

BAB III
KEPEMILIKAN RUMAH SUBSIDI/KPR OLEH KELOMPOK LUAR
SASARAN

A. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR)

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran, Besaran Suku Bunga, Lama Masa Subsidi, Dan Jangka Waktu Kredit Pemilikan KPR Bersubsidi. Aturan ini masih menginduk dengan Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2019 Tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Keputusan Menteri Nomor 242/KPTS/M/2020 ini diterbitkan pada tanggal 24 Maret 2020 di Jakarta yang ditandatangani oleh Menteri PUPR M. Basuki Hadimuljono, dan mulai berlaku pada 1 April 2020¹⁰¹

Ada beberapa perubahan yang signifikan dalam Kepmen nomor 242 tahun 2020 ini jika dibandingkan dengan Kepmen sebelumnya nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan. Dimana dengan Kepmen baru ini batasan maksimal penghasilan Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) perbulan untuk KPR Sejahtera Tapak dan

¹⁰¹ Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/Kpts/M/2020.

KPR Sejahtera Susun baik konvensional maupun syariah yang sekarang dikenal dengan Rumah Umum Tapak/Susun. Sedangkan dalam aturan lama untuk KPR Sejahtera Tapak hanya Rp 4.000.000,00- (empat juta rupiah) perbulan dan Rumah Sejahtera Susun sebesar Rp 7.000.000,00- (tujuh juta rupiah) perbulan.

Kepmen baru ini juga mencabut Kepmen nomor 535/KPTS/M/2019 tentang Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera tapak yang Diperoleh Melalui Kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi. Sedangkan masa subsidi berjalan, untuk penyaluran FLPP masa subsidi masih berlangsung paling lama 20 tahun, sedangkan untuk SSB berlangsung paling lama 10 tahun. Sedangkan untuk SBUM yang diberlakukan masih sama, yaitu sebesar Rp 4.000.000,00. (empat juta rupiah)

Khusus untuk wilayah Provinsi Papua dan Papua Barat, diberikan skema yang relatif khusus, yaitu batasan penghasilan untuk rumah umum tapak sebesar Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan Sarusun umum sebesar Rp 8.500.000,00. (delapan juta lima rtaus ribu rupiah). Sedangkan suku bunga yang diterapkan adalah sebesar 4% dengan jangka waktu angsuran KPR paling lama 20 tahun. SBUM yang diberikan untuk wilayah tersebut sebesar Rp10.000.000,00.(sepuluh juta rupiah) Kebijakan tersebut khusus diberikan dalam rangka dalam rangka memberikan kesempatan kepada masyarakat papua untuk dapat memanfaatkan KPR Bersubsidi.

Untuk lebih jelasnya dapat dirinci Melalui Table Sebagai berikut berikut:¹⁰²

a. Kelompok Sasaran KPR Sejahtera

Batasan penghasilan Per Bulan Paling Banyak (Rp)	Suku Bunga/Margin Pembiayaan Paling Tinggi	Masa Subsidi Paling Lama (Tahun)	Jangka Waktu KPR Paling Lama (Tahun)
8.000.000,00	5%	10	20

Sumber : Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M/2020

b. Kelompok Sasaran KPR Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan KPR Subsidi Selisih Margin (SSM) Kecuali Provinsi Papua dan Papua Barat

Batasan penghasilan Per Bulan Paling Banyak (Rp)	Suku Bunga/Margin Pembiayaan Paling Tinggi	Masa Subsidi Paling Lama (Tahun)	Jangka Waktu KPR Paling Lama (Tabun)
8.000.000,00	5%	10	20

Sumber : Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M/2020

¹⁰²*Ibid.*

c. Kelompok Sasaran KPR SSB dan KPR SSM Provinsi Papua dan Papua Barat

Jenis Rumah	Batasan penghasilan Per Bulan Paling Banyak (Rp)	Suku Bunga/Margin Pembiayaan Paling Tinggi	Masa Subsidi Paling Lama (Tahun)	Jangka Waktu KPR Paling Lama (Tabun)
Rumah Umum Tapak	8.000.000,00	4%	10	20
Susunan Umum	8.500.000,00	4%	10	20

Sumber : Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M/2020

d. kelompok Sasaran KPR Bersubsidi yang surat persetujuan pemberian kredit/pembiayaan diterbitkan oleh bank pelaksana pada tanggal 27 Desember 2019 sampai dengan tanggal 31 Maret 2020

No.	KPR Bersubsidi	Batasan Penghasilan Per Bulan (Rp)	Suku Bunga/Margin Pembiayaan	Masa Subsidi dan Jangka Waktu KPR Paling Lama (Tahun)
1	KPR Sejahtera Tapak KPR Sejahtera Syariah Tapak	4.000.000,00	5%	20

2	KPR Sejahtera Susun KPR Sejahtera Syariah Susun	7.000.000,00	5%	20
---	--	--------------	----	----

Sumber : Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
No. 242/KPTS/M/2020

Selain mengatur batasan penghasilan, suku bunga, masa subsidi dan jangka waktu KPR Subsidi, Keputusan Menteri ini juga mengatur batasan harga jual berikut dengan batasan luas tanah dan luas lantai bagi rumah umum tapak dan satuan rumah susun umum.

Untuk kategori Rumah Umum Tapak, batasan harga jual terbagi menjadi lima (5) wilayah, yaitu : 1) Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai) dengan nilai jual maksimal Rp 150.500.000,00 (seratus lima puluh juta lima ratus ribu rupiah); 2) Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu) dengan nilai jual maksimal Rp 164.500.000,00 (seratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) ; 3) Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas) dengan nilai jual maksimal Rp 156.500.000,00 (seratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah); 4) Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya, dan Kabupaten Mahakam Ulu dengan nilai jual maksimal Rp 168.000.000,00 (seratus enam puluh delapan juta rupiah) ; dan 5) Papua dan Papua Barat dengan nilai jual maksimal Rp 219.000.000,00.(dua ratus sembilan belas juta rupiah)

No.	Wilayah	Harga Jual Paling Banyak (Rp)
1.	Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (Kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	150.500.000,00
2.	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	164.500.000,00
3.	Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai dan kabupaten Riau (kecuali Kepulauan Anambus)	156.500.000,00
4.	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anambus, Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu	168.000.000,00
5.	Papua dan Papua Barat	219.000.000,00

Sumber : Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M/2020

Sedangkan kategori Satuan Rumah Susun dikategorisasikan ke dalam dua wilayah, yaitu 1) Provinsi dan 2) Kota atau Kabupaten. Nilai agunan untuk setiap wilayah tentunya berbeda-beda.

Terkait luas tanah untuk Rumah Umum Tapak diatur paling rendah 60 meter persegi dan paling tinggi 200 meter persegi, luas lantai rumah diatur

paling rendah 21 meter persegi dan paling tinggi 36 meter persegi. Sedangkan untuk batasan Satuan Rumah Susun Umum mengatur luas lantai rumah dengan paling rendah 21 meter persegi dan paling tinggi 36 meter persegi.

Untuk Lebih Jelasnya Lihat Table Berikut:

No.	Jenis Rumah	Luas Tanah (M2)		Luas Lantai Rumah	
		Paling Rendah	Paling Tinggi	Paling Rendah	Paling Tinggi
1	Rumah Umum Tapak Tapak	60	200	21	36
2	Satuan Rumah Susun Umum	-	-	21	36

Sumber : Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M/2020

B. Mekanisme Akad Pembiayaan KPR Bersubsidi bagi Kelompok Luar Sasaran

Pada prinsipnya tidak ada perbedaan dalam akad pembiayaan bagi kelompok sasaran dan kelompok diluar sasaran Subsidi Kredit Pemilikan Rumah, karena pada dasarnya pada tahapan pengajuan hingga akhirnya mendapat persetujuan pembiayaan dari bank mitra pemerintah dalam penyaluran KPR telah melewati seleksi yang ketat, namun tetap saja masih ada celah bagi kelompok luar sasaran untuk dapat mengakses subsidi KPR, seperti memanipulasi penghasilan atau meminjam nama orang lain untuk memperoleh KPR.

Pada dasarnya Subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang kemudian populer dengan istilah KPR FLPP atau KPR Subsidi. Pemberian

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan ketentuan dan syarat:

1. Ketentuan Objek Agunan

- a. Objek agunan secara keseluruhan harus sudah dibangun dan siap untuk ditempati. Secara fisik bangunan rumah bersubsidi baik sarana maupun prasarananya harus layak dan sudah berfungsi semuanya seperti halnya air, listrik, lantai, dinding dan atap harus semuanya terjamin kekokohan dan ketahanannya dan tidak lupa juga rumah bersubsidi harus dipasang plat rumah bersubsidi yang dikeluarkan atau dibiayai oleh Bank.
- b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sudah diterbitkan dan memastikan bahwa IMB tersebut berlaku untuk satu bangunan saja.
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dipastikan atas nama pembangun.
- d. Nilai agunan sesuai dengan yang dikeluarkan oleh pemerintah, nilai agunan untuk setiap wilayah tentunya berbeda-beda dan dapat dilihat pada table dibawah ini :

No.	Wilayah	Harga Jual Paling Banyak (Rp)
1.	Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (Kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	150.500.000,00
2.	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	164.500.000,00
3.	Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai dan kabupaten	156.500.000,00

No.	Wilayah	Harga Jual Paling Banyak (Rp)
	Riau (kecuali Kepulauan Anambus)	
4.	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi), Kepulauan Anambus, Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu	168.000.000,00
5.	Papua dan Papua Barat	219.000.000,00

Sumber : Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 242/KPTS/M/2020

2. Syarat dan Ketentuan Umum

- a. Memiliki penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 8.000.000,00 (empat juta rupiah) per bulan.
- b. Tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah setempat/Instansi tempat bekerja;
- c. Belum pernah menerima subsidi Pemerintah untuk pemilikan rumah;
- d. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
- e. Menyerahkan fotokopi (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan yang dipersyaratkan.¹⁰³

Masyarakat yang memenuhi syarat sebagaimana yang disebutkan diatas, kemudian dapat mengajukan permohonan KPR subsidi ke bank pelaksana dengan melampirkan persyaratan-persyaratan yang sudah ditentukan. Bank pelaksana kemudian melakukan verifikasi terhadap permohonan KPR subsidi yang diajukan, yang meliputi:

¹⁰³ Diman Ade Mulada dan Arief Rahman, *Peralihan Kredit kepemilikan Rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank*, (Jurnal PETITUM, Vol.8, No.2,Oktober 2020), h. 92

- a. pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan;
- b. analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR subsidi;
dan;
- c. pengecekan fisik bangunan rumah, prasarana dan sarana, serta utilitas umum(PSU).Fisik bangunan rumah dan PSU ketika dilakukan pengecekan harus telah siapdihuni, berfungsi dan sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan:
 - 1) atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan,keamanan dan kehandalan bangunan;
 - 2) terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber airbersih lainnya;
 - 3) utilitas jaringan listrik yang berfungsi;
 - 4) jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi; dan
 - 5) saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi.¹⁰⁴

Setelah verifikasi dilakukan, kemudian dilanjutkan dengan proses penandatanganan perjanjian kredit atau akadKPR Subsidi dengan pemohon kredit rumah subsidi yang telah disetujuipermohonan kreditnya oleh Bank Pelaksana.

Perjanjian kredit atau akad adalah perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah

¹⁰⁴*Ibid.* 92

debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.¹⁰⁵

Perjanjian kredit atau akad KPR Subsidi wajib mencantumkan secara tertulis bahwa KPR subsidi didukung dana FLPP. Pemohon kredit yang telah menandatangani Perjanjian Kredit dan/atau Akad KPR subsidi, selanjutnya disebut sebagai debitur atau nasabah dan berhak menerima kunci rumah sebagai realisasi dari perjanjian kredit rumah subsidi.¹⁰⁶ Dengan telah ditandatangani perjanjian kredit oleh debitur KPR subsidi, maka sejak saat itu hak dan kewajiban melekat padanya.

Berikut beberapa kewajiban yang melekat pada debitur KPR subsidi, berkaitan dengan pembelian Rumah subsidi:

1. Membayar angsuran KPR subsidi secara tertib dan tepat waktu hingga jangka waktu kredit selesai/lunas;
2. Menggunakan sendiri dan menghuni rumah subsidi sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah.;
3. Memelihara rumah subsidi dengan baik;
4. Mengembalikan bantuan FLPP kepada Pusat Pengelola Dana Dan Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian Pekerjaan Umum &

¹⁰⁵ Sjahdeini, S.R. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*. (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2009), h. 158-160

¹⁰⁶ Yusuf, R., & Maryanto, M. *Peran Notaris Dalam Penggunaan Akta SKMHT Yang Tidak Diikuti APHT Terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan)*. (Jurnal Akta, 5. 1. 2018), h. 275-287..

Perumahan Rakyat, apabila melakukan pelanggaran terhadap ketentuan KPR subsidi.

5. Rumah subsidi tidak boleh disewakan dan atau dialihkan, kecuali:
 - a. Pewarisan; Yaitu apabila debitur KPR subsidi meninggal dunia, maka secara hukum beralih kepada ahli waris yang sah.
 - b. Telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun; Yaitu bahwa proses kredit rumah subsidi tersebut sudah berjalan minimal 5 (lima) tahun dan telah dihuni oleh debitur KPR subsidi.
 - c. Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; Yaitu Pindah tempat tinggal dibuktikan dengan:
 - 1) surat keterangan pindah dari pihak yang berwenang di lokasi rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun berada; dan
 - 2) surat pernyataan bahwa yang bersangkutan telah atau akan memiliki rumah lain.
 - d. Untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

3. Akad pada KPR Syariah bersubsidi

Ada dua akad yang biasa digunakan oleh Bank Syariah pada umumnya sebagaimana Akad yang digunakan untuk pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB pada BTN Syariah yaitu :

- a) Akad wakalah

Wakalah berasal dari wazan wakala-yakilu-waklan yang berarti menyerahkan atau mewakilkan urusan sedangkan *Wakalah* adalah

pekerjaan wakil.¹⁰⁷ Al-Wākalah juga berarti penyerahan (*al Tafwidh*) dan pemeliharaan (*alHifdh*).¹⁰⁸ menurut kalangan syafi'i arti Wākalah adalah ungkapan atau penyerahan kuasa (*al-muwakkil*) kepada orang lain (*al-wakil*) supaya melaksanakan sesuatu dari jenis pekerjaan yang bisa digantikan (*an-naqbalu an-niyabah*) dan dapat di lakukan oleh pemberi kuasa, dengan ketentuan pekerjaan tersebut di laksanakan pada saat pemberi kuasa masih hidup.¹⁰⁹ Wākalah dalam arti harfiah adalah menjaga, menahan atau penerapan keahlian atau perbaikan atas nama orang lain, dari sini kata Tawkeel diturunkan yang berarti menunjuk seseorang untuk mengambil alih atas suatu hal juga untuk mendelegasikan tugas apapun ke orang lain.¹¹⁰ Akad *Wākalah* adalah akad yang memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan suatu kegiatan dimana yang memberi kuasa tidak dalam posisi melakukan kegiatan tersebut.¹¹¹ Akad *Wākalah* pada hakikatnya adalah akad yang digunakan oleh seseorang apabila dia membutuhkan orang lain atau mengerjakan sesuatu yang tidak dapat dilakukannya sendiri dan meminta orang lain untuk melaksanakannya.

Pada akad *wakalah* ini bank bertindak sebagai pemberi kuasa dan nasabah sebagai penerima kuasa dimana bank membelikan rumah yang

¹⁰⁷ Tim Kashiko, *Kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: Kashiko), 2000, h. 693.

¹⁰⁸ Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Gema Insani: Jakarta, 2008) h. 120-121.

¹⁰⁹ Helmi Karim, *fiqh muamalah* Cet. 3, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), h. 20

¹¹⁰ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, (PT Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 2009) h. 529

¹¹¹ Abdul Aziz Dahlan dkk, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jilid 6. h.1912

diinginkan oleh nasabah kepada pengembang atau developer, selanjutnya bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk memberikan rumah yang sudah dibeli beserta dokumen-dokumennya kepada pihak bank. Pada akad ini membuktikan bahwa bank dan nasabah sudah mengikat diri satu sama lain sesuai dengan akad wakalah. Selain itu juga terdapat ketentuan untuk bank dan nasabah dimana bank memerikan kuasa kepada nasabah untuk menandatangani akat jual beli atas nama nasabah dan pengembang atau developer, selanjutnya bank melakukan pembayaran ke pengembang atau developer setelah nasabah menandatangani akad pembiayaan KPR Bersubsidi BTN iB. ketentuan untuk nasabah yaitu nasabah akan melaksanakan kuasa yang diberikan oleh bank dan melaksanakan kewajibannya kepada bank.

b) Akad Murabahah

Murabahah secara *lughah* merupakan isim masdar dari kata rabiha-yarbahu yang berarti keuntungan. Sedangkan jual beli murabahah adalah menjual barang dengan harga pembelian dengan menambahkan keuntungan tertentu.¹¹² Jual beli murabahah yaitu suatu metode jual beli dimana penjual wajib menginformasikan kepada pembeli secara jujur dan transparan berapa besarnya modal yang dikeluarkan penjual untuk mendapatkan barang yang dijualnya. Dengan demikian pembeli mengetahui berapa besarnya keuntungan yang

¹¹² Abdurrahman al-Jaziri, *Fiqh ala Madzhibi al-Arba'ah*, Juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 2005), h. 198.

diambil penjual atas penjualan tersebut.¹¹³. Sesuai PSAK No. 102 murabahah adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.¹¹⁴ Murabahah merupakan suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang di tetapkan.

Pada akad murabahah ini berlaku untuk nasabah dan bank. dimana nasabah meminta bank untuk membelikan rumah bersubsidi yang diinginkan oleh nasabah. Berdasarkan prinsip jual beli maka bank akan menjual kembali rumah yang sudah dibelikan sesuai dengan keinginan nasabah dengan harga sebenarnya ditambah dengan margin atau keuntungan yang telah disepakati oleh kedua pihak. Hal yang perlu ditekankan pada akad ini yaitu bank wajib memberitahukan harga sebenarnya sebelum ditambah margin atau keuntungan oleh bank apabila tidak maka hal tersebut melanggar ketentuan akad.

Ada 3 tahapan akad dalam pembiayaan murabahah perumahan BTN Syariah yaitu Akad wakalah sebagai akad penunjang yang

¹¹³ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, (Jakarta: RM Books, 2007), h 152.

¹¹⁴ Muhammad, *Pengantar Akutansi Syariah ,Akutansi Murabahah*, (Jakarta, Salemba Empat, 2002), h 64.

berfungsi untuk memberikan hak kepada nasabah untuk mewakili bank dalam membeli rumah kepada pihak pengembang.

Dimana akad murabahah pertama adalah agar rumah secara prinsip menjadi milik bank (bank membeli kepada pengembang) dan dapat dijual kepada nasabah yang lalu dilanjutkan akad murabahah kedua sebagai akad penjualan rumah dengan cicilan kepada nasabah.¹¹⁵

Tahapan untuk akad *istishna* sebagai berikut :¹¹⁶

1. Nasabah memesan rumah kepada bank dimana kondisi rumah belum jadi.
2. Bank memesan dan membeli kepada developer.
3. Bank menjual kepada nasabah

4. Prosedur pembiayaan KPR-BTN Syariah pada perjanjian Murabahah

Pembiayaan murabahah KPR Bersubsidi BTN dan pembiayaan multiguna di Bank BTN Syariah dilakukan melalui prosedur sebagai berikut:

- a. Nasabah memesan rumah kepada bank dimana kondisi rumah belum jadi.
- b. Bank memesan dan membeli kepada developer.

BTN ¹¹⁵ Reginaldi, “Analisis Akad Pembiayaan murabahah perumahan (KPR Syariah) pada Syariah Menurut Hukum Perikatan Islam”, Universitas Indonesia, 2008.

(Studi ¹¹⁶ Chalidah Hunum, “Strategi Bank BTN Syariah Dalam Pembiayaan KPR Bermasalah Kasus Pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Syariah Jakarta)”, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2009.

- c. Bank menjual kepada nasabah, Nasabah mengajukan permohonan awal pembiayaan KPR Bersubsidi secara kolektif dengan melampirkan surat keterangan bahwa nasabah belum mempunyai rumah dari kelurahan setempat serta surat keterangan dari kecamatan.
- d. Berikan penjelasan dan wawancara secara terperinci kepada nasabah mengenai pembiayaan yang diinginkan, setelah itu nasabah dianjurkan untuk melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam pengajuan pembiayaan murabahah yang telah disediakan oleh bank, jika nasabah tidak dapat melengkapi maka berkas-berkas dikembalikan lagi ke nasabah.berkas berkas tersebut meliputi:
 - 1) Bagi nasabah yang berpenghasilan tetap / karyawan
 - a) Aplikasi permohonan
 - b) Copy KTP, Kartu Keluarga (KK) Surat Nikah/cerai, Pasphoto pemohon dan pasangan (Suami/isteri) yang terbaru.
 - c) Slip gaji atau surat keterangan penghasilan yang telah disahkan oleh instansi yang berwenang.
 - d) Surat keterangan bekerja dari perusahaan calon nasabah bekerja/ SK pengangkatan pegawai.
 - e) Copy Rekening Tabungan BTN Syariah dan / atau bank lain.
 - f) Surat Kuasa Pematangan Gaji untuk pembayaran angsuran kolektif yang telah ditanda tangani oleh pimpinan atau Bendaharawan Instansi (jika ada).

2) Bagi nasabah yang sponsori Pengembang

- a) Aplikasi permohonan
- b) Copy KTP, Kartu Keluarga (KK) Surat Nikah/cerai, Pasphoto pemohon dan pasangan (Suami/isteri) yang terbaru.
- c) Surat keterangan penghasilan.
- d) Copy Rekening Tabungan BTN Syariah dan / atau Bank Lain.
- e) Copy Akta perusahaan, Ijin Usaha, Ijin Praktek, SIUP/TDP.
- f) Laporan keuangan perusahaan
- g) Izin Praktek (untuk dokter/pengacara dll).

Lain-lain

- h) Copy PBB/SPPT
- i) Copy Sertifikat dan IMB
- j) Surat keterangan belum memiliki rumah (Untuk KPR Bersubsidi)
- k) Apabila dokumen-dokumen dan syarat-syarat yang telah diajukan tersebut telah terpenuhi, maka langsung dipelajari serta dianalisa oleh Financing Service Officher (FSO).
- l) Setelah dipelajari dan sesuai dengan standar oprasional produksi (SOP) maka langsung diberikan kepada kepala seksi Operation Head (OH) dengan membubuhkan tandatanganya.
- m) Setelah dirasa aman dan memenuhi semua syarat, maka FSO dan kepala seksi OH membuat memo dan proposal pembiayaan murabahah yang kemudian langsung diserahkan kepada Kepala Cabang Bank BTN Syariah, inti dari kegiatan yang telah

disebutkan diatas untuk menilai tingkat kepercayaan dan prinsip kehati-hatian bank terhadap nasabah serta dilakukan untuk menjamin kelancaran pembayaran nasabah pada pembiayaan murabahah.

- n) Selanjutnya proposal dan memo yang telah dibuat, kembali dianalisis dan dievaluasi lagi oleh kepala cabang apabila ada pertanyaan atau maupun hal yang ingin dibahas didalam memo maupun proposal tersebut maka kepala cabang dapat mengadakan rapat untuk membahas hal tersebut.
- o) Maksimal 1 (satu) minggu kepala cabang dapat memberikan keputusan apakah pembiayaan tersebut dapat dilanjutkan kerjasamanya ataupun tidak.
- p) Bila tidak disetujui bisa dilakukan pengulangan kembali oleh FSO dan kepala OH atau dapat langsung menghentikan permohonan dan memberikan informasi penolakan tersebut kepada nasabah.
- q) Dan apabila disetujui, maka langsung diadakan akad antara nasabah dengan pihak Bank BTN Syariah yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut sah hingga perjanjian tersebut berakhir dan ini pula harus berpedoman pada perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, setelah itu FSO memberikan surat SP3 kepada nasabah.

- r) Persilahkan nasabah untuk menuju petugas notaris untuk menandatangani SKMHT/APHT (surat tentang hak tanggung) dan akta-akta lain yang dibutuhkan.
- s) Setekah semua prosedur dilaksanakan maka nasabah sudah dapat menikmati pembiayaan murabahah baik KPR BTN Syariah maupun multi guna.¹¹⁷

Berdasarkan penjabaran di atas, diketahui bahwa secara umum akad yang dipergunakan oleh kelompok luar sasaran sebagaimana yang dimaksud oleh Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran, Besaran Suku Bunga, Lama Masa Subsidi, Dan Jangka Waktu Kredit Pemilikan KPR Bersubsidi, adalah akad yang sama dipergunakan bagi kelompok sasaran yang dimaksud oleh aturan tersebut.

Persamaan akad ini dikarenakan, semua pengakses KPR sebelumnya telah memenuhi ketentuan-ketentuan maupun melengkapi persyaratan-persyaratan yang menjadi ketentuan umum guna mendapatkan subsidi KPR, identifikasi sebagai kelompok sasaran maupun kelompok luar sasaran akan menjadi sulit bahkan tidak dapat terdeteksi ketika tidak ada pendalaman atau verifikasi mendalam terhadap calon penerima KPR.

Kelompok luar sasaran yang telah mempelajari terlebih sebelumnya akan ketentuan yang berlaku dengan mudah memenuhi dan memanipulasi data dan lainnya, kemudahan akses mendapatkan KPR juga menjadi salah satu pendukung

¹¹⁷ Wawancara pribadi dengan Bapak H, Financing Services Officer BTN Syariah, Banjarbaru, Maret 2020.

kuat mudahnya para kelompok luar sasaran mendapatkan rumah subsidi yang mestinya tidak dimiliki. Dengan berbagai macam dorongan dan motivasi menjadi pembeda bagi kelompok luar sasaran mendapatkan rumah subsidi secara mudah dengan menggunakan akad yang sama sebagaimana akad yang dipergunakan oleh kelompok sasaran.