

BAB IV

**ANALISA TERHADAP KELOMPOK LUAR SASARAN YANG
MEMANFAATKAN KPR SUBSIDI MENURUT HUKUM EKONOMI
SYARIAH**

A. CARA KELOMPOK LUAR SASARAN MEMPEROLEH KPR

semakin maraknya pembangunan perumahan dewasa ini, mendorong minat masyarakat untuk membeli rumah baik untuk tempat tinggal ataupun untuk bermaksud investasi. Hal ini didukung pula dengan berbagai upaya pengembang perumahan untuk memikat pembeli rumah mulai dengan memberikan bunga yang rendah, keringanan cara membayar uang muka dengan mencicil hingga melengkapi berbagai fasilitas penunjang kelengkapan lainnya seperti jalan yang lebar, jaringan air . Tetapi tidak semua masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dapat memenuhi kebutuhan akan rumah yang baik dan sehat.

Kelompok sasarannya adalah keluarga atau rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan sampai sebesar Rp 8.000.000,- termasuk diantaranya adalah peningkatan pelayanan prasarana dan sarana pemukiman melalui peningkatan kapasitas kelembagaan dalam penyelenggaraannya, penyediaan perumahan yang layak huni, disamping mampu meningkatkan kualitas sumber daya manusia juga mempunyai peranan penting sebagai lokomotif perekonomian nasional.

Bidang investasi perumahan dan property masih menjadi pilihan utama bagi kebanyakan orang untuk menginvestasikan, banyak menganggap investasi dibidang property sebagai salah satu cara terbaik untuk mengembangkan uangnya. Secara umum investasi property dan perumahan memang bisa dibidang lebih aman ketimbang jenis investasi lainnya.

Bagi mereka yang ingin berinvestasi yang sudah barang tentu mereka bukan yang dikehendaki sebagai penerima KPR Subsidi ini atau disebut kelompok luar sasaran, biasanya punya trik sendiri yang sering dilakukan:

Pertama, melakukan penyesuaian ketentuan penghasilan, oleh oknum biasanya dapat mengakses subsidi KPR dengan terlebih dahulu mengatur penghasilan yang akan dilaporkan dengan melampirkan keterangan penghasilan yang dimanipulasi, tentu sebelumnya bekerjasama dengan kantor dimana dia bekerja, sehingga ketika proses konfirmasi melalui kantor untuk mengecek kebenaran penghasilan, apa yang dilaporkan sesuai dengan apa yang disampaikan pimpinan terkait, karena sudah terlebih dahulu terjadi kesepakatan-kesepakatan.¹¹⁸

Kedua, memakai nama orang lain untuk dipinjam namanya, orang tersebut dianggap memenuhi ketentuan untuk memperoleh subsidi, dengan imbalan tertentu. Dengan menggunakan nama orang lain yang memenuhi ketentuan maka dengan mudah dia memperoleh rumah subsidi dengan nama

¹¹⁸Wawancara dengan Z oknum yang memperoleh subsidi KPR, padahal bukan kelompok sasaran dengan melakukan trik penyesuaian penghasilan.

orang lain, dengan terlebih dahulu terjadi kesepakatan-kesepakatan anatar oknum dan orang yang dipinjam namanya.¹¹⁹

B. SYARAT-SYARAT YANG HARUS TERPENUHI DALAM KPR SUBSIDI

Berdasarkan mekanisme akad pembiayaan KPR Bersubsidi, 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

¹¹⁹ Wawancara dengan H oknum yang memperoleh subsidi KPR, padahal bukan kelompok sasaran dengan melakukan trik meminjam nama orang lain.

pendukung 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.

Berkaitan dengan akad, dalam kaidah fiqh dikenal sebuah kaidah yang berbunyi ;

الأصل في المعاملة الإباحة حتى يدل الدليل على تحريمها

Kaidah diatas merupakan kaidah umum yang disepakati oleh para ulama dalam aspek hukum asal muamalah, atau transaksi ekonomi bagi umat Islam, ketentuan diatas yang melegalisasi lahirnya praktik transaksi-muamalah yang terjadi ditengah masyarakat, selama tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan muamalah itu sendiri, seperti tidak ada tipudaya, kecurangan dan lainnya serta terpenuhinya syarat dan rukun jual beli sebagaimana ditentukan dalam kajian fiqh muamalah pada umumnya.

Sebagaimana akad jual beli pada umumnya, bahwa akad yang terjadi dalam praktik pembiayaan rumah subsidi juga demikian sepanjang dilakukan dengan ketentuan dan syarat yang terpenuhi maka muamalah tersebut adalah muamalah yang sah akadnya. Sebagaimana skema dengan akad wakalah dan murabahah antara keriditir dan debitur, tidak ada cacat rukun dan syarat dalam akad maka dapat dikatakan bahwa akad adalah sah adanya.

Melihat keabsahannya dapat dilihat dari terpenuhinya rukun-rukun dan syarat-syarat akad itu, sebagai berikut:¹²⁰

a. Aqid

Aqid adalah orang yang berakad. Terkadang masing-masing pihak yang berakad terdiri dari satu orang atau terdiri dari beberapa pihak orang. Seseorang yang berakad terkadang merupakan orang yang memiliki hak ataupun wakil dari yang memiliki hak. Aqid pada aqad yang terjadi adalah antra kreditur (bank) dan debitur (pembeli)

b. Ma'qud alaih

Ma'qud alaih adalah benda-benda yang diakadkan. Benda yang diakadkan seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam hibah (pemberian), dalam akad gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad *kafalah*. Ada kejelasan benda yang diperjual belikan yaitu adanya rumah rumsisdi yang telah dibangun oleh pengembang dan kemudian dikuasai oleh bank.

c. Maudu' al-aqd

Maudu' al-aqd adalah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbeda pula tujuan pokok akad. Misalnya, tujuan pokok akad jual beli adalah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan pokok akad hibah adalah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk

¹²⁰Suhendi, Fikih Muamalah, h. 47. Lihat juga: Samsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), h. 96

dimilikinya tanpa ada pengganti (*'iwad*). Adapun *Maudu al aqad* adalah pemindahan barang beruaoa rumah kepada debitur dari kreditur dengan diberi pengganti berupa sejumlah uang.

Memperhatikan ketentuan rukun *aqad* pada jual beli meggunakan skema murabahah, atau dengan skema yang lain yang dipergunakan, dapat dikatakan bahwa terpenuhi semua rukun jual beli yang terjadi dalam sekma tersebut, sehingga secara hukum sah jual beli antara bank dan debitur dalam hal ini adalah kelompok luar sasaran.

Namun harus diperhatikan pula adalah persoalan *aqid*, sebagaimana diketahui bahwa salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam aqad adalah terpenuhinya syart-syarat '*aqid* (orang yang beraqad)

Syarat-syarat '*aqid*, ia harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:¹²¹

1. '*Aqid* harus memenuhi kriteria *ahliyah*

Maksudnya, orang yang bertransaksi atau berakad harus cakap dan mempunyai kepatutan untuk melakukan transaksi. Biasanya, orang yang telah memiliki *ahliyah* adalah orang yang sudah baligh dan orang yang berakal.

2. '*Aqid* harus memenuhi kriteria wilayah

Maksudnya, hak atau kewenangan seseorang yang memiliki legalitas secara syar'i untuk melakukan objek akad. Artinya, orang

¹²¹ Az-Zuhaili, *Al-Fiqh Islamy*,..... h. 117-139.

tersebut memang merupakan pemilik asli, wali atau wakil atau suatu objek transaksi, sehingga ia memiliki hak otoritas untuk mentransaksikannya.

Syarat seseorang untuk mendapatkan wilayah akad adalah orang yang cakap ber-*tasarruf* secara sempurna. Seseorang yang kecakapan bertindakannya tidak sempurna tidak memiliki wilayah, baik untuk dirinya sendiri maupun orang lain untuk melakukan *tasarruf*. Bagi seseorang yang tidak memiliki wilayah, maka segala transaksinya dilakukan oleh walinya. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh wali dalam mendapatkan wilayah:¹²²

- a.) Mempunyai kecakapan yang sempurna dalam melakukan *tasarruf*.
- b.) Memiliki agama yang sama antara wali dan yang diwakili.
- c.) Mempunyai sifat adil yaitu istiqamah dalam menjalankan ajaran agama dan berakhlak mulia.
- d.) Mempunyai sifat amanah, dapat dipercaya.
- e.) Menjaga kepentingan orang yang ada dalam perwaliannya.

Memperhatikan setiap ketentuan yang ada pada kewajiban terpenuhinya syarat *aqid* yaitu adanya otorisasi hak untuk mentransaksiakan *mauqud* (banda) dalam hal ini KPR, maka kelompok luar sasaran sesungguhnya adalah kelompok yang secara *syarat tidak terpenuhi* karena bukan diperuntukkan bagi mereka, sebagaimana diatur dalam 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

¹²² 25 Dewi, Hukum Perikatan Islam, h. 58. 32

Waktu Kredit Pemilikan KPR Bersubsidi. Aturan tersebut tegas dan jelas memeruntukkan KPR bagi kelompok sasaran yang memiliki penghasilan dengan jumlah tertentu. Syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi bagi pihak yang akan mentransaksikan KPR tersebut. Diatur sedemikian rupa oleh pemerintah sebagai pemilik penuh program KPR.

Adapun dalam Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan syarat-syarat perjanjian yaitu:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak yang maksudnya adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain.
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, dimana orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- c. Suatu hal tertentu atau obyek tertentu.
- d. Adanya Kausa yang halal, yakni tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

C. KELOMPOK LUAR SASARAN DALAM KPR SUBSIDI MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH

Kebijakan pemerintah terkait dengan rumah subsidi menggariskan bahwa peruntukan kredit rumah subsidi adalah diperuntukkan bagi masyarakat dengan penghasilan rendah atau belum memiliki rumah. Oleh karenanya,

terlibatnya atau masuknya kategori masyarakat tidak berhak di subsidi dengan tujuan mencari keuntungan /investasi adalah merupakan yang tidak dibenarkan oleh *syara'* karena pertimbangan 2 hal, yaitu:

Pertama, melanggar ketentuan yang digariskan oleh pemerintah, sebagaimana kaidah dasar dalam ilmu Ushul

تصرف الإمام على رعيته منوطاً بالمصلحة

Kebijakan Imam dalam hal ini pemerintah terhadap rakyat yang dipimpinnya adalah mewujudkan kemaslahatan. Maksudnya bahwa segala kebijakan yang diberlakukan oleh pemerintah pada prinsipnya merupakan kebijakan yang memiliki kemaslahatan umum, berdampak kebaikan bagi semua, bertujuan untuk melindungi hak-hak setiap individu warganya.

Setiap aturan pemerintah telah didahului oleh kajian yang mendalam, guna meminimalisir kesalahan dan tidak jalannya aturan, kebijakan yang lahir baik di setiap jenjang aturan adalah upaya untuk mengataur sedemikian rupa terlindungnya hak setiap warga Negara. Tidak terkecuali dalam aturan kepemilikan rumah subsidi oleh masyarakat berpenghasilan rendah, agar setiap warga Negara memiliki kesempatan memiliki rumah yang layak huni sehingga terpenuhi kebutuhan papannya.

Lahirnya relasi kewajiban taat kepada pemerintah berangkat dari ayat Alquran dalam surah An-Nisa ayat 59:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ

Ibnu Katsir dalam kitab Tafsir Al-Adzim jilid III karya, ayat ini menjelaskan bahwanya Allah SWT menjadikan ketaatan kepada pemimpin

pada urutan ketiga setelah ketaatan pada Allah SWT dan Rasul-Nya. Namun, untuk pemimpin disini tidaklah datang dengan lafazdz „Ta“atilah“ karena ketaatan kepada pemimpin merupakan ikutan dari ketaatan kepada Allah SWT dan RasulNya.maksudnya selama seorang pemimipin tidak memerintahkan untuk melakukan kemaksiatan kepada Allah SWT dan Rasul-Nya maka wajib taat dan mendengarkan seorang pemimpin.¹²³

Pada ayat ini Allah menjadikan ketaatan kepada pemimpin pada urutan ketiga setelah ketaatan pada Allah dan Rasul-Nya. Namun, untuk pemimpin di sini tidaklah datang dengan lafazh perintah "taatilah" karena ketaatan kepada pemimpin merupakan ikutan (*tâbi'*) dari ketaatan kepada Allah dan Rasul-Nya shallallahu 'alaihi wa sallam. Oleh karena itu, apabila seorang pemimpin memerintahkan untuk berbuat maksiat kepada Allah, maka tidak ada lagi kewajiban mendengar dan taat kepada mereka.

Di dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar, Nabi Muhammad bersabda:

عَلَى الْمَرْءِ الْمُسْلِمِ السَّمْعُ وَالطَّاعَةُ فِيمَا أَحَبَّ وَكَرِهَ، إِلَّا أَنْ يُؤْمَرَ بِمَعْصِيَةٍ،
فَإِنْ أُمرَ بِمَعْصِيَةٍ، فَلَا سَمْعَ وَلَا طَاعَةَ “

Wajib atas seorang Muslim mendengar dan taat dalam perkara yang disukai atau dibenci oleh waliyu al-amri, kecuali diperintahkan berbuat maksiat. Jika diperintah maksiat, maka tidak ada kewajiban mendengar dan taat kepadanya” (HR. al-Bukhari dan Muslim).

Sebagaiman Nabi Muhammad bersabda,

¹²³ Ibnu Katsir, *Tafsir Al-Adzim*, (Mesir: Dar Alamiyyah, 1889) h. 465

لَا طَاعَةَ فِي مَعْصِيَةٍ، إِنَّمَا الطَّاعَةُ فِي الْمَعْرُوفِ

"Tidak ada kewajiban taat dalam rangka bermaksiat (kepada Allah). Ketaatan hanyalah dalam perkara yang ma'ruf (bukan maksiat)." (HR. Bukhari no. 7257)

Nabi Muhammad SAW memberikan ancaman bagi orang menentang ketaatan terhadap pemimpinnya, sebagaimana sabdanya:

مَنْ كَرِهَ مِنْ أَمِيرِهِ شَيْئًا فَلْيَصْبِرْ ، فَإِنَّهُ مَنْ خَرَجَ مِنَ السُّلْطَانِ شَبْرًا مَاتَ مِيتَةً
جَاهِلِيَّةً¹²⁴

Barang siapa yang tidak menyukai sesuatu hal dari pemimpinnya, maka bersabarlah. Karena sesungguhnya barang siapa yang keluar dari ketaatan (pemerintahan) sejengkal saja, lalu ia mati, maka matinya seperti mati jahiliyyah".(HR. Bukhari no. 7053).

Hadis-hadis diatas memberikan faedah bahwa wajib bersabar terhadap pemimpin pada hal yang tidak disukai pada pemimpin, namun tetap ada nasehat dengan cara yang baik. Tidak boleh memberontak dari kepemimpinan yang sah karena dapat menimbulkan mafsadat atau kerusakan yang lebih besar pada kaum muslimin. Siapa yang memberontak pada penguasa dikatakan mati dalam keadaan mati jahiliyyah. Disebut demikian karena orang jahiliyyah mati dalam keadaan tidak punya pemimpin. Dan bukanlah artinya, matinya mati kafir sebagaimana anggapan keliru dari sebagian golongan.

¹²⁴ Al-Bukhari, *Kitab majmu* juz VII, cet. KSA (Madianah Al-Munawaroh. th1996), h

Hadits ini sangat tegas menjelaskan kepada semua tentang wajibnya taat kepada pemimpin baik sesuatu yang dia suka maupun yang dia benci, dan haramnya keluar dari ketaatan kepada pemimpinnya selama ia tidak memerintahkan untuk bermaksiat kepada Allah SWT, namun hal ini bertentangan dengan kenyataan pada masyarakat saat ini, ini menunjukkan kurangnya pengetahuan tentang bagaimana mentaati seorang pemimpin. Ketahui taat kepada pemimpin adalah sebuah aqidah dalam agama ini, yaitu keyakinan beragama seorang muslim kepada Rab-Nya.

Apabila seorang penguasa atau pemimpin memerintahkannya dengan suatu perintah maka wajib untuk dilaksanakan, selama ia tidak memerintahkan kita untuk bermaksiat kepada Allah SWT, Mentaati mereka membawa kebaikan agama dan dunia, dan menyelisihinya adalah kerusakan agama dan dunia. Para pemimpin ibarat perisai, melindungi jalan-jalan kaum muslimin dari orang-orang yang ingin merampok, mengambil harta, membunuh, atau merusak kehormatan, mencegah orang yang ingin merusak keamanan, mereka memimpin rakyat ketika berjihad di jalan Allah SWT, membela harta, dan kehormatan, Karena pertimbangan besarnya manfaat dan kebaikan ini, maka para ulama mengatakan wajibnya mentaati pemimpin walaupun dia orang yang fasik. Apabila dia shalat mengimami orang-orang, maka wajib dengar dan patuhi. Dalam arti tidak menghindarkan diri untuk tidak taat kepadanya.

Memperhatikan ketentuan dalil-dalil diatas kaitannya dengan kewajiban warga untuk mentaati segala ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah

termasuk pada persoalan kepemilikan rumah subsidi, yang memberikan kemaslahatan umum terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah, sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020, secara tegas menjelaskan bahwa kepemilikan rumah subsidi hanya bagi mereka yang penghasilan rendah.

Sebagaimana dijelaskan dalam aturan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020 secara tegas menjelaskan bahwa batasan penghasilan maksimal 8.000.000, bagi yang akan memiliki rumah subsidi, namun pada praktiknya ada banyak oknum yang dapat mengakses rumah subsidi meskipun memiliki penghasilan yang melampaui ketentuan yang ditetapkan.

Berbagai macam cara dilakukan oleh oknum yang ingin memiliki rumah subsidi meski bukan termasuk dari kelompok sasaran yang dimaksud oleh pemerintah, dengan dalih investasi dan mencari keuntungan, oknum dapat mengakses rumah subsidi dengan cukup mudah, salah satunya dengan melampirkan atau memberikan informasi palsu tentang penghasilan perbulannya.

Dilain sisi tuntutan Bank sebagai mitra pemerintah dalam penyaluran rumah subsidi, memiliki target-target realisasi tertentu, tingginya target tersebut dalam kenyataanya cukup sulit untuk dipenuhi, sehingga pihak bank biasanya akan lebih longgar dalam realisasi penyaluran KPR bagi masyarakat

yang membutuhkan, disinilah peluang terbuka bagi oknum yang memiliki orientasi mencari keuntungan atas kepemilikan rumah subsidi.

Oknum yang melakukan upaya kepemilikan rumah subsidi dengan berbagaimacam upaya, mengacu kepada dalil-dalil diatas sesungguhnya telah melanggar ketentuan dengan tidak taat kepada pemerintah melanggar aturan yang telah ditetapkan, melakukan manipulasi kondisi agar dapat mendapat keuntungan dari kepemilikan KPR.

Upaya oknum untuk memiliki rumah subsidi dengan pendekatan kewajiban taat kepada aturan pemerintah adalah kesalahan dan melanggar ketentuan kewajiban untuk mentaati pemerintah dalam aturannya, aturan pemerintah tegas menjelaskan peruntukan rumah subsidi bagi orang yang berpenghasilan rendah dengan maksimal Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) namun oleh dengan manipulasi dan pelbagai permainan sehingga oknum yang tidak dalam katagori dapat memiliki KPR tersebut.

Kedua, merugikan pihak lain (*dharar*), yaitu masyarakat kalangan berpenghasilan rendah yang seharusnya mendapatkan kebijakan subsidi tersebut.

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ -: لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

Dharar (bahaya) adalah lawan dari manfaat. Makna hadits tersebut tidak boleh ada bahaya dan tidak boleh menimbulkan madharat (bahaya) tanpa alasan yang dibenarkan dalam syariat. Ada juga yang mengatakan, *dharar* ialah memudharatkan orang lain yang tidak pernah melakukan hal yang sama padanya, sedang *dhirâr* ialah membuat kemudharatan terhadap orang lain yang

pernah melakukan hal yang sama padanya (membalas) dengan cara yang tidak diperbolehkan.

Hadis ini menunjukkan ketidak bolehan menghadirkan kemudhratan bagi orang lain dan diri sendiri, hadis ini menjadi kaidah penting bagi kehidupan interaksi sosial-muamalah manusia dalam kesehariannya, manusia dituntut untuk tidak menimbulkan kemudharata atau mendatangkan kemuudharatan baik itu bagi orang lain maupun bagi dirinya sendiri. Islam mengajarkan manusia untuk terus menghadirkan kemasalhatan bagi umat manusia.

Kaidah ini menjadi dasar hukum bertetangga bagi individu Muslim. Individu yang baik adalah individu yang senantiasa menjaga rasa aman tetangganya, baik dari akibat perkataan maupun ulah tangannya. Rasûlullah *shallallahu 'alaihi wasallam* bersabda dalam hadits marfu:

الْمُسْلِمُ مَنْ سَلِمَ الْمُسْلِمُونَ مِنْ يَدِهِ وَلِسَانِهِ , وَالْمُؤْمِنُ مَنْ أَمِنَ جَارُهُ بِوَأَيْقَهُ

Sejatinya bahwa Muslim itu adalah orang yang mana muslim lainnya senantiasa selamat dari akibat tangan dan lisannya. Orang mukmin itu adalah orang yang tetangganya senantiasa merasa aman dari akibat ulahnya" (HR Imam Muslim).

Nabi Muhammad menekankan pentingnya manusia menjaga hak masing- masing dengan tidak menyakiti orang lain dari aspek amanpun, tidak dari prilakunya, perbutannya maupun perkataannya maupun dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam bermuamalah. Islam mengajrkan pentingnya untuk menjaga diri agar tidak menyakiti orang orang lain, manusia dituntut menjaga kemaslahatan bersama terutama dengan orang yang hidup

disekitarnya, masyarakatnya dan juga warga Negara dalam skala yang lebih besar.

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa peruntukan umah subsidi adalah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, ketentuan tersebut sebagai pemenuhan keadilan bagi seluruh warga Indonesia, sehingga berkesempatan memiliki hunian yang laik. Jika hak yang seharusnya dimiliki oleh orang yang sudah diperuntukan tentu kemaslahatan akan terwujud, naunun sebaliknya jika perumahan subsidi yang seharusnya bagi mereka yang berhak diambil oleh orang yang tidak sesuai ketentuan dan persyaratan yang ditetapkan maka akan merusak kemaslahatan dan tatanan melahirkan kemudharatan.

Mengambil hak orang lain dalam Islam adalah perkara yang sangat dibenci, dalam bahasa agama disebut dengan khzolimman, dimana manusia mengambil hak orang lain yang bukan haknya dan peruntutannya. Kzolimman akan melahirkan kemudhartan, padahal Islam telah menegaskan untuk tidak menghadirkan kemudharatan dalam sikap Individu dan sikap sosial-muamalah yang dilakukan. Dengan mengambil rumah subssidid padahal dia bukan dari kelompok yang diperuntukan maka hal itu adalah bentuk kezholiman yang dapat memudharatkan orang lain, menutup kesempatan bagi kelompok sasaran untuk memiliki haknya yang sejatinya diperuntukan bagi mereka.

Sebagiaman Nabi Muhammad SAW menjelaskan akan haranya mengambil hak orang lain secara zholim.

عن جابر رضي الله عنه في سياق حجة النبي صلى الله عليه وسلم قال « : حَتَّى إِذَا زَاغَتِ الشَّمْسُ أَمَرَ بِالْقَصْوَاءِ فَرُجِلَتْ لَهُ، فَأَتَى بَطْنَ الْوَادِي فَخَطَبَ النَّاسَ وَقَالَ: إِنَّ دِمَاءَكُمْ وَأَمْوَالَكُمْ حَرَامٌ عَلَيْكُمْ، كَحُرْمَةِ يَوْمِكُمْ هَذَا فِي شَهْرِكُمْ هَذَا، فِي بَلَدِكُمْ هَذَا... الحديث . رواه مسلم .

Dari Jabi *radhiallahu'anhu* di tengah haji bersama Nabi *Shallallahu'alaihi Wasallam*: "... sehingga saat matahari tergelincir, Nabi SAW memerintahkan agar unta Al-Qashwa' dipersiapkan. Ia pun dipasangi pelana. Lalu Nabi Muhammad SAW mendatangi tengah lembah dan berkhotbah: 'Sesungguhnya darah dan harta kalian, haram bagi sesama kalian. Sebagaimana haramnya hari ini, haramnya bulan ini di negeri kalian ini... "' (HR. Muslim).

Ada ketegasan terhadap larangan penzholiman terhadap harta umat muslim pada umumnya, termasuk dalam persoalan mempergunakan hak orang lain yang bukan peruntukannya, KPR adalah fasilitas (harta) yang diperuntukkan bagi umat islam yang dianggap kurang mampu membeli rumah atau membangun rumah secara mandiri, maka perlu dibantu dengan skema subsidi oleh pemerintah.

Pemerintah telah memberikan penegasan ketentuan dan persyaratkan bagi kelompok sasaran yang berhak, hal tersebut menunjukkan kekhususan KPR bagi kelompok tertentu atau disebut dengan kelompok sasaran, sebagaimana aturan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020. Kepemilikan KPR diluar kelompok sasaran maka jelas adalah kepemilikan yang zaholim jika ditinjau dari ketegasan peruntukan.

Dalil diatas cukup untuk menegaskan bahwa ada batasan tentang pemanfaatan fasilitas yang hanya dipeuntukkan bagi kelompok tertentu tidak boleh dinikmati oleh kelompok lain, karena dengan melanggar ketentuan tersebut dapat dikatagorikan sebagai bentuk kezholiman terhadap orang lain.

Syekh Wahbah al-Zuhaili menyebutkan bahwa:

تصرف الإنسان في خالص حقه إنما يصح إذا لم يتضرر به غيره¹²⁵
 Pemanfaatan seseorang atas hak individunya dipandang sah manakala

tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Pada aspek ini setiap orang berhak untuk mempergunakan atau memanfaatkan hak nya masing-masing selama tidak menimbulkan kemudharatan bagi orang lain. Penekanannya bahwa setiap orang memiliki kebebasan individu dalam praktik muamalah selama harta benda itu adalah miliknya dengan ketentuan tidak menimbulkan kemudharatan dengan orang lain, maka akan menjadi masalah jika ada orang yang mempergunakan haknya namun berdampak mudharat bagi orang lain.

Terlebih, jika pada dasarnya penggunaan tersebut bukan haknya sesungguhnya yang dimiliki melainkan didapat dari cara yang tidak baik dan tidak halal, mengambil hak orang lain. Maka perkara semacam ini jauh lebih dilarang dan salah dalam pandangan agama. Mengambil, memilki dan mempergunakan hak yang bukan seharusnya diperuntukan baginya. Hal hal ini sejalan dengan Pasal 1320 KUHPerdara huruf “d”

¹²⁵ al-Zuhaili, *Nadhâriyatu al-Dlammân aw Ahkâm al-Masûliyyah al-Madâniyyah wa al-Jinâiyyah fi al-Fiqh al-Islâmi*, (Damaskus: Dâr al-Fikr, 2012),h. 207

Sebagaimana dilakukan oleh orang yang diluar sasaran yang memiliki rumah subsidi yang bukan diperuntukan baginya, dipetuntukan bagi orang yang berpenghasilan rendah atau dibawah Rp 8.000.000 sebulannya berdasarkan perhitungan yang telah ditentukan. Maka apa yang dilakukan orang diluar kelompok sasaran adalah bentuk kezholiman bagi orang yang berpenghasilan rendah karena telah merebut hak peruntukan subsidi bagi orang yang berpenghasilan rendah.

Berangkat dari paparan diatas secara substantif dapat dijelaskan kembali kedudukan hukum kepemilikan rumah subsidi bagi kelompok luar sasaran, bahwa sebagaimana adanya kewajiban untuk taat kepada aturan pemerintah yang dijelaskan oleh Al-Khadimi di dalam Bariqatu al-Mahmudiyah, menyampaikan:

وكل مأمور بإطاعة من له الأمر إن على الشرع فيها، فإن لم يكن على الشرع فإن أدى عصيانه إلى فساد عظيم فيطيع فيه أيضاً؛ إذ الضرر الأخف يُرتكب للخلاص من الضرر الأشد والأعظم.. والمفهوم من الفقهية أن كل مباح أمر به الإمام لمصلحة داعية لذلك فيجب على الرعية إتيانه.¹²⁶

Semua perintah yang diperintahkan *waliyu al-amri* dan hukumnya wajib mematuhi adalah jika perintah itu sesuai dengan syara'. Jika perintah itu tidak sesuai dengan syara', dan bila mengabaikan perintah tersebut justru dapat menimbulkan kerusakan yang besar, maka mentaatinya adalah juga wajib hukumnya, karena suatu kerugian yang lebih ringan mudah diselesaikan dibanding kerugian yang lebih besar dan lebih dahsyat... [Oleh karena itu, selanjutnya yang bisa difahami dari sisi fiqih adalah bahwasanya segala

¹²⁶ Al-Khadimy, *Bariqatul Mahmudiyah*, (Beirut: Musthofa al-Halaby, tt., Juz 1), h. 62

perkara yang mubah, namun bila hal itu diperintahkan oleh Imam karena faktor adanya kemaslahatan yang bisa diharapkan timbul darinya, maka hukumnya adalah menjadi wajib bagi rakyat untuk mengikuti perintah itu

Alhasil, berdasarkan ibarat ini, maka hukum mematuhi ketentuan yang sudah digariskan oleh pemerintah untuk tidak membeli rumah subsidi yang diperuntukkan bagi masyarakat dengan penghasilan rendah, merupakan hal yang wajib diikuti, sebab aturan tersebut adalah untuk mewujudkan masalah yang lebih besar bagi masyarakat. Memberikan kemaslahatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan hunian yang lain dan baik.

Atas nama kemaslahatan, kepemilikan rumah subsidi bagi kelompok luar sasaran adalah hal yang terlarang dalam pandangan hukum Islam karena memiliki hak orang lain yang bukan haknya dan peruntukannya serta menimbulkan kemudharatan dan mengancam kemaslahatan orang lain yang berhak.