhan pokok di kalangan masyarakat. Atas kebutuhan tersebut, tentu dibutuhkan faktor finansial yang mendukung yang dapat merealisasikan mimpi memiliki rumah. Faktor finansial sebagai salah satu hal yang penting dalam kepemilikan rumah tidak hanya berkutat pada tersedianya keuangan secara penuh, terdapat berbagai skema pembiayaan di dalamnya untuk membantu kepemilikan rumah seperti fasilitas kredit atau lazimnya disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan skema yang cukup banyak diminati, pada paruh pertama tahun 2023 sebesar 74,1% transaksi kepemilikan rumah di Indonesia dilakukan dengan skema KPR.<sup>20</sup> Hal tersebut menunjukkan bahwa skema ini menjadi pilihan yang banyak diminimati masyarakat. Selain itu, KPR berbasis syariah juga menjadi salah satu jenis pembiayaan yang diminati masyarakat.

KPR Syariah memiliki ciri khas yang tidak sama dengan kontrak dalam KPR Konvensional, salah satu cirinya terletak pada akad yang digunakan. Pada KPR Syariah terdapat beberapa akad yang sering digunakan yaitu akad murabahah (jual beli), akad *ijarah muntahiyah bit tamlik*, akad *musyarakah mutanaqisah* dan akad jenis lain.<sup>21</sup> Pemahaman mendasar dalam KPR Syariah perlu memerhatikan di bawah ini:<sup>22</sup>

- a. Sumber perikatan: KPR Syariah bersumber pada akad yang digunakan pihak dengan konsekuensi mengikat pihak (*Al-Aqdu*);
- b. Jenis akad: KPR Syariah secara spesifik akad yang digunakan merupakan akad *istishna'* (pesan bangun) atau dapat jenis akad lain;
- c. Karakteristik akad: jika menggunakan akad *istishna'* maka memiliki karakteristik seperti kejelasan spesifikasi dan harga di awal. Berbeda dengan akad murabahah, yakni memiliki karakteristik barang harus dalam tanggungan bank selama akad jual beli belum selesai;
- d. Para pihak: terdapat dua (2) pihak KPR Syariah yakni, penjual (*ba'i*) dan konsumen (*musytari*);
- e. Hak dan kewajiban: 1) Hak dan kewajiban konsumen, melekat pasal 4 UU PK yaitu keselamatan, hak memilih dan mendapatkan barang, dan hak untuk didengar pendapat dan keluhan atas barang (rumah), sedangkan kewajiban konsumen pada pasal 5 UU PK yakni membaca prosedur, beritikad baik dan melakukan pembayaran sesuai kesepakatan; 2) Hak dan kewajiban developer, berhak atas pembayaran konsumen, perlindungan hukum itikad tidak baik konsumen dan membela diri jika terjadi sengketa, sedangkan kewajiban developer sesuai pasal 7 UU PK yakni

---

<sup>20</sup> CNBC Indonesia, "Terungkap! Mayoritas Orang RI Lebih Suka Beli Rumah Pakai KPR," diakses 24 September 2023, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230731115951-4-458688/terungkap-mayoritas-orang-ri-lebih-suka-beli-rumah-pakai-kpr>.

<sup>21</sup> Afrit Kurniawan, "Tinjauan Kepemilikan Dalam Kpr Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah," *EQUILIBRIUM* 1, no. 2 (2013): 281.

<sup>22</sup> Ahmad Sholihun, "PERBANDINGAN HUKUM AKAD PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH TANPA BANK DAN DENGAN BANK," *Lex LATA: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2023): 245-47.



beritikad baik dalam menjalankan usaha, memberikan informasi yang jelas dan detail, dan tidak diskriminatif terhadap konsumen.

Perihal KPR Syariah yang dilakukan pada perbankan syariah, tidak ada larangan dalam Islam terkait transaksi KPR Syariah. Berkaitan dengan transaksi yang dilakukan, pelarangan hanya berfokus pada transaksi yang mengandung riba.<sup>23</sup> Terdapat delapan (8) syarat yang perlu dipenuhi dalam akad kredit KPR Syariah dalam akad murabahah, yaitu:<sup>24</sup>

- a. Akad yang dilakukan tidak bertujuan guna legalisasi riba;
- b. Barang (rumah) dikuasai terlebih dahulu oleh penjual (bank), sebelum akad kredit dilakukan;
- c. Pihak penjual kredit dilarang menjual barang yang “telah terjual namun belum diterima dan belum dalam dikuasai” terhadap pembeli;
- d. Barang bukan berupa: uang, emas, dan perak;
- e. Barang harus diterima langsung oleh pembeli saat akad dilakukan;
- f. Saat akad dilakukan perlu memerhatikan kejelasan 1) harga 2) besaran cicilan 3) jangka waktu
- g. Akad harus tegas dan tidak boleh sewa beli;
- h. Tidak terdapat syarat pembayaran denda/harga barang bertambah.<sup>25</sup>

Berbeda dengan KPR Syariah melalui akad *Istishna'* yang letak perbedaannya terdapat pada pembayaran angsuran. Pembayaran pada akad ini, pihak pembeli (nasabah) tidak diberikan kewajiban untuk melakukan pembayaran sebelum rumah sudah jadi, namun terdapat skema *Down Payment*. Secara ideal hukum, seharusnya tidak terdapat *Down Payment* dalam akad *istishna'*, dikarenakan posisi bank sebagai trader bukan produsen rumah tersebut.<sup>26</sup>

Pada akad tersebut tidak semuanya berjalan lancar. Perjalanannya, terdapat beberapa nasabah yang tidak menyanggupi dalam melakukan angsuran, sehingga dilakukannya *over kredit*. Skema *over kredit* menjadi jalan keluar terhadap permasalahan nasabah, namun bukan berarti *over kredit* tidak meninggalkan masalah baru. Terlebih dengan akad syariah yang dilakukan di awal, perlu menganalisa dengan cermat berkaitan dengan keabsahan setiap perbuatan hukum.

Salah satu asas yang menjadi dasar keabsahan kesepakatan dalam Islam adalah asas *Mabda' Ar-Radha'iyah*. Merupakan asas konsensualitas dalam hukum perjanjian Islam, diartikan bahwa kesepakatan timbul atas perjanjian tanpa perlu formalitas tertentu yang cukup melalui kata sepakat para pihak.<sup>27</sup> Asas tersebut tidak berdiri sendiri, setiap konsensus yang terjadi menjadi sah ketika tidak bertentangan dengan prinsip syariah, yaitu:<sup>28</sup>

- a. Maisir: terdapat praktik yang mengandung perjudian di dalamnya;
- b. Gharar: akad yang dilakukan di dalamnya terkandung hal yang tidak jelas;

<sup>23</sup> Arif Rochman, Dharu Triasih, dan Agus Saiful Abib, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang,” *HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani)* 7, no. 3 (2017): 169.

<sup>24</sup> Muhammad Abduh Tuasikal, *Taubat Dari Utang Riba Dan Solusinya* (Yogyakarta: Rumaysho, 2017), 207.

<sup>25</sup> Poin ini tidak dapat terpenuhi oleh bank, karena pada klausula perjanjian tercantum.

<sup>26</sup> Abduh Tuasikal, *Taubat Dari Utang Riba Dan Solusinya*, 178.

<sup>27</sup> Nurhidayah Marsono, “Asas Kontrak Perjanjian Dalam Perspektif Islam,” *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law* 1, no. 2 (1 Oktober 2019): 172, <https://doi.org/10.19105/alhuquq.v1i2.3183>.

<sup>28</sup> Maimun Maimun dan Dara Tzahira, “Prinsip Dasar Perbankan Syariah” 1, no. 1 (2022): 131–32, <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i2.878>.

c. Riba: terdapat penambahan atas harta pokok/modal secara bathil.

Pada transaksi yang berbasis syariah harus didasarkan keridhaan, dalam konteks *over kredit*, yang menjadi pihak dalam perjanjian menjadi tiga (3) pihak, yaitu nasabah, bank dan penerima *over kredit*. Secara unsur ridha dalam perjanjian Islam terdapat unsur *complete information* atau tidak terdapat *tadlis (unknown to one party)* merupakan terdapat pihak yang tidak mengetahui informasi di dalamnya, baik kuantitas, kualitas, harga dan waktu penyerahan.<sup>29</sup> Tentu dalam praktik *over kredit* yang dilakukan di bawah tangan, unsur *complete information* tidak diterima baik oleh pihak bank dan atau pihak penerima *over kredit* atau bahkan pada posisi unsur *gharar*. Penegasan lain sebagaimana dalam norma positif yakni pada pasal 19 UU Perbankan Syariah bahwa dapat dilakukannya peralihan ketika tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan unsur terpenting pada pasal ini adalah berdasarkan akad hawalah atau akad lain yang mengandung makna bahwa akad tersebut dilakukan atas sepengetahuan perbankan. Dasar pelaksanaan, terdapat kaidah fikih yang berbunyi: “Setiap syarat yang menyalahi dasar-dasar syariah adalah batal”.<sup>30</sup> Maka atas demikian, dapat dipastikan kebatalan perjanjian *over kredit*. Dikarenakan unsur yang di dalamnya telah terpenuhi.

Berdasarkan ketentuan dan kaidah di atas, kekuatan hukum asas *Mabda' Ar-Radha'iyah* dalam perjanjian *over kredit* menjadi batal atau pemutusan akad (*fasakh*). Hal ini terjadi dengan landasan bahwa pihak melanggar ketentuan perjanjian atau terdapat unsur khilaf yakni karena tidak dibenarkan oleh syara'.<sup>31</sup> Ketentuan pengalihan *over kredit* perlu dilakukan secara legal formal yang turut diketahui perbankan syariah, guna memenuhi unsur kejelasan dalam berkontrak terkhusus pihak dan unsur *complete information*.

#### **D. KESIMPULAN**

Karakteristik perjanjian *over kredit* di Indonesia terdapat 2 (dua) jenis yaitu di bawah tangan dan prosedural legal. Terkhusus pada jenis *over kredit* di bawah tangan merupakan perjanjian dengan pihak baru dengan tidak mengedepankan itikad baik, terkhusus kepada pihak bank, kendati terdapat kebebasan berkontrak sebagai asas dasar. Pada prinsip kepastian hukum sebagaimana dalam teori Lon Fuller bahwa jika analisa, akibat hukum dari perbuatan *over kredit* berdampak pada hak dan kewajiban yang masih atas nama nasabah dan secara legal formal dikuasi nasabah. Selain itu, dalam aturan jaminan hingga Fatwa DSN MUI, sejatinya secara implisit pengalihan hanya dilakukan dengan prosedural perbankan, bahkan jika dijamin dalam fidusia terdapat ancaman pidana dan Fatwa DSN MUI juga tegas dianggap sebagai praktik yang melanggar prinsip syariah.

KPR Syariah memiliki perbedaan yang signifikan dibanding dengan KPR Konvensional baik dalam akad hingga pelaksanaan. Perjanjian yang mengandung unsur syariah diharuskan terpenuhi asas konsensualitas yang sah atau dikenal dengan asas *Mabda' Ar-Radha'iyah*. Akad dalam KPR Syariah memperhatikan beberapa aspek yaitu, sumber

---

<sup>29</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*, 3 ed. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), 31.

<sup>30</sup> Muhammad Syarif Hidayatullah, “Pemaknaan Kaidah Fikih ‘Ar-Ridhâ Bisya Syai’ Ridhâ Bimâ Yatawalladu Minhu’ Dalam Ekonomi Syariah,” *TAFALQUH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Dan Ahwal Syahsiyah* 5, no. 1 (2020): 57.

<sup>31</sup> Devid Frastiawan Amir Sup, Selamet Hartanto, dan Rokhmat Muttaqin, “Konsep Terminasi Akad dalam Hukum Islam,” *Ijtihad: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam* 14, no. 2 (27 September 2020): 145, <https://doi.org/10.21111/ijtihad.v14i2.4684>.

perikatan, jenis akad, pihak, dan hak dan kewajiban. Konteks *over kredit* KPR Syariah tidak terlepas dari ketiga unsur pokok dalam hukum perjanjian Islam, yaitu tidak adanya *maisir*, *gharar* dan *riba*. Selain itu, dalam transaksi keabsahan akad syariah dinilai dari keridhaan pihak, salah satu unsur penting dalam keridhaan ditunjukkan dengan adanya *complete information*, merupakan unsur keterbukaan dalam akad. Pada konteks *over kredit* yang dilakukan di bawah tangan, tidak tercapai unsur tersebut hingga akad menjadi batal (*faska'b*) dan keabsahan yang dilakukan pemberi dan penerima *over kredit* menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim, Adiwarmar. *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*. 3 ed. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- Abduh Tuasikal, Muhammad. *Taubat Dari Utang Riba Dan Solusinya*. Yogyakarta: Rumaysho, 2017.
- Akbar, Apriyandi, dan Aris Munandar. "Pelaksanaan Alih Debitur Dalam Perjanjian Jual Beli Motor (Studi Di FIF Group Cabang Selong Lombok Timur)." *Jurnal Private Law* 2, no. 1 (2022).
- Antoni K.Muda, Ahmad. *Kamus Lengkap Ekonomi*. Jakarta: Gramedia Press, 2003.
- Ardi, Muhammad. "Asas-Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna." *Jurnal Hukum Diktum* 14, no. 2 (2016).
- CIMB Niaga. "Ingin Over Kredit Rumah? Pahami Dulu 3 Jenisnya." Diakses 23 September 2023. <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/ingin-over-kredit-rumah-pahami-dulu-3-jenisnya>.
- Febrianto, Imas, dan Indra Rahmatullah. "Tinjauan Yuridis Terhadap Over Credit (Pengalihan Utang) Dalam Perjanjian Leasing Kendaraan Mobil Di PT Toyota Astra Financial." *Journal of Legal Research* 1, no. 5 (2019). <https://doi.org/10.15408/jlr.v1i5.12184>.
- Fila, Siti Zafilah Firdausiah. "Kajian Teoritik Terhadap Urgensi Asas Dalam Akad (Kontrak) Syariah." *Al - Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah* 5, no. 1 (26 September 2020): 48–67. <https://doi.org/10.32505/muamalat.v5i1.1519>.
- Fitria, Maudyna. "Prinsip Kemanfaatan Ujrah pada Take Over Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah melalui Pendekatan Maqāshīd Syariah." *Jurnal Hukum Islam* 5, no. 2 (2022).
- Fuller, Lon L. *Morality of Law*. Revised. London: New Haven and London : Yale University Press, 1969.
- Hidayatullah, Muhammad Syarif. "Pemaknaan Kaidah Fikih 'Ar-Ridhâ Bisya Syai` Ridhâ Bimâ Yatawalladu Minhu' Dalam Ekonomi Syariah." *TAFALQUH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Dan Abwal Syabsiyah* 5, no. 1 (2020).
- Indonesia, CNBC. "Terungkap! Mayoritas Orang RI Lebih Suka Beli Rumah Pakai KPR." Diakses 24 September 2023. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230731115951-4-458688/terungkap-mayoritas-orang-ri-lebih-suka-beli-rumah-pakai-kpr>.
- Jamil, Nury Khoiril, dan Rumawi Rumawi. "Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda Pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 8, no. 7 (2020): 1044–54.

- Ketut Oka Setiawan, I. *Hukum Perikatan*. 3 ed. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Kurniawan, Afit. "Tinjauan Kepemilikan Dalam Kpr Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah." *EQUILIBRIUM* 1, no. 2 (2013).
- Mahmud Marzuki, Peter. *Penelitian Hukum*. 14 ed. Jakarta: Kencana, 2019.
- Maimun, Maimun, dan Dara Tzahira. "Prinsip Dasar Perbankan Syariah" 1, no. 1 (2022). <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i2.878>.
- Marsono, Nurhidayah. "ASAS KONTRAK PERJANJIAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM." *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law* 1, no. 2 (1 Oktober 2019): 166. <https://doi.org/10.19105/alhuquq.v1i2.3183>.
- "Minat Masyarakat Manfaatkan KPR Syariah Meningkatkan." Diakses 23 September 2023. <https://mediaindonesia.com/ekonomi/444403/minat-masyarakat-manfaatkan-kpr-syariah-meningkat>.
- Ochtorina Susanti, Dyah, dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Press, Gramedia. *KUHP dan KUHAP*. Surabaya: Gramedia Press, 2012.
- Rochman, Arif, Dharu Triasih, dan Agus Saiful Abib. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang." *HUMANI (Hukum dan Masyarakat Madani)* 7, no. 3 (2017): 167–81.
- Rumawi, Rumawi, Siti Sariroh, Udiyo Basuki, Mellisa Towadi, Moh Ali, dan Supianto Supianto. "Karakteristik Perseroan Terbatas Perorangan Dalam Hukum Indonesia." *Jurnal Hukum Bisnis* 12, no. 02 (1 Maret 2023): 63–73. <https://doi.org/10.47709/jhb.v12i2.2151>.
- Sholihun, Ahmad. "Perbandingan Hukum Akad Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip Syariah Tanpa Bank Dan Dengan Bank." *Lex LATA: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2023).
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. 17 ed. Jakarta: Rajawali Press, 2015.
- Subekti, R, dan R Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgelijk Wetboek*. 37 ed. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Sup, Devid Frastiawan Amir, Selamet Hartanto, dan Rokhmat Muttaqin. "Konsep Terminasi Akad dalam Hukum Islam." *Ijtihad: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam* 14, no. 2 (27 September 2020). <https://doi.org/10.21111/ijtihad.v14i2.4684>.
- Syita, Masyithah. "Peran Vital Basyarnas Dalam Penyelesaian Sengketa Bisnis Syariah." *Indonesian Journal of Law and Islamic Law* 3, no. 2 (27 Desember 2021): 360–77. <https://doi.org/10.35719/ijl.v3i2.129>.