

BAB IV

IMPLEMENTASI PASAL 52 PERATURAN MENTERI PUPR NOMOR 26/PRT/M/2016 TENTANG KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

SYARIAH

A. Implementasi Program Perumahan Bersubsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumahan Griya Pesona Harapan Jaya Kota Palembang.

Program perumahan subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah telah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 26/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dalam pasal 52 yang isinya :

- 1) Debitur/nasabah wajib memanfaatkan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggal atau hunian.
- 2) Debitur/nasabah yang tidak memanfaatkan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) secara terus-menerus dalam waktu 1 (satu) tahun, dilakukan pemberhentian KPR Bersubsidi oleh Bank Pelaksana.
- 3) Debitur/nasabah sebagaimana di maksud dalam ayat 2 wajib mengembalikan dana kemudahan dan/atau bantuan

- 4) pembiayaan perumahan yang telah diperoleh melalui bank pelaksana.
- 5) Rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal :
 - a. Pewarisan;
 - b. Telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera rapak;
 - c. Telah dihuni lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun.
 - d. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau
 - e. Untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.
- 6) Pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, huruf c, dan huruf d hanya dapat dilakukan kepada MBR sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 7) Pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d dibuktikan dengan:
 - a. Surat keterangan pindah dari pihak yang berwenang dilokasi rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susunberada; dan
 - b. Surat pernyataan bahwa yang bersangkutan telah atau akan memiliki rumah lain.
- 8) Pelaksana ketentuan pada ayat (4) huruf e dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di PT. Alfin Putera Perkasa, perumahan Griya Pesona Harapan Jaya merupakan perumahan yang kategorikan perumahan subsidi

yang di khususkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah yang ada berjumlah 352 unit¹.

Adapun Implementasi Program Perumahan Bersubsidi oleh PT. Alfin Putera Perkasa di Perumahan Griya Pesona Harapan Jaya Kota Palembang yang di dapat penulis dengan wawancaraantara lain²:

1. Masyarakat berpenghasilan rendah adalah syarat untuk memiliki rumah bersubsidi.

Penjelasan dari Nyayu Fauziah sebagai administrasi beliau mengatakan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat yang penghasilan perbulannya dibawah 4 juta rupiah dibuktikan dengan slip gaji dan merupakan salah satu syarat nasabah apabila ingin kredit rumah bersubsidi di perumahan Griya Pesona Harapan Jaya Kota Palembang.

2. Masyarakat boleh membeli rumah subsidi secara cash.

Apabila ada masyarakat yang ingin membeli rumah subsidi secara cash itu di bolehkan oleh pihak pengembang dan langsung berhubungan dengan notaris perumahan tanpa melalui Bank pelaksana lagi.

¹Wawancara, Nyayu Fauziah, Administrasi PT. Alfin Putera Perkasa (Palembang, 12 Agustus 2019) Pukul 10.00 WIB.

²Wawancara, Nyayu Fauziah, Administrasi PT. Alfin Putera Perkasa (Palembang, 12 Agustus 2019) Pukul 10.00 WIB.

3. Beberapa aturan untuk merenovasi rumah.
 - a. Bagi pemilik rumah yang ingin merenovasi rumahnya harus izin terlebih dahulu kepada pengembang perumahan yaitu PT. Alfin Putera Perkasa.
 - b. Rumah tidak boleh dirubah bentuk aslinya.
 - c. Rumah tidak boleh dibuat dua tingkat.
 - d. Yang diperbolehkan untuk merenovasi rumah yaitu menambah bangunan di samping dan belakang rumah yang masih ada tanah lebihnya.
 - e. Diperbolehkan menambah pagar rumah.
 - f. Diperbolehkan menambah tinggi rumah baik itu menimbun tanah maupun menambah bata untuk meninggikan atap rumah³.
4. Pihak pengembang bertanggung jawab penuh selama satu tahun untuk mengawasi rumah setelah itu yang mengawasi perumahan yang tidak dihuni diserahkan langsung oleh Bank pelaksana.
5. Teguran yang akan diberikan pihak pengembang kepada nasabah yang tidak dihuni rumahnya yaitu Pihak pengembang memberikan teguran dengan cara diberikan

³Wawancara, Nyayu Fauziah, Administrasi PT. Alfin Putera Perkasa (Palembang, 7 Agustus 2019) Pukul 10.00 WIB.

teguran secara lisan yaitu menjelaskan bahwa rumah subsidi wajib di huni⁴.

6. Faktor-faktor yang menyebabkan rumah tidak dihuni.
Inilah faktor-faktor yang menyebabkan rumah tidak dihuni yaitu:
 - a. Digunakan untuk investasi atau dijadikan aset karena pembeli sudah memiliki rumah sebelumnya jadi rumah tersebut sama sekali tidak dihuni.
 - b. Jalan menuju perumahan yang rusak menyebabkan kalau hujan jalan itu licin sehingga kalau mau keluar rumah seperti mengantar anak sekolah atau melaksanakan aktivitas harian lainnya itu terhambat karena jalan yang licin karena hujan tersebut.
 - c. Air sumur yang keruh atau warnanya kuning karena tanah itu dulunya lebak dan hutan kayu gelam yang menyebabkan air sumur itu berbau karat walaupun ada beberapa rumah yang sumurnya jernih tapi kebanyakan memang tiap rumah air sumurnya keruh.
 - d. faktor kesalahpahaman bahwasannya nasabah yang membeli rumah subsidi berpikir kalau rumah subsidi tersebut sama seperti rumah komersil yang sudah lumayan mewah dengan fasilitas memadai tetapi setelah melihat kelapangan ternyata rumah tersebut tidak sesuai

⁴Wawancara, Rina Kurniati, Administrasi PT. Alfin Putera Perkasa (Palembang, 7 Agustus 2019) Pukul 10.30 WIB.

apa yang mereka inginkan sehingga rumah tersebut belum di huni.

- e. Sumber air bersih yang di janjikan oleh pihak pengembang yaitu air yang berasal dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) sampai saat ini belum terealisasikan⁵.

Rumah tidak dihuni juga menyebabkan kerugian bagi rumah-rumah di sekelilingnya sebagaimana penulis mewawancarai bapak Imron sebagai tetangga rumah yang tidak dihuni beliau memaparkan bahwa rumah yang tidak dihuni oleh pemiliknya menyebabkan banyak tanaman liar yang tumbuh di sekelilingnya seperti rumput yang menjalar sampai kedalam rumah belum lagi rumput di depan rumah yang sangat lebat menjadikan tempat tinggal hewan liar yang berbisa seperti ular ini justru membuat masyarakat menjadi takut apabila musim hujan⁶.

Sedangkan menurut ibu Emi selaku tetangga juga memaparkan bahwa rumah yang tidak dihuni itu membuat rumah di sekelilingnya itu rugi disebabkan saluran pembuangan air yang tertimbung oleh tanah dan rumput yang lebat akibat tidak pernah dibersihkan oleh pemilik rumah tersebut sehingga pembuangan air menjadi terhambat dan

⁵Wawancara, Yoanita Mustika, Keuangan PT. Alfin Putera Perkasa (Palembang, 12 Agustus 2019) Pukul 11.00 WIB.

⁶Wawancara, Imron, Warga Perumahan Griya Pesona Harapan Jaya (Palembang, 10 Agustus 2019) Pukul 09.00 WIB.

kadang hujan lebat air di saluran pembuangan naik dan sering terjadi banjir⁷.

Adapun penulis mewawancarai bapak Feri selaku pemilik rumah yang tidak menghuni rumah mengatakan bahwa itu haknya pemilik rumah untuk menghuni atau tidak adapun pemberian sanksi yang diberikan oleh pihak Bank itu di tanggung saya selaku pemilik rumah dan peneliti mendapatkan data bahwasanya tujuan bapak ferri membeli rumah adalah untuk dijadikan investasi/aset melalui wawancara tersebut⁸. Hal ini justru tidak di perbolehkan dalam aturan membeli rumah bersubsidi yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan belum memiliki rumah sebelumnya agar rumah tersebut dihuni sebagaimana sudah di atur dalam Peraturan Menteri PUPR No. 26/PRT/M/2016.

Dengan demikian dapat di pahami bahwa Implementasi Program Perumahan Subsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Perumahan Griya Pesona Harapan Jaya Kota Palembang sudah diterapkan tetapi di karenakan ada beberapa faktor yang harus di koreksi oleh pihak pengembang seperti kurangnya pengawasan, dan tidak memberikan fasilitas air bersih seperti PDAM dan jalan menuju perumahan yang

⁷Wawancara, Emi , Warga Perumahan Griya Pesona Harapan Jaya (Palembang, 10 Agustus 2019) Pukul 09.00 WIB.

⁸Wawancara, Feri , Pemilik Rumah di Perumahan Griya Pesona Harapan Jaya (Palembang, 11 Agustus 2019) Pukul 09.00 WIB.

masih rusak mengakibatkan kurangnya minat masyarakat yang sudah memiliki rumah tersebut untuk tinggal di sana.

Adapun sanksi yang akan diberikan apabila pemilik rumah tidak menghuni atau memanfaatkan rumah sebagaimana mestinya yaitu sudah diatur pada PERMENPUPR No. 26/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Pasal 53 yaitu:

Bank pelaksana wajib menghentikan KPR bersubsidi dalam hal:

- a. Kelompok sasaran penerima bantuan dan/atau kemudahan pembiayaan memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) huruf g⁹ atau pasal 37 ayat (1) huruf g yang diketahui kemudian tidak benar dan/atau tidak dilaksanakan; dan/atau
- b. Kelompok sasaran penerima bantuan dan/atau kemudahan pembiayaan tidak menempati rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun secara terus-menerus selama 1 tahun sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 ayat 2;

⁹Kelompok sasaran mengajukan permohonan KPR Sejahtera ke Bank Pelaksana dengan melengkapi dokumen persyaratan yang sudah ditentukan.

B. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Rumah Bersubsidi yang Tidak Dihuni di Perumahan Griya Pesona Harapan Jaya Kota Palembang.

Hukum merupakan seperangkat norma atau kaidah, dan kaidah itu bermacam-macam, tetapi tetap sebagai satu kesatuan¹⁰. Sedangkan Ekonomi Syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah.

Menurut Dr. Muhammad Abdullah al'Arabi, ekonomi syariah merupakan sekumpulan dasar-dasar umum ekonomi yang kita simpulkan dari al-Qur'an dan as-Sunnah dan merupakan bangunan perekonomian yang kita dirikan diatas landasan dasar-dasar tersebut sesuai tiap lingkungan dan masa. Menurut Prof. Dr. Zainuddin Ali, ekonomi syariah adalah kumpulan norma hukum yang bersumber dari al-Qur'an dan al-Hadist yang mengatur perekomian umat manusia. Menurut M.A Manan, ekonomi syariah adalah ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang di ilhami oleh nilai-nilai islam. Dari beberapa definisi diatas maka dapat disimpulkan bahwa ekonomi syariah merupakan sistem ekonomi yang bersumber dari wahyu yang

¹⁰Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 1

transendental (al-Qur'an dan as-Sunnah/al-Hadist) dan sumber interpretasi dari wahyu yang disebut dengan iitihad¹¹.

Jadi, Hukum Ekonomi Syariah adalah adalah seperangkat norma atau kaidah ekonomi yang bersumber dari Al-Qur'an dan Al-Hadist. Ruang lingkup pembahasan hukum ekonomi syariah ini meliputi aspek ekonomi sebagai berikut : Hak Milik (*al-Haqq*), *ba'i akad-akad jual beli syirkah, mudharabah, murabahah, muzara'ah dan musaqah, khiyar, istisna, ijarah, kafalah, hawalah* dan lain sebagainya¹².

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah hukum tidak menghuni rumah atau tidak memanfaatkan rumah sebagaimana mestinya itu tidak di perbolehkan, sebagaimana telah di bahas pada bab sebelumnya bahwa Secara terminologi *al-milkdi* definisikan sebagai berikut: “Pengkhususan seseorang terhadap pemilik sesuatu benda menurut syara’ untuk bertindak secara bebas dan bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang yang bersifat syara’”.

¹¹ Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), hlm. 1

¹² Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, hlm. 2

Artinya, benda yang di khususkan kepada seseorang itu sepenuhnya berada dalam penguasaannya, sehingga orang lain tidak boleh bertindak dan memanfaatkannya¹³.

Dalam buku *fiqh Muamalah* juga di jelaskan di bab sebelumnya dalam hikmah kepemilikan memaparkan bahwasanya memiliki harta bukan hak mutlak bagi manusia, tetapi merupakan suatu amanah (titipan) dari Allah swt yang harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan hidup manusia dan di salurkan di jalan Allah untuk memperoleh ridha-Nya.¹⁴

Rumah adalah suatu kenikmatan dari allah yang terkadang, bahkan sering dilupakan oleh manusia. Padahal dengan adanya rumah, manusia bisa mendapatkan banyak sekali kemudahan dan kesenangan dalam hidup. Kewajiban kita sebagai manusia adalah mensyukuri nikmat allah.

Berdasarkan Q.S Ibrahim Ayat 7 Allah Swt Berfirman:

وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ
إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ - ٧

Artinya : Dan (ingatlah) ketika Tuhanmu memaklumkan,
“Sesungguhnya jika kamu bersyukur, niscaya Aku akan

¹³Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat*, hlm. 47-48

¹⁴Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat*, hlm. 50

menambah (nikmat) kepadamu, tetapi jika kamu mengingkari (nikmat-Ku), maka pasti azab-Ku sangat berat.”

Pemilik rumah yang rumahnya tidak di huni itu sama saja dengan tidak memanfaatkan benda yang sudah dimilikinya seharusnya rumah tersebut di manfaatkan walaupun pemilik rumah tidak bisa menghuni rumah di karenakan ada suatu hal atau alasan tertentu sebaiknya rumah tersebut boleh di sewakan atau mempersilahkan orang lain seperti bagian keluarga untuk menghuninya walaupun tidak di bayar sehingga rumah tersebut bisa di ambil manfaatnya.

Adapun pemilik rumah yang tidak menghuni rumahnya sama saja melanggar perjanjian yang sudah di sepakati sebelumnya agar rumah subsidi tersebut wajib dihuni. Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an Surah An-Nahl ayat 91 :

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْفُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ
عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ - ٩١

Artinya : Dan tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu melanggar sumpah, setelah diikrarkan, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat. (Q.S An-Nahl Ayat 91).

Nabi Muhammad SAW bersabda:

مَنْ أَخْفَرَ مُسْلِمًا ، فَعَلَيْهِ لَعْنَةُ اللَّهِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالنَّاسِ أَجْمَعِينَ ، لَا يُقْبَلُ مِنْهُ صَرْفٌ وَلَا عَدْلٌ

(رواه البخاري، رقم 1870 و مسلم، رقم 1370)

Artinya: "Barangsiapa yang tidak menepati janji seorang muslim, maka dia mendapat laknat Allah, malaikat, dan seluruh manusia. Tidak diterima darinya taubat dan tebusan." (HR. Bukhari, 1870 dan Muslim, 1370)

Jadi, hukum melanggar perjanjian itu tidak boleh dan dilarang oleh Agama, ingkar janji juga banyak menyebabkan kemadharatan. Allah SWT sangat menegaskan terhadap orang yang ingkar janji, baik itu berjanji kepada Allah maupun berjanji terhadap sesama manusia seperti halnya perjanjian pemilik rumah yang tidak menghuni rumahnya padahal dia sudah berjanji dan menyetujui bahwa rumah tersebut harus dihuni apabila sudah dimilikiberdasarkan aturan perumahan bersubsidi yang di atur oleh peraturan menteri PUPR No. 26/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pemiliki rumah yang tidak menghuni dan tidak memanfaatkan rumah dalam perspektif hukum ekonomi syariah yaitu tidak diperbolehkan karena banyak yang dirugikan dan melanggar perjanjian.