

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK PENYEWAAN
RUMAH KPR BERSUBSIDI BERDASARKAN PERSPEKTIF
PERATURAN MENTERI PUPR NOMOR 26 TAHUN 2016
DAN AKAD IMBT
(Studi Kasus Perumahan Green Garden Kec. Pandan Kab.
Tapanuli Tengah)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh

Dimas Andrean Tanjung
NIM. 220102003

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
2026 M/1448 H**

LEMBAR PENGESAHAN

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK PENYEWAAAN
RUMAH KPR BERSUBSIDI BERDASARKAN PERSPEKTIF
PERATURAN MENTERI PUPR NOMOR 26 TAHUN 2016
DAN AKAD IMBT
(Studi Kasus Perumahan Green Garden Kec. Pandan Kab.
Tapanuli Tengah)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Persyaratan Penulisan Skripsi
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Diajukan Oleh:

Dimas Andrean Tanjung

NIM. 220102003

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

جامعة الرانيري

AR-RANIRY

Disetujui untuk diuji/di *munaqasyah* kan oleh:

Pembimbing I



Hasnul Arifin Melayu, M.A., Ph.D.
NIP. 197111251997030102

Pembimbing II



Dr. H. Rahmat Al Amin Siregar, S. Ag., M.H.
NIP. 197305182011011000

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK PENYEWAAN
RUMAH KPR BERSUBSIDI BERDASARKAN PERSPEKTIF
PERATURAN MENTERI PUPR NOMOR 26 TAHUN 2016
DAN AKAD IMBT
(Studi Kasus Perumahan Green Garden Kec. Pandan Kab.
Tapanuli Tengah)**

SKRIPSI

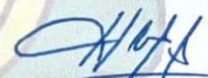
Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 26 Agustus 2026
13 Rabi'ul Awal 1448 H
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

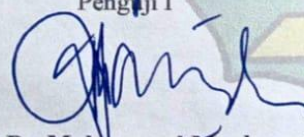
Ketua


Hasnul Arifin Melayu, M.A., Ph.D
NIP. 197111251997030102

Sekretaris


Chairul Bariah, M.H
NIP. 198604162025212044

Penguji I


Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP. 197204261997031002

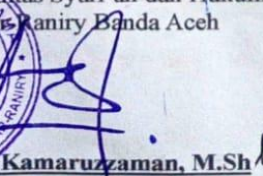
Penguji II


Shabarullah, M.H.
NIP. 199312222020121011



Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh


Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh
NIP. 197809172009121006



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN**

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh

Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922

Web: www.library.ar-raniry.ac.id, Email: library@ar-raniry.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Dimas Andrean Tanjung

NIM : 220102003

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Fakultas Syariah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 14 Agustus 2026

Yang Menyatakan



Dimas Andrean Tanjung
220102230

ABSTRAK

Nama : Dimas Andrean Tanjung
NIM : 220102003
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum terhadap Praktik Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi Berdasarkan Perspektif Peraturan Menteri PUPR No. 26 Tahun 2016 dan Akad IMBT.
Tanggal Sidang : 26 Agustus 2026
Tebal Skripsi : 94 Halaman
Pembimbing I : Hasnul Arifin Melayu, M.A., Ph.D.
Pembimbing II : Dr. H. Rahmat Al Amin Siregar, S. Ag., M.H.
Kata Kunci : Penyewaan Rumah; *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk*; Peraturan Menteri PUPR Nomor 26 Tahun 2016; Fiqh Muamalah.

Praktik penyewaan rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi masih ditemukan di masyarakat, salah satunya di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, di mana sebagian penerima manfaat menyewakan rumah subsidi kepada pihak lain. Permasalahan penelitian ini adalah bagaimana praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi, bagaimana ketentuan Peraturan Menteri PUPR Nomor 26 Tahun 2016 dan konsep *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* dalam mengatur pemanfaatannya, serta bagaimana tinjauan hukum terhadap praktik tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan jenis penelitian kualitatif dan pendekatan deskriptif analitis. Data primer diperoleh melalui wawancara, sedangkan data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, fatwa DSN-MUI, buku, dan jurnal ilmiah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi dilakukan karena perpindahan domisili akibat pekerjaan, kepemilikan tempat tinggal lain, perubahan kondisi ekonomi, dan kebutuhan tambahan pendapatan. Pendapatan sewa digunakan sebagian penerima manfaat untuk membantu pembayaran angsuran KPR dan memenuhi kebutuhan rumah tangga. Berdasarkan Pasal 52 Peraturan Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri PUPR Nomor 26 Tahun 2016, rumah KPR Bersubsidi wajib dimanfaatkan sebagai tempat tinggal atau hunian dan hanya dapat disewakan dalam keadaan tertentu, termasuk karena pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi dengan memenuhi persyaratan yang berlaku. Dalam perspektif IMBT, pemanfaatan objek akad harus sesuai dengan tujuan akad dan ketentuan yang disepakati para pihak. Berdasarkan tinjauan hukum, praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden yang dilakukan tanpa memenuhi keadaan dan persyaratan pengecualian sebagaimana diatur dalam Pasal 52 tidak diperbolehkan karena bertentangan dengan ketentuan pemanfaatan rumah subsidi, sedangkan penyewaan yang memenuhi keadaan dan persyaratan pengecualian diperbolehkan.

KATA PENGANTAR



Dengan mengucapkan *alhamdulillah* rabbil ‘alamin, segala puji beserta syukur kepada Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan inayah Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah yang sederhana ini berjudul “Tinjauan Hukum terhadap Praktik Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi Berdasarkan Perspektif Peraturan Menteri PUPR No. 26 Tahun 2016 dan Akad IMBT” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw, teladan umat manusia yang telah membawa cahaya kebenaran dan petunjuk menuju kehidupan yang penuh berkah.

Skripsi ini terwujud dari perjalanan panjang, penuh dengan pelajaran berharga, tantangan serta momen kebahagiaan yang tak terlupakan. Dalam setiap langkahnya, penulis merasakan begitu banyak cinta, dukungan dan doa dari orang-orang yang tidak pernah lelah menyemangati ketika penulis hampir menyerah. Pada kesempatan ini, dengan penuh rasa hormat dan kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Hasnul Arifin Melayu, M.A., Ph.D., selaku pembimbing I, atas bimbingan yang penuh kesabaran dan keikhlasan yang tak ternilai sepanjang proses penulisan skripsi ini. Mulai dari tahap penyusunan proposal hingga menjadi karya yang utuh, arahan dan masukan berharga dari beliau telah memberikan fondasi yang kokoh bagi penyelesaian tugas akhir ini. Kepada Bapak Dr. H. Rahmat Al Amin Siregar, S. Ag., M.H., selaku pembimbing II, atas bimbingan, perhatian dan kontribusinya yang sangat berarti dalam memberikan arahan dan masukan yang konstruktif selama penyusunan skripsi ini. Semoga segala kebaikan dan dedikasi yang telah beliau berdua berikan senantiasa mendapatkan balasan terbaik dari Allah Swt.

2. Kedua orang tua penulis yaitu Khairil Tanjung dan Muslimah sihotang Terima kasih sudah melangitkan ribuan doa dalam setiap sujudnya, terima kasih sudah meyakinkan penulis untuk bisa melewati tahap demi tahap dari skripsi ini. Setiap doa, cinta dan kasih sayang yang diberikan menjadi alasan penulis untuk terus melangkah maju, meskipun jalan sering kali terasa berat.
3. Bapak Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Bapak Dr. Hasnul Arifin Melayu, S.Ag., M.A., Wakil Dekan I, Ibu Prof. Dr. Soraya Devy, M.A., Wakil Dekan II dan Bapak Prof. Dr. Ali Abu Bakar, M.A., Wakil Dekan III yang telah membimbing kami mahasiswa/i di Fakultas Syariah dan Hukum.
4. Bapak Dr. Iur. Chairul Fahmi, MA, selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan Ibu Azka Amalia Jihad, S.H.I., M.E.I selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah, serta seluruh staf yang ada di Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang telah banyak membantu dan membimbing kami mahasiswa/i Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
5. Prof. Dr. Muhammad Maulana, S.Ag., M.Ag., selaku dosen pengampu mata kuliah Metodologi Penelitian Hukum, yang telah memberikan ilmu, arahan, dan pemahaman mengenai proses penelitian hukum. Penulis juga mengucapkan terima kasih atas masukan, saran, dan bimbingan yang telah diberikan dalam penyusunan proposal penelitian, sehingga sangat membantu penulis dalam menentukan arah penelitian dan menyempurnakan proposal hingga dapat dilanjutkan menjadi skripsi ini. Atas segala ilmu, waktu, dan bantuan yang telah diberikan, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus. Semoga segala kebaikan dan ilmu yang diberikan mendapatkan balasan terbaik dari Allah Swt.
6. Terima kasih penulis sampaikan kepada Raudhah Nabila, seseorang yang selalu memilih untuk tetap tinggal dan menemani setiap langkah dalam perjalanan ini. Terima kasih telah menjadi tempat pulang dari segala lelah, menjadi tenang di tengah kegelisahan, dan menjadi alasan untuk terus

melangkah ketika semuanya terasa berat. Dalam perjalanan menyelesaikan skripsi ini, dukungan, doa, perhatian, dan kasihmu telah menjadi kekuatan yang mungkin sederhana, tetapi begitu berarti bagi penulis. Namamu mungkin tidak tertulis di setiap halaman skripsi ini, namun kehadiranmu telah menjadi bagian dari cerita di balik setiap halaman yang berhasil diselesaikan. Semoga apa yang telah kita lalui menjadi salah satu halaman indah yang kelak kita kenang, dan semoga setelah perjuangan ini selesai, masih banyak halaman kehidupan yang dapat kita tulis dan lalui bersama.

7. Sahabat dan teman-teman seperjuangan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang senantiasa menemani penulis dalam suka maupun duka. Dukungan kalian, baik dalam bentuk tawa, obrolan ringan, maupun semangat di saat sulit adalah sesuatu yang akan selalu penulis kenang dengan penuh rasa syukur. Semoga kalian semua selalu dikelilingi dengan hal-hal yang baik dan momen-momen yang membahagiakan.
8. Terakhir, Terima kasih kepada diri sendiri, Dimas Andrean Tanjung, yang telah memilih untuk tetap bertahan sampai sejauh ini. Terima kasih untuk setiap lelah, keraguan, dan langkah yang tetap dijalani meski tidak selalu mudah. Skripsi ini bukan hanya sebuah karya ilmiah, tetapi menjadi bukti bahwa diri ini pernah hampir menyerah, namun memilih untuk bangkit dan melanjutkan. Sebagaimana pesan yang tertulis dalam *Laut Bercerita* karya Leila S. Chudori, “Jangan menganggap bahwa hidup adalah serangkaian kekalahan.” Semoga perjalanan ini menjadi pengingat bahwa setiap kegagalan bukanlah akhir, melainkan bagian dari perjalanan untuk tumbuh, bertahan, belajar dari luka, menemukan kekuatan, dan akhirnya sampai pada tujuan yang selama ini diperjuangkan.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak untuk penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi yang sederhana ini

dapat bermanfaat bagi dunia akademik maupun masyarakat luas. Semoga apa yang telah penulis capai hari ini menjadi langkah awal untuk memberikan kontribusi lebih besar di masa depan.

Banda Aceh, 14 Agustus 2026
Penulis,

Dimas Andrean Tanjung



TRANSLITERASI ARAB LATIN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia

No: 128 Tahun 1987-Nomor: 0543b/U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Bā'	B	Be
ت	Tā'	T	Te
ث	Śa'	Ś	Es (dengan titik di atas)
ج	Jīm	J	Je
ح	Hā'	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Khā'	Kh	Ka dan Ha
د	Dāl	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik di atas)
ر	Rā'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sīn	S	Es

ش	Syīn	Sy	es dan ye
ص	Ṣād	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Apostrof terbalik
غ	Ga	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qa	Q	Qi
ك	Ka	K	Ka
ل	La	L	El
م	Ma	M	Em
ن	Na	N	En
و	Wa	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah		Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	<i>fathah</i>	A	A
إ	<i>Kasrah</i>	I	I

اَ	<i>ḍammah</i>	U	U
----	---------------	---	---

2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
أَي	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	Ai	A dan I
أَوْ	<i>fathah</i> dan <i>wāu</i>	Au	A dan U

Contoh:

كَيْفَ - Kaifa

حَوْلَ - Haula

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...إ...	<i>fathah</i> dan <i>alīf</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
إ...ي...	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
و...ؤ...	<i>ḍammah</i> dan <i>wāu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

رَمَى -ramā - قَالَ

يَقُولُ -yaqūlu - قِيلَ

4. Tā' marbūṭah

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

1. *Tā' marbūṭah* hidup

Tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

2. *Tā'* marbūṭah mati

Tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'. Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā'* marbūṭah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	-raud ah al-aṭfāl
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	-al-Madīnah al-Munawwarah
طَلْحَةُ	-ṭalḥah

5. Syaddah (Tasydīd)

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا	-rabbanā	نَزَّلَ	-nazzala
الْبِرِّ	-al-birr	الْحَجِّ	-al-ḥajj
نُعَمِّ	-nu' 'ima		

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ل), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ	-ar-rajulu	السَّيِّدَةُ	-as-sayyidatu
الشَّمْسُ	-asy-syamsu	الْقَلَمُ	-al-qalamu
الْبَدِيعُ	-al-badī'u	الْجَلَالُ	-al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	-ta' khuẓūna	الَّنَّوْغُ	-an-nau'
شَيْءٌ	-syai'un	إِنَّ	-inna
أَمِرتُ	-umirtu	أَكَلٌ	-akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	-Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn
فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	-Fa auf al-kaila wa al-mīzān
إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ	-Ibrāhīm al-Khalīl
بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا	-Bismillāhi majrahā wa mursāh

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ
مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا

-Wa lillāhi ‘ala an-nāsi hijju al-baiti
-Man istaṭā‘a ilahi sabīla

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ

-Wa mā Muhammadun illā rasul

إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ

-Inna awwala baitin wuḍ i‘a linnāsi

لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا

-lallaẓi bibakkata mubārakkan

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ

-Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fīh al-

Qur’ānu

وَلَقَدْ رَآهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ

-Wa laqad ra’āhu bil-ufuq al-mubīn

-Wa laqad ra’āhu bil-ufuqil-mubīni

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

-Alhamdu lillāhi rabbi al-‘ālamīn

-Alhamdu lillāhi rabbil ‘ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ

-Nasrun minallāhi wa fathūn qarīb

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا

-Lillāhi al-amru jamī‘an

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

-Wallāha bikulli syai‘in ‘alīm

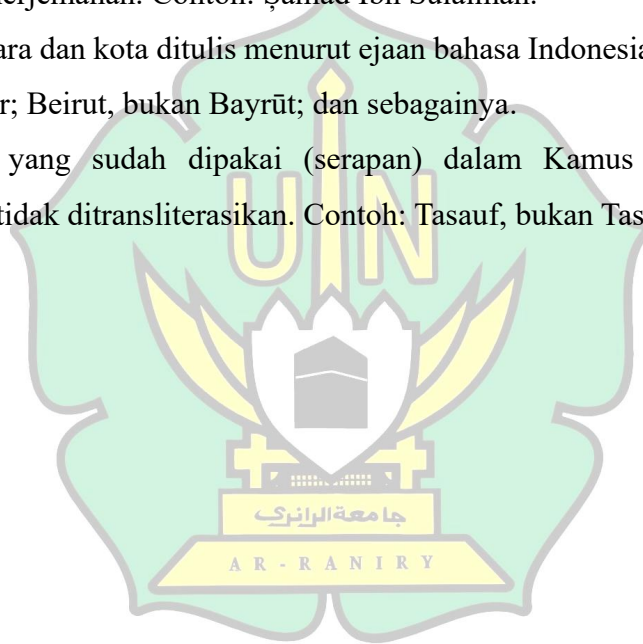
10. Tajwid

Bagi yang menginginkan kefasihan dalam bacaan pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu tajwid, karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Şamad Ibn Sulaimān.
- 2) Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN SIDANG	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	x
DAFTAR ISI	xviii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xix
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kajian Pustaka	10
E. Penjelasan Istilah	15
F. Metode Penelitian	18
1. Pendekatan Penelitian	18
2. Jenis Penelitian	19
3. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	20
4. Objektivitas dan Validasi Data	23
5. Teknik Analisis Data.....	24
6. Pedoman Penulisan.....	25
G. Sistematika Penulisan	25
BAB DUA KONSEP KONSEP AKAD IMBT DAN RUMAH KPR BERSUBSIDI.....	26
A. Konsep Akad <i>Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik</i> dalam <i>Fiqh Muamalah</i>	26
1. Pengertian dan Dasar Hukum dari Akad IMBT	26
2. Rukun dan Syarat Akad IMBT	34

3. Skema Akad <i>Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk</i> (IMBT) dalam Kepemilikan Rumah	41
B. Konsep KPR Bersubsidi dalam Hukum Positif Indonesia	48
1. Pengertian KPR Bersubsidi dan Tujuan Penyelenggaraan ..	48
2. Kerangka Regulasi Terkait Program KPR Bersubsidi.....	52
3. Larangan Pemindahtanganan dan Konsekuensi Hukumnya	55
BAB TIGA ANALISIS PRAKTIK PENYEWAAN RUMAH KPR BERSUBSIDI DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI PUPR NO. 26 TAHUN 2016 DAN AKAD IMBT	60
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian di Perumahan Green Garden Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah	60
B. Praktik Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah.....	63
C. Ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 serta Konsep Akad <i>Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk</i> terhadap Pemanfaatan Rumah KPR Bersubsidi	72
D. Tinjauan Hukum terhadap Praktik Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dan Akad <i>Al-Ijārah al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk</i>	75
BAB EMPAT PENUTUP	82
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA.....	85
LAMPIRAN.....	88

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi	88
Lampiran 2 Surat Permohonan Penelitian	89
Lampiran 3 Protokol Wawancara	90
Lampiran 4 Dokumentasi	92



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi merupakan salah satu bentuk kebijakan pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan hunian yang layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).¹ Program ini hadir sebagai solusi atas keterbatasan kemampuan ekonomi sebagian masyarakat dalam memiliki rumah, mengingat harga rumah yang terus mengalami peningkatan tidak selalu sebanding dengan kemampuan daya beli masyarakat. Oleh sebab itu, pemerintah memberikan berbagai kemudahan pembiayaan, seperti bantuan uang muka, kemudahan akses kredit, serta dukungan pembiayaan melalui skema yang telah ditetapkan agar masyarakat berpenghasilan rendah tetap memiliki kesempatan untuk memperoleh rumah. Kehadiran program KPR Bersubsidi diharapkan mampu mengurangi angka kebutuhan rumah (*backlog*) sekaligus meningkatkan kualitas hidup masyarakat melalui kepemilikan tempat tinggal yang layak. Dengan adanya program tersebut, rumah subsidi tidak hanya dipandang sebagai bentuk bantuan pembiayaan dari pemerintah, tetapi juga sebagai instrumen kebijakan untuk mewujudkan pemerataan kesejahteraan serta memberikan kepastian tempat tinggal bagi masyarakat yang memenuhi persyaratan sebagai penerima manfaat.²

Tujuan penyelenggaraan program KPR Bersubsidi tidak selalu berjalan sebagaimana yang diharapkan. Masih ditemukan rumah subsidi yang tidak dimanfaatkan sebagai tempat tinggal oleh penerima manfaat, melainkan dialihkan penggunaannya kepada pihak lain melalui praktik sewa-menyewa. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa rumah yang semula diperuntukkan sebagai tempat

¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.

² Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Pedoman Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)* (Jakarta: Kementerian PUPR, 2023).

tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah justru dimanfaatkan sebagai aset yang menghasilkan keuntungan ekonomi. Perubahan fungsi tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara tujuan pemberian fasilitas rumah subsidi dengan praktik yang berkembang di masyarakat. Apabila kondisi tersebut terus berlangsung, maka tujuan pemerintah dalam menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah berpotensi tidak tercapai secara optimal. Selain itu, praktik penyewaan rumah subsidi juga dapat memengaruhi efektivitas pelaksanaan program karena fasilitas yang diberikan pemerintah tidak lagi dimanfaatkan sesuai dengan tujuan awal penyelenggaraannya.¹

Fenomena penyewaan rumah KPR Bersubsidi tidak hanya terjadi di berbagai daerah, tetapi juga ditemukan di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah. Berdasarkan hasil observasi awal yang dilakukan penulis, terdapat rumah KPR Bersubsidi yang tidak lagi ditempati oleh pemiliknya, melainkan disewakan kepada pihak lain. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari hasil wawancara awal, praktik tersebut dilakukan karena berbagai alasan. Sebagian pemilik mengaku harus berpindah domisili akibat pekerjaan sehingga tidak lagi menempati rumah yang diperoleh melalui program subsidi. Sebagian lainnya telah memiliki tempat tinggal lain, sehingga rumah subsidi yang dimiliki dimanfaatkan sebagai rumah sewa untuk memperoleh tambahan penghasilan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pemanfaatan rumah subsidi di lapangan tidak selalu sesuai dengan tujuan awal penyelenggaraan program yang mengutamakan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah.²

Praktik penyewaan rumah subsidi tersebut menimbulkan berbagai persoalan yang perlu mendapat perhatian. Di satu sisi, rumah subsidi diberikan

¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2016.

² Hasil observasi dan wawancara awal penulis di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, 2026.

kepada masyarakat yang memenuhi persyaratan tertentu agar dapat memiliki hunian yang layak melalui berbagai kemudahan pembiayaan dari pemerintah. Di sisi lain, rumah yang telah diperoleh justru dimanfaatkan sebagai objek sewa sehingga fungsi utamanya sebagai tempat tinggal bagi penerima manfaat tidak lagi terlaksana sebagaimana mestinya. Apabila kondisi tersebut terus berlangsung, maka tujuan pemerintah dalam meningkatkan akses kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dikhawatirkan tidak dapat tercapai secara optimal. Selain itu, praktik tersebut juga berpotensi menimbulkan ketidaktepatan sasaran dalam pelaksanaan program rumah subsidi, karena fasilitas yang diberikan pemerintah dimanfaatkan untuk kepentingan yang berbeda dari tujuan awal pemberian bantuan.³

Persoalan tersebut menunjukkan adanya hubungan antara hak kepemilikan penerima manfaat dengan kewajiban untuk memanfaatkan rumah subsidi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Di satu sisi, penerima manfaat telah memperoleh hak atas rumah yang dimilikinya, namun di sisi lain pemanfaatan rumah tersebut tetap dibatasi oleh ketentuan program rumah subsidi. Keadaan ini memperlihatkan adanya perbedaan antara kepentingan pribadi penerima manfaat dengan tujuan sosial yang ingin diwujudkan melalui penyelenggaraan program rumah subsidi. Dari sudut pandang penerima manfaat, penyewaan rumah dapat dipandang sebagai upaya memperoleh tambahan pendapatan atau menyesuaikan dengan kondisi ekonomi dan pekerjaan yang dihadapi. Sebaliknya, dari sisi penyelenggaraan program, praktik tersebut berpotensi menimbulkan persoalan mengenai kesesuaian pemanfaatan rumah subsidi dengan ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah.⁴

³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2016 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.

⁴ *Ibid.*

Berdasarkan kondisi tersebut, praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi bukan hanya merupakan persoalan yang berkaitan dengan hubungan antara pemilik rumah dan penyewa, melainkan juga menyangkut pelaksanaan kebijakan pemerintah dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Adanya perbedaan antara tujuan penyelenggaraan program dengan praktik yang berkembang di masyarakat menunjukkan bahwa persoalan ini perlu dikaji secara lebih mendalam agar dapat diketahui bagaimana ketentuan hukum mengatur pemanfaatan rumah subsidi serta bagaimana penerapannya dalam praktik di lapangan.

Fenomena penyewaan rumah KPR Bersubsidi sebagaimana ditemukan di Perumahan Green Garden menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan program rumah subsidi masih terdapat praktik yang tidak selalu sejalan dengan tujuan penyelenggaraannya. Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana ketentuan hukum mengatur pemanfaatan rumah yang diperoleh melalui fasilitas pembiayaan bersubsidi. Mengingat program KPR Bersubsidi merupakan bagian dari kebijakan pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka setiap pelaksanaannya tidak dapat dilepaskan dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar penyelenggaraannya.⁵

Landasan hukum penyelenggaraan perumahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang tersebut menegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah yang layak huni, mewujudkan pemerataan kesempatan memiliki rumah, serta memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan dan pemanfaatan rumah. Melalui ketentuan tersebut, pemerintah berupaya memastikan bahwa setiap kebijakan di bidang perumahan tidak hanya berorientasi pada penyediaan hunian,

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

tetapi juga mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat sebagai penerima manfaat.⁶

Sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, pemerintah menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Peraturan ini mengatur secara lebih rinci mengenai persyaratan penerima manfaat, mekanisme pembiayaan, serta hak dan kewajiban penerima rumah subsidi. Salah satu pengaturan penting dalam peraturan tersebut adalah kewajiban bagi penerima manfaat untuk memanfaatkan rumah sesuai dengan tujuan program rumah subsidi, sehingga bantuan pembiayaan yang diberikan pemerintah tetap tepat sasaran.⁷

Sejalan dengan ketentuan tersebut, penerima manfaat pada prinsipnya diwajibkan menghuni rumah yang diperolehnya dan tidak diperkenankan mengalihkan pemanfaatannya kepada pihak lain, termasuk melalui penyewaan, sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa kepemilikan rumah subsidi tidak hanya memberikan hak kepada penerima manfaat, tetapi juga disertai kewajiban untuk mematuhi ketentuan yang menjadi konsekuensi atas diterimanya fasilitas pembiayaan dari pemerintah. Pembatasan tersebut merupakan bentuk pengawasan agar rumah subsidi tetap digunakan sebagai tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah, bukan sebagai sarana memperoleh keuntungan ekonomi.⁸

Keberadaan ketentuan tersebut menunjukkan bahwa hak penerima manfaat atas rumah subsidi bukanlah hak yang dapat dijalankan secara bebas

⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 3.

⁷ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2016 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.

⁸ Muhammad Ridwan, "Implementasi Kebijakan Rumah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah," *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik* 8, No. 2 (2022): 145–156.

tanpa memperhatikan aturan yang mengikatnya. Meskipun penerima manfaat telah memperoleh rumah melalui mekanisme pembiayaan, pemanfaatan rumah tersebut tetap harus mengikuti ketentuan yang menjadi syarat dalam program KPR Bersubsidi. Hal ini menunjukkan bahwa kepemilikan rumah subsidi mengandung konsekuensi hukum berupa kewajiban untuk mematuhi ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah sebagai bagian dari penyelenggaraan program bantuan perumahan.⁹

Apabila ketentuan tersebut dibandingkan dengan kondisi yang ditemukan di Perumahan Green Garden, terlihat adanya perbedaan antara ketentuan normatif dengan praktik yang terjadi di lapangan. Berdasarkan hasil observasi awal penulis, masih terdapat rumah KPR Bersubsidi yang dimanfaatkan sebagai rumah sewa meskipun rumah tersebut diperoleh melalui program subsidi pemerintah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat penerima manfaat yang belum sepenuhnya memanfaatkan rumah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perbedaan antara norma hukum dengan praktik tersebut menjadi persoalan yang perlu dianalisis lebih lanjut, tidak hanya untuk mengetahui bentuk pelanggaran yang terjadi, tetapi juga untuk memahami faktor-faktor yang melatarbelakangi praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi.¹⁰

Selain ditinjau berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi juga perlu dianalisis dari perspektif *fiqh muamalah*. Dalam Islam, setiap aktivitas *muamalah* pada dasarnya diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Pemanfaatan harta melalui kegiatan sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk akad yang diakui dalam hukum Islam, dengan syarat dilaksanakan atas dasar kerelaan para pihak, adanya kejelasan mengenai objek dan manfaat yang

⁹ Rika Lestari dan Ahmad Fauzi, "Perlindungan Hukum terhadap Pemanfaatan Rumah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah," *Jurnal Legislasi Indonesia* 19, no. 3 (2022): 331–344.

¹⁰ Nur Azizah, "Efektivitas Kebijakan Rumah Bersubsidi dalam Pemenuhan Kebutuhan Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 53, no. 1 (2023): 72–89.

diperjanjikan, serta tidak mengandung unsur yang bertentangan dengan syariat. Prinsip tersebut menunjukkan bahwa suatu transaksi tidak hanya dinilai dari sah atau tidaknya kepemilikan atas suatu harta, tetapi juga dari kesesuaian mekanisme pemanfaatannya dengan akad yang menjadi dasar hubungan hukum antara para pihak.¹¹

Salah satu akad yang berkembang dalam praktik ekonomi syariah adalah *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT). Akad ini merupakan bentuk pengembangan dari akad *ijārah* yang menggabungkan dua tahapan transaksi, yaitu pemanfaatan suatu aset melalui mekanisme sewa dan perpindahan hak milik pada akhir masa akad setelah seluruh kewajiban para pihak dipenuhi sesuai dengan kesepakatan. Berbeda dengan akad *ijārah* biasa yang hanya memberikan hak untuk memanfaatkan suatu barang dalam jangka waktu tertentu, akad IMBT dirancang sebagai instrumen pembiayaan yang memberikan kesempatan kepada penyewa untuk memiliki objek yang disewa setelah masa akad berakhir melalui mekanisme hibah atau jual beli sebagaimana diperjanjikan sejak awal. Karakteristik tersebut menjadikan akad IMBT banyak diterapkan dalam pembiayaan aset produktif maupun konsumtif, termasuk pembiayaan kepemilikan rumah pada lembaga keuangan syariah.¹²

Penerapan akad IMBT dalam pembiayaan kepemilikan rumah menunjukkan bahwa hubungan hukum antara para pihak tidak hanya berkaitan dengan perpindahan hak milik pada akhir masa akad, tetapi juga mencakup pengaturan mengenai pemanfaatan rumah selama masa pembiayaan berlangsung. Selama hak kepemilikan belum beralih secara sempurna sesuai dengan mekanisme akad, pemanfaatan objek pembiayaan tetap harus memperhatikan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak. Hal ini menunjukkan bahwa

¹¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2019), 67.

¹² Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi al-Tamlīk*.

setiap bentuk penggunaan rumah yang menjadi objek pembiayaan tidak dapat dipisahkan dari tujuan akad yang mendasarinya.¹³

Dalam konteks praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi, keberadaan akad IMBT menjadi salah satu perspektif yang penting karena tidak hanya menitikberatkan pada aspek kepemilikan rumah, tetapi juga pada cara pemanfaatan objek akad selama berlangsungnya hubungan hukum antara para pihak. Penilaian terhadap praktik penyewaan rumah subsidi tidak cukup dilakukan dengan melihat kesesuaiannya terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga perlu mempertimbangkan apakah pemanfaatan rumah tersebut telah selaras dengan tujuan, karakteristik, dan prinsip-prinsip yang terkandung dalam akad *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk*.¹⁴

Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara tujuan pemberian rumah KPR bersubsidi sebagai hunian bagi masyarakat penerima manfaat dengan praktik pemanfaatannya sebagai aset yang menghasilkan pendapatan melalui penyewaan. Di satu sisi, penyewaan rumah memberikan manfaat ekonomi bagi penerima, terutama ketika hasil sewa digunakan untuk membantu pembayaran angsuran KPR maupun memperbaiki tempat tinggal yang telah dimiliki sebelumnya. Di sisi lain, rumah yang diperoleh melalui program subsidi pada dasarnya ditujukan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal penerima manfaat. Dengan demikian, persoalan penelitian tidak hanya terletak pada adanya penyewaan rumah KPR bersubsidi, tetapi juga pada pertimbangan ekonomi yang mendorong penerima melakukan penyewaan serta kesesuaian pemanfaatan tersebut dengan tujuan dan ketentuan program rumah bersubsidi.

Hal inilah yang kemudian menimbulkan pertanyaan mengenai kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku serta kesesuaian praktik penyewaan rumah KPR

¹³ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), 107–111.

¹⁴ Abdul Hakim, "Filosofi dan Perwujudan Prinsip *Tauḥīdullāh* dan *Al-'Adālah* dalam *Ijārah* dan *Ijārah Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT)," *EkBis: Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 1, no. 1 (2017): 1–11.

bersubsidi dengan prinsip-prinsip akad dalam hukum Islam. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut bagaimana praktik penyewaan rumah bersubsidi dijalankan di Perumahan Green Garden Kecamatan Pandan Kabupaten Tapanuli Tengah, serta bagaimana tinjauan hukum positif dan konsep akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* dapat memberikan dasar evaluatif terhadap praktik tersebut, melalui penelitian yang berjudul: Tinjauan Hukum terhadap Praktik Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi Berdasarkan Perspektif Peraturan Menteri PUPR No. 26 Tahun 2016 dan Akad IMBT.

B. Rumusan Masalah

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek hukum terhadap praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta dianalisis melalui perspektif akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) dalam hukum ekonomi syariah. Adapun pembahasan yang akan dikaji sesuai dengan rumusan masalah yang telah penulis formatkan yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah?
2. Bagaimana ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 serta konsep Akad *Al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* mengatur pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi?
3. Bagaimana tinjauan hukum terhadap praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dan Akad *Al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini difokuskan untuk mengkaji aspek hukum terhadap praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

undangan. Selain itu, penelitian ini juga akan menganalisis fenomena tersebut melalui perspektif akad *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT) dalam hukum ekonomi syariah. maka tujuan penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi yang terjadi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah.
2. Untuk menganalisis ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 serta konsep Akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT) mengenai pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi.
3. Untuk menganalisis tinjauan hukum terhadap praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dan Akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT).

D. Kajian Pustaka

Sejauh hasil kajian pustaka yang telah penulis lakukan, belum ditemukan penelitian yang secara spesifik dan mendalam membahas topik berjudul *Tinjauan Hukum terhadap Praktik Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi Berdasarkan Perspektif Peraturan Menteri PUPR No. 26 Tahun 2016 dan Akad IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik)*. Hal ini menunjukkan bahwa tema yang diangkat dalam penelitian ini masih tergolong baru dan belum banyak disentuh oleh peneliti lain, baik dari segi pendekatan yuridis formal maupun dari perspektif hukum ekonomi syariah yang berbasis akad. Oleh karena itu, keberadaan penelitian ini diharapkan tidak hanya mengisi kekosongan *literatur* ilmiah yang membahas problematika hukum dalam praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi, tetapi juga dapat memberikan kontribusi konseptual dalam pengembangan wacana hukum properti syariah yang berbasis pada akad *ijarah* secara spesifik.

Pertama, artikel yang ditulis oleh Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa'i, Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Malang, menulis artikel berjudul *Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi*. Penelitian ini secara teknis membahas mekanisme pelaksanaan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BRI Syariah KC Malang Kawi dengan menggunakan akad murabahah dan ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT). Penelitian tersebut menjelaskan bahwa produk KPR pada BRI Syariah terdiri atas KPR Faedah yang menggunakan akad murabahah dan produk KPR dengan akad IMBT, serta menguraikan penerapan masing-masing akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah.¹⁵

Persamaannya dengan skripsi ini terletak pada pembahasan mengenai akad IMBT dan objek kajian berupa pembiayaan atau kepemilikan rumah melalui KPR. Namun, perbedaannya terletak pada fokus penelitian, yaitu penelitian Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa'i lebih menekankan pada mekanisme penerapan akad IMBT dalam produk KPR pada lembaga perbankan syariah, sedangkan penelitian ini tidak membahas mekanisme pembiayaan KPR pada bank, tetapi mengkaji praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi oleh penerima manfaat kepada pihak lain serta meninjaunya berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dan konsep akad IMBT.

Kedua, artikel yang ditulis oleh Nahdah Dzakiyyah Radwa dan Suci Megawati, Program Studi S1 Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya, pada tahun 2023, berjudul *Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik*. Penelitian ini secara teknis

¹⁵ Winda Ika Pratiwi and Moch Novi Rifa'i, "Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi," *Falah: Jurnal Ekonomi Syariah* 2, No. 2 (2017).

membahas pelaksanaan kebijakan program rumah bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), khususnya dalam penyediaan hunian yang layak dan sesuai dengan sasaran kebijakan. Penelitian tersebut menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan program rumah bersubsidi masih menghadapi beberapa permasalahan, antara lain standar dan sasaran kebijakan yang belum sepenuhnya tercapai, keterbatasan sumber daya, serta belum optimalnya pengawasan sehingga pelaksanaan program berpotensi tidak tepat sasaran.¹⁶

Persamaannya dengan skripsi ini terletak pada objek kajian berupa rumah bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta pembahasan mengenai pelaksanaan kebijakan pemerintah dalam penyediaan rumah tersebut. Namun, perbedaannya terletak pada fokus penelitian, yaitu penelitian Nahdah Dzakiyyah Radwa dan Suci Megawati lebih menekankan pada implementasi kebijakan program rumah bersubsidi dan ketepatan sasaran penerima manfaat, sedangkan penelitian ini secara khusus mengkaji persoalan pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi yang disewakan kepada pihak lain serta meninjaunya berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dan konsep akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT).

Ketiga, artikel yang ditulis oleh Mita Sari, Beni Akhmad, dan Desy Kumalasari pada tahun 2022 berjudul *Akuntabilitas dalam Pengawasan Penyaluran Perumahan Subsidi dan Tingkat Ketepatan Sasaran Penerima Rumah Subsidi di Kota Palangka Raya*. Penelitian ini membahas akuntabilitas pengawasan penyaluran rumah subsidi serta ketepatan sasaran penerima rumah subsidi di Kota Palangka Raya. Penelitian tersebut menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan

¹⁶ Nahdah Dzakiyyah Radwa and Suci Megawati, "Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik," *Publika* 11, No. 1 (2023).

dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengawasan penyaluran rumah subsidi belum optimal dan masih ditemukan penyimpangan dalam pemanfaatan rumah subsidi, seperti rumah yang tidak ditempati hingga dialihkan atau disewakan kepada pihak ketiga.¹⁷

Persamaannya dengan skripsi ini terletak pada pembahasan mengenai rumah subsidi dan praktik pemanfaatannya oleh penerima manfaat, khususnya penyewaan rumah kepada pihak ketiga. Namun, perbedaannya terletak pada fokus penelitian, yaitu penelitian Mita Sari, Beni Akhmad, dan Desy Kumalasari lebih menekankan pada aspek akuntabilitas pengawasan dan ketepatan sasaran penerima rumah subsidi, sedangkan penelitian ini secara khusus mengkaji praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 serta konsep akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT).

Keempat, artikel yang ditulis oleh Reza Nalendra Buana dan Ahmad Suryono, Universitas Muhammadiyah Jember, pada tahun 2024, berjudul *Akibat Hukum Peralihan Debitur Terhadap Rumah Subsidi Sebelum 5 Tahun Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 35/PRT/M/2021 Kabupaten Jember*. Penelitian ini secara khusus membahas akibat hukum yang timbul dari peralihan debitur terhadap rumah subsidi sebelum memenuhi jangka waktu yang telah ditentukan dalam peraturan. Penelitian tersebut menjelaskan bahwa rumah sejahtera tapak maupun rumah sejahtera susun pada prinsipnya memiliki batasan dalam penyewaan atau pengalihan sebelum memenuhi ketentuan waktu yang dipersyaratkan. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif untuk menganalisis ketentuan hukum mengenai peralihan debitur rumah subsidi serta akibat hukum yang ditimbulkannya. Hasil penelitian menunjukkan

¹⁷ Mita Sari, Beni Akhmad, and Desy Kumalasari, "Akuntabilitas dalam Pengawasan Penyaluran Perumahan Subsidi dan Tingkat Ketepatan Sasaran Penerima Rumah Subsidi di Kota Palangka Raya," *Dinamika Governance: Jurnal Ilmu Administrasi Negara* 12, No. 3 (2022).

bahwa peralihan rumah subsidi sebelum memenuhi ketentuan dapat menimbulkan permasalahan hukum bagi debitur karena tidak sesuai dengan ketentuan yang mengatur pemanfaatan dan pengalihan rumah subsidi.¹⁸

Persamaannya dengan skripsi ini terletak pada objek kajian berupa rumah subsidi dan pembahasan mengenai pembatasan pemanfaatan atau pengalihan rumah subsidi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, perbedaannya terletak pada fokus penelitian, yaitu penelitian Reza Nalendra Buana dan Ahmad Suryono lebih menekankan pada akibat hukum peralihan debitur terhadap rumah subsidi sebelum lima tahun, sedangkan penelitian ini secara khusus mengkaji praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, serta menganalisis praktik tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dan konsep akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT).

Kelima, artikel yang ditulis oleh Royyan Ramdhani Djayusman dan Fina Nurafni pada tahun 2025 berjudul *Analisis Risiko Akad Syariah pada Pembiayaan KPR; Studi Perbandingan Akad Istishna, Musyarakah Mutanaqishah, dan Ijarah Muntahiyah Bittamlīk*. Penelitian ini membahas karakteristik risiko dari beberapa akad yang digunakan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah, yaitu akad Istishna, Musyarakah Mutanaqishah, dan Ijarah Muntahiyah Bittamlīk (IMBT). Penelitian tersebut menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kepustakaan dan analisis normatif-komparatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masing-masing akad memiliki karakteristik risiko yang berbeda, sedangkan IMBT memiliki struktur yang relatif sederhana dan

¹⁸ Reza Nalendra Buana and Ahmad Suryono, “Akibat Hukum Peralihan Debitur Terhadap Rumah Subsidi Sebelum 5 Tahun Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 35/PRT/M/2021 Kabupaten Jember,” *Indonesian Journal of Law and Justice* 1, No. 4 (2024).

memberikan fleksibilitas dalam proses pemindahan kepemilikan rumah pada akhir masa akad.¹⁹

Persamaannya dengan skripsi ini terletak pada pembahasan mengenai akad IMBT dalam pembiayaan KPR serta hubungan antara akad sewa dengan pemindahan kepemilikan rumah. Namun, perbedaannya terletak pada fokus penelitian, yaitu penelitian Royyan Ramdhani Djayusman dan Fina Nurafni membahas perbandingan risiko beberapa akad dalam pembiayaan KPR syariah, sedangkan penelitian ini secara khusus mengkaji praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, serta menganalisis praktik tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dan konsep akad *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT).

Dengan merujuk pada sejumlah studi tersebut, dapat disimpulkan bahwa penelitian ini memiliki kebaruan yang terletak pada integrasi antara pendekatan normatif (berdasarkan regulasi pemerintah) dan pendekatan syariah (berdasarkan fiqh dan maqashid), yang hingga saat ini belum banyak ditemukan dalam penelitian-penelitian serupa.

E. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari pemahaman yang berbeda terhadap istilah-istilah yang terdapat pada judul ini, maka penulis terlebih dahulu akan memberikan penjelasan mengenai beberapa istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini. Istilah-istilah yang perlu dijelaskan tersebut, diantaranya:

1. Penyewaan Rumah

Penyewaan merupakan suatu bentuk perjanjian antara dua pihak, di mana pihak yang satu menyerahkan hak manfaat atas suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan sejumlah pembayaran

¹⁹ Royyan Ramdhani Djayusman and Fina Nurafni, "Analisis Risiko Akad Syariah pada Pembiayaan KPR; Studi Perbandingan Akad Istishna, Musyarakah Mutanaqishah, dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik," *Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah* 10, No. 2 (2025).

yang disepakati. Dalam hukum perdata, penyewaan disebut juga sebagai perjanjian sewa menyewa yang termasuk ke dalam perjanjian konsensual, yaitu sah sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak.²⁰

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal manusia yang memenuhi syarat kelayakan huni dan umumnya terdiri atas ruangan-ruangan seperti kamar tidur, ruang tamu, kamar mandi, dan dapur. Dalam konteks hukum pertanahan dan properti, rumah termasuk dalam kategori benda tidak bergerak yang memiliki nilai hukum dan ekonomi tertentu.²¹

Dengan demikian, penyewaan rumah dapat diartikan sebagai perjanjian antara pemilik rumah (pemberi sewa) dan pihak penyewa, di mana pihak penyewa mendapatkan hak untuk menggunakan dan menempati rumah tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan kewajiban membayar sejumlah uang sebagai imbalan kepada pemilik. Penyewaan rumah merupakan praktik umum dalam masyarakat dan diatur dalam peraturan perundang-undangan, baik dalam hukum perdata maupun hukum sektoral terkait perumahan dan permukiman.²²

2. KPR Bersubsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi adalah fasilitas pembiayaan perumahan yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat memiliki rumah layak huni dengan harga dan cicilan yang terjangkau. Subsidi ini dapat berupa subsidi bunga maupun Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM).

Dalam skema ini, pemerintah mengatur sejumlah ketentuan mengenai siapa saja yang berhak mendapatkan subsidi serta bagaimana rumah subsidi harus dimanfaatkan. Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No. 26 Tahun

²⁰ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, edisi V, (Jakarta: Kemdikbud, 2016), entri: "penyewaan".

²¹ *Ibid*, entri: "rumah".

²² Disusun berdasarkan gabungan definisi "penyewaan" dan "rumah" dalam *KBBI Edisi V*.

2016, rumah KPR bersubsidi harus dihuni sendiri oleh penerima manfaat dan tidak boleh disewakan, dikontrakkan, ataupun dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam jangka waktu minimal 4 (empat) tahun.

Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan sanksi administratif, seperti pencabutan subsidi, pengembalian dana, dan pencantuman dalam daftar hitam penerima bantuan. Program ini dirancang sebagai upaya mewujudkan keadilan sosial dan pemerataan akses terhadap tempat tinggal yang layak.²³

3. *Ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT)

IMBT merupakan singkatan dari *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk*, yaitu suatu akad dalam ekonomi syariah yang menggabungkan antara akad sewa (*ijarah*) dan akad pemindahan kepemilikan (*tamlīk*) dalam satu rangkaian transaksi. Dalam praktiknya, IMBT diawali dengan perjanjian sewa antara lembaga keuangan syariah sebagai pemilik barang dan nasabah sebagai penyewa. Selama masa sewa, nasabah membayar sejumlah uang sebagai imbalan atas penggunaan barang tersebut.

Setelah masa sewa berakhir dan seluruh kewajiban pembayaran telah dipenuhi oleh nasabah, maka pihak lembaga keuangan akan mengalihkan kepemilikan barang kepada nasabah, baik melalui akad jual beli ataupun hibah, sesuai dengan kesepakatan awal. IMBT menjadi salah satu solusi syariah untuk pembiayaan aset seperti rumah, kendaraan, dan alat produksi tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah, seperti larangan *riba* dan *garar*.

Karakteristik utama IMBT adalah adanya janji (*wa'ad*) dari pihak pemilik untuk mengalihkan kepemilikan di akhir masa sewa. Namun, janji tersebut tidak boleh digabungkan dalam satu majelis akad demi menghindari

²³ Kementerian PUPR RI, *Buku Saku Bantuan Pembiayaan Perumahan MBR Tahun 2021*, hlm. 7–10.

larangan penggabungan dua akad dalam satu transaksi yang bertentangan dengan sebagian pendapat *fuqaha*.²⁴

F. Metode Penelitian

Metodologi penelitian merupakan cara ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data yang valid guna menemukan, membuktikan, dan mengembangkan suatu pengetahuan, sehingga pada akhirnya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah dalam bidang tertentu.²⁵ Adapun langkah-langkah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan cara pandang atau sudut analisis yang digunakan oleh peneliti dalam memahami, mengkaji, dan menyelesaikan permasalahan yang menjadi objek penelitian. Pendekatan ini berfungsi sebagai kerangka konseptual yang mengarahkan metode dan teknik yang digunakan dalam proses pengumpulan, pengolahan, dan analisis data. Pemilihan pendekatan yang tepat akan sangat menentukan kedalaman serta ketepatan hasil kajian terhadap permasalahan yang diteliti.²⁶

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang memadukan antara analisis hukum dengan studi lapangan. Pendekatan ini bertujuan untuk mengkaji tidak hanya ketentuan tertulis seperti yang tercantum dalam Peraturan Menteri PUPR No. 26 Tahun 2016 dan Fatwa DSN-MUI terkait akad IMBT, tetapi juga bagaimana ketentuan tersebut diterapkan dalam praktik, khususnya dalam kasus penyewaan rumah bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten

²⁴ Muhammad, *Fiqh Muamalah Maliyyah*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2015, hlm. 196.

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2018,) hlm. 2.

²⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 134.

Tapanuli Tengah. Dengan pendekatan ini, penulis berupaya menelaah sejauh mana hukum berfungsi dalam realitas sosial, serta menilai efektivitas pelaksanaannya di tingkat masyarakat.

Lebih lanjut, pendekatan ini memungkinkan penulis untuk memahami hukum sebagai suatu sistem yang hidup dan berinteraksi dengan masyarakat. Hukum tidak hanya dilihat dari sisi teks normatifnya, tetapi juga melalui dinamika sosial yang terjadi, termasuk perilaku masyarakat, pemahaman terhadap regulasi, serta peran pengawasan dari pihak berwenang. Melalui pendekatan yuridis empiris, penelitian ini diharapkan dapat mengungkap kesenjangan antara hukum ideal dan praktik di lapangan, serta memberikan kontribusi terhadap penguatan regulasi dan edukasi masyarakat dalam pemanfaatan rumah KPR bersubsidi yang sesuai dengan hukum positif dan prinsip akad syariah.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian merujuk pada bentuk atau karakteristik penelitian yang digunakan peneliti dalam menggambarkan dan menganalisis permasalahan. Pemilihan jenis penelitian bergantung pada tujuan yang ingin dicapai serta sifat dari data yang dikumpulkan. Secara umum, jenis penelitian dibedakan menjadi dua, yaitu penelitian kuantitatif, yang berfokus pada angka dan statistik, dan penelitian kualitatif, yang menekankan pada pemahaman makna, proses, serta kondisi sosial yang kompleks.²⁷

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Penelitian kualitatif dipilih karena memberikan keleluasaan bagi penulis untuk menggambarkan secara mendalam dan faktual mengenai praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi yang terjadi di lapangan, khususnya di Perumahan Green Garden Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah. Melalui pendekatan ini, penulis

²⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), hlm. 6.

menarasikan kondisi nyata berdasarkan hasil observasi dan wawancara, sehingga dapat memberikan gambaran yang mendalam mengenai fenomena yang menjadi fokus kajian.

Unsur analisis dalam penelitian ini bertujuan untuk mengurai dan mengevaluasi data secara sistematis, dengan melihat hubungan antara temuan lapangan dan teori-teori yang relevan, baik dalam konteks hukum positif maupun hukum Islam. Penulis tidak hanya berhenti pada tahap deskriptif, melainkan juga menelusuri keterkaitan antara norma hukum yang berlaku seperti ketentuan dalam Peraturan Menteri PUPR No. 26 Tahun 2016 dengan pelaksanaan akad IMBT dalam perspektif hukum Islam. Fokus analisis mencakup legalitas praktik penyewaan rumah yang masih dalam masa pembiayaan KPR bersubsidi, dampaknya terhadap keberlangsungan program subsidi pemerintah, serta relevansinya dengan prinsip-prinsip akad *ijarah* seperti kejelasan objek, manfaat, dan kepemilikan dalam transaksi sewa-menyewa.

3. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

Sumber data merupakan segala sesuatu yang memberikan informasi yang diperlukan dalam suatu penelitian untuk menjawab permasalahan yang dikaji. Sumber data dapat berasal dari orang, tempat, maupun dokumen yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian.²⁸ Adapun teknik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan peneliti untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan secara sistematis sesuai dengan tujuan penelitian. Dalam penelitian ini, sumber data dan teknik pengumpulan data disesuaikan dengan kebutuhan penelitian mengenai praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah.

Data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi informasi mengenai praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi, alasan pemilik menyewakan rumah,

²⁸ Subagyo, Metode Penelitian, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004,) hlm. 91.

mekanisme penyewaan, penggunaan rumah oleh penyewa, serta pandangan pihak yang mengetahui praktik pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi di lokasi penelitian. Untuk memperoleh data tersebut, penulis menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan kepada pemilik rumah KPR Bersubsidi, penyewa rumah, serta aparat pemerintah setempat untuk memperoleh informasi mengenai praktik penyewaan dan pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi.

Data wawancara diperoleh dari pemilik rumah KPR Bersubsidi yang melakukan penyewaan kepada pihak lain. Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi mengenai alasan penyewaan, kondisi yang melatarbelakangi keputusan menyewakan rumah, mekanisme penyewaan, serta penggunaan hasil sewa. Selain itu, wawancara dilakukan kepada pihak yang menyewa rumah KPR Bersubsidi untuk memperoleh informasi mengenai proses penyewaan, hubungan antara pemilik dan penyewa, penggunaan rumah, serta pengetahuan penyewa mengenai status rumah yang ditempati. Wawancara juga dilakukan kepada aparat pemerintah setempat untuk memperoleh informasi mengenai kondisi dan pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi di lingkungan Perumahan Green Garden serta pandangan pemerintah setempat terhadap praktik penyewaan rumah tersebut.

Data observasi diperoleh melalui pengamatan langsung terhadap kondisi Perumahan Green Garden dan rumah KPR Bersubsidi yang menjadi objek penelitian. Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran mengenai kondisi fisik rumah, lingkungan perumahan, serta penggunaan rumah oleh pihak yang menempatinnya. Melalui observasi, penulis dapat memperoleh gambaran langsung mengenai kondisi objek penelitian dan mencocokkannya dengan informasi yang diperoleh melalui wawancara.

Data dokumen diperlukan untuk melengkapi dan memperkuat hasil wawancara serta observasi. Dokumen yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik

Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016, dokumen yang berkaitan dengan rumah KPR Bersubsidi apabila tersedia, surat atau perjanjian sewa-menyewa apabila tersedia, serta dokumen yang berkaitan dengan lokasi penelitian. Penulis juga menggunakan brosur Perumahan Green Garden PT Harapan Optimis Mandiri (REI) sebagai dokumen yang memberikan informasi mengenai objek penelitian. Selain itu, Fatwa DSN-MUI dan literatur yang berkaitan dengan akad *al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT) digunakan untuk mendukung analisis praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah.

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan instrumen yang disesuaikan dengan teknik yang digunakan. Wawancara menggunakan pedoman wawancara dan alat perekam, observasi menggunakan pedoman observasi dan alat dokumentasi, sedangkan dokumentasi menggunakan pedoman dokumentasi untuk mengidentifikasi dan mengumpulkan dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian. Adapun sumber data, teknik pengumpulan data, dan instrumen pengumpulan data dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1.1

No.	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data	Instrumen Pengumpulan Data
1.	Pemilik rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden	Wawancara	Pedoman wawancara dan alat perekam
2.	Penyewa rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden	Wawancara	Pedoman wawancara dan alat perekam
3.	Aparat pemerintah setempat	Wawancara	Pedoman wawancara dan alat perekam
4.	Kondisi rumah dan lingkungan Perumahan Green Garden	Observasi	Pedoman observasi dan alat dokumentasi

5.	Peraturan Menteri PUPR Nomor 26/PRT/M/2016	Dokumentasi	Pedoman dokumentasi
6.	Brosur Perumahan Green Garden PT Harapan Optimis Mandiri (REI)	Dokumentasi	Pedoman dokumentasi
7.	Dokumen kepemilikan dan pembiayaan rumah KPR Bersubsidi, apabila tersedia	Dokumentasi	Pedoman dokumentasi
8.	Surat atau perjanjian sewa-menyewa, apabila tersedia	Dokumentasi	Pedoman dokumentasi

4. Objektivitas dan Validasi Data

Objektivitas merupakan upaya peneliti untuk menyajikan data berdasarkan fakta dan keadaan yang sebenarnya ditemukan di lapangan tanpa dipengaruhi oleh pandangan, kepentingan, maupun penilaian pribadi peneliti. Dalam penelitian ini, objektivitas dilakukan dengan menggambarkan praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi di Perumahan Green Garden berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan pihak-pihak yang memiliki keterkaitan langsung dengan objek penelitian. Data yang diperoleh disajikan sesuai dengan keterangan informan dan kondisi yang ditemukan di lapangan tanpa melakukan manipulasi atau perubahan terhadap informasi. Hal ini dilakukan agar hasil penelitian mampu memberikan gambaran yang faktual mengenai praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi serta dapat dianalisis berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri PUPR Nomor 26 Tahun 2016 dan konsep akad IMBT.

Validasi data merupakan proses untuk memastikan bahwa data yang diperoleh dalam penelitian memiliki tingkat kebenaran dan keabsahan yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam penelitian ini, validasi data dilakukan melalui triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan informasi yang diperoleh dari pemilik rumah KPR bersubsidi, penyewa, serta pihak lain yang mengetahui praktik penyewaan di lokasi penelitian. Sementara itu, triangulasi teknik dilakukan dengan membandingkan hasil wawancara dengan hasil observasi serta data sekunder berupa peraturan

perundang-undangan, literatur fiqh muamalah, fatwa DSN-MUI, jurnal, dan dokumen terkait lainnya. Dengan membandingkan berbagai sumber dan teknik tersebut, penulis dapat memastikan bahwa data yang digunakan dalam penelitian sesuai dengan kondisi yang ditemukan di lapangan dan dapat dijadikan dasar dalam melakukan analisis hukum.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan proses mengolah, menguraikan, dan menafsirkan data yang telah diperoleh dari lapangan maupun sumber kepustakaan secara sistematis sehingga dapat menghasilkan kesimpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian. Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan mengolah data yang diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, kemudian menghubungkannya dengan ketentuan hukum yang relevan. Pendekatan tersebut digunakan untuk menggambarkan praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi di Perumahan Green Garden serta menganalisisnya berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 26 Tahun 2016 dan konsep akad *Al-Ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT). Hal ini sesuai dengan pendekatan deskriptif analitis yang digunakan dalam penelitian, yaitu tidak hanya menggambarkan keadaan di lapangan, tetapi juga menganalisis hubungan antara temuan empiris dengan ketentuan hukum dan teori yang relevan.

Proses analisis data dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Pada tahap reduksi data, penulis memilih dan memfokuskan informasi yang diperoleh dari hasil wawancara dan observasi yang berkaitan langsung dengan praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi. Selanjutnya, data yang telah dipilih disajikan dalam bentuk uraian secara sistematis agar hubungan antara fakta-fakta yang ditemukan dapat dipahami dengan jelas. Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan, yaitu merumuskan hasil analisis berdasarkan data lapangan yang telah dibandingkan dengan Peraturan Menteri PUPR Nomor 26 Tahun 2016 serta konsep IMBT dalam fiqh muamalah. Dengan tahapan tersebut, hasil penelitian diharapkan dapat

memberikan jawaban terhadap rumusan masalah secara sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

6. Pedoman Penulisan

Teknik penulisan dalam penelitian ini disusun dengan mengacu pada Buku Pedoman Karya Tulis Ilmiah Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh edisi revisi tahun 2019, serta mengadopsi kaidah kebahasaan yang sesuai dengan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Selain itu, kutipan ayat-ayat Alquran yang digunakan dalam pembahasan merujuk pada mushaf dan terjemahan resmi yang diterbitkan oleh Kementerian Agama Republik Indonesia.

G. Sistematika Penulisan

Bab satu merupakan pendahuluan yang di dalamnya membahas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab dua membahas mengenai pengertian dan tujuan KPR bersubsidi, landasan hukum serta peraturan perundang-undangan yang mengatur, termasuk larangan penyewaan dan sanksi hukumnya. Selain itu, bab ini juga menguraikan konsep akad IMBT dalam fiqih muamalah, meliputi dasar hukum, rukun dan syarat, skema kepemilikan, serta ketentuan pemanfaatan objek sewa.

Bab tiga membahas inti dari penelitian yang bertujuan menjawab rumusan masalah. Dimulai dengan gambaran lokasi penelitian, kemudian menguraikan alasan pemilik rumah subsidi tidak menempati dan justru menyewakannya. Selanjutnya, dibahas konsekuensi hukum dari praktik tersebut menurut hukum positif, serta ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah melalui akad IMBT. Bab ini juga memuat analisis perbandingan antara ketentuan dalam Permen PUPR dengan prinsip-prinsip akad IMBT.

Bab empat merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya, serta menyajikan saran-saran yang dapat menjadi masukan bagi pihak terkait dan rujukan bagi penelitian selanjutnya.

BAB DUA

KONSEP KONSEP AKAD *AL-IJĀRAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLĪK* DAN RUMAH KPR BERSUBSIDI

A. Konsep Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik* dalam *Fiqh Muamalah*

1. Pengertian dan Dasar Hukum dari Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik*

Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk (IMBT) merupakan salah satu akad dalam *fiqh muamalah* yang berkembang sebagai respons terhadap kebutuhan transaksi ekonomi modern, khususnya dalam bidang pembiayaan aset. Akad ini mengombinasikan dua konsep yang berbeda namun saling berkaitan, yaitu *ijārah* sebagai akad pemindahan hak manfaat atas suatu barang atau jasa dan *tamlīk* sebagai mekanisme perpindahan hak kepemilikan atas barang tersebut pada akhir masa perjanjian. Penggabungan kedua konsep tersebut menjadikan IMBT sebagai salah satu bentuk akad yang banyak diterapkan dalam praktik lembaga keuangan syariah, terutama pada pembiayaan rumah, kendaraan, maupun aset produktif lainnya. Melalui akad ini, nasabah memperoleh hak untuk memanfaatkan suatu aset selama jangka waktu tertentu dengan membayar imbalan (*ujrah*), kemudian setelah seluruh kewajiban dalam masa sewa dipenuhi, aset tersebut dialihkan kepemilikannya kepada nasabah melalui mekanisme yang sesuai dengan ketentuan syariah.³¹

Secara etimologis, istilah *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* berasal dari tiga kata dalam bahasa Arab, yaitu *ijārah* (الإجارة), *muntahiyah* (المنتهية), dan *tamlīk* (التملك). Kata *ijārah* berasal dari kata *al-ajr* (الأجر) yang berarti upah, balasan, atau imbalan atas suatu pekerjaan maupun manfaat yang diberikan kepada pihak lain. Dalam terminologi *fiqh muamalah*, *ijārah* dipahami sebagai akad pemindahan hak manfaat atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran imbalan (*ujrah*) tanpa disertai perpindahan hak

³¹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019), hlm. 176.

kepemilikan terhadap barang tersebut. Dengan demikian, objek utama dalam akad *ijārah* bukanlah barangnya, melainkan manfaat yang dapat diperoleh dari barang tersebut. Selama masa akad berlangsung, kepemilikan atas barang tetap berada pada pihak yang menyewakan (*mu'jir*), sedangkan penyewa (*musta'jir*) hanya memperoleh hak untuk menggunakan dan menikmati manfaat barang sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.³²

Adapun istilah *muntahiyah* berarti berakhir, selesai, atau mencapai penghujung, sedangkan *tamlīk* berasal dari kata *malaka* yang berarti memiliki atau menjadikan seseorang sebagai pemilik suatu harta. Dalam perspektif *fiqh muamalah*, *tamlīk* dipahami sebagai proses perpindahan hak kepemilikan suatu benda dari satu pihak kepada pihak lain melalui sebab-sebab yang dibenarkan oleh syariat, seperti akad jual beli, hibah, waris, ataupun sebab hukum lainnya. Perpindahan kepemilikan dalam konsep *tamlīk* tidak dapat dilakukan secara serta-merta, tetapi harus didasarkan pada akad yang sah dan memenuhi seluruh rukun serta syarat yang telah ditetapkan dalam hukum Islam. Perpindahan hak milik tersebut sekaligus memberikan kewenangan penuh kepada pihak yang menerima untuk memanfaatkan, menguasai, maupun mengalihkan kembali objek tersebut sesuai dengan ketentuan syariat.³³

Berdasarkan pengertian dari setiap unsur tersebut, *al-Ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* dapat dipahami sebagai akad sewa-menyewa yang pada akhir masa sewanya diikuti dengan perpindahan hak kepemilikan objek sewa kepada penyewa. Perpindahan kepemilikan tersebut bukan merupakan bagian dari akad sewa, melainkan dilaksanakan melalui akad tersendiri setelah seluruh kewajiban penyewa selama masa *ijarah* telah dipenuhi. Selama masa akad berlangsung penyewa hanya memiliki hak atas manfaat barang,

³² Muhammad, *Fiqh Muamalah Maliyyah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 195–197.

³³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 118.

sedangkan hak kepemilikannya tetap berada pada pihak yang menyewakan. Status kepemilikan baru beralih setelah berakhirnya masa sewa melalui mekanisme yang telah diperjanjikan sebelumnya, baik dalam bentuk jual beli maupun hibah. Karakteristik inilah yang membedakan IMBT dengan akad *ijārah* biasa, di mana pada akad *ijārah* murni hubungan hukum para pihak berakhir bersamaan dengan berakhirnya masa sewa tanpa adanya perpindahan hak milik atas objek yang disewakan.³⁴

Dalam praktik lembaga keuangan syariah di Indonesia, pengertian IMBT secara normatif diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk*. Fatwa tersebut menjelaskan bahwa IMBT merupakan akad *ijarah* yang disertai dengan janji (*wa'ad*) dari pihak pemberi sewa untuk mengalihkan kepemilikan objek *ijarah* kepada penyewa setelah masa sewa berakhir. Janji tersebut tidak serta-merta menyebabkan berpindahnya hak milik, melainkan baru dapat direalisasikan apabila seluruh kewajiban penyewa telah dipenuhi dan dilakukan melalui akad pemindahan hak milik yang berdiri sendiri. Ketentuan ini menunjukkan bahwa syariat memberikan pemisahan yang tegas antara akad pemanfaatan barang dan akad perpindahan kepemilikan guna menjaga kejelasan status hukum setiap transaksi serta menghindari terjadinya unsur *gharar* maupun praktik penggabungan dua akad dalam satu transaksi yang dilarang.³⁵

Penerapan akad IMBT saat ini banyak dijumpai pada produk pembiayaan yang diselenggarakan oleh perbankan syariah maupun lembaga keuangan syariah lainnya, terutama dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Melalui skema tersebut, lembaga keuangan terlebih dahulu membeli rumah yang dibutuhkan oleh nasabah, kemudian menyewakannya kepada nasabah

³⁴ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, hlm. 177–179.

³⁵ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk*

dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran *ujrah* secara berkala. Selama masa pembiayaan berlangsung, rumah tersebut masih menjadi milik lembaga keuangan, sedangkan nasabah hanya memiliki hak untuk menempati dan memanfaatkan rumah tersebut sesuai dengan isi akad. Setelah seluruh kewajiban pembayaran selesai dipenuhi, kepemilikan rumah kemudian dialihkan kepada nasabah melalui akad jual beli ataupun hibah sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya. Mekanisme ini menunjukkan bahwa IMBT merupakan akad yang tidak hanya berorientasi pada pemberian manfaat ekonomi, tetapi juga memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan aset sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.³⁶

Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk (IMBT) memiliki landasan hukum yang bersumber dari Alquran dan hadis Nabi Muhammad saw. Meskipun istilah IMBT tidak disebutkan secara tegas dalam nash, para ulama menetapkan kebolehan nya berdasarkan dalil-dalil syariat yang mengatur tentang akad, *ijarah*, pemberian upah, serta kewajiban memenuhi perjanjian. Allah SWT, berfirman dalam surah Al-Mā'idah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu."³⁷

Ayat tersebut merupakan dasar utama dalam hukum perjanjian Islam. Perintah untuk memenuhi akad menunjukkan bahwa setiap bentuk perjanjian yang dibuat secara sah wajib dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya. Menurut para mufasir, kata *al-'uqūd* dalam ayat tersebut mencakup seluruh bentuk akad dan perikatan yang tidak bertentangan dengan syariat, baik yang berkaitan dengan ibadah maupun muamalah. Dengan demikian, setiap akad

³⁶ Muhammad, *Fiqh Muamalah Maliyyah*, hlm. 201–203.

³⁷ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-quran dan Terjemahannya* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-quran, 2019), QS. Al-Mā'idah (5): 1.

yang telah disepakati memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan harus dilaksanakan secara jujur serta penuh tanggung jawab.³⁸

Prinsip tersebut menjadi dasar penting dalam pelaksanaan akad IMBT. Seluruh ketentuan yang telah disepakati, seperti besaran *ujrah*, jangka waktu sewa, hak dan kewajiban para pihak, hingga mekanisme perpindahan hak milik pada akhir masa akad wajib dilaksanakan sesuai isi perjanjian. Dalam praktik pembiayaan rumah menggunakan akad IMBT, kepatuhan terhadap isi akad merupakan bentuk pelaksanaan perintah Allah Swt. untuk memenuhi setiap perjanjian yang telah dibuat sehingga tercipta kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak. Allah Swt. juga berfirman dalam Surah An-Nisā' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya: "*Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.*"³⁹

Ayat tersebut menjelaskan bahwa setiap transaksi harus dilakukan atas dasar kerelaan (*an-tarāḍin*) dan tidak boleh mengandung unsur kebatilan, seperti penipuan, riba, gharar, maupun tindakan yang merugikan salah satu pihak. Prinsip kerelaan merupakan salah satu asas pokok dalam hukum ekonomi syariah karena menjadi syarat sahnya suatu transaksi muamalah. Oleh sebab itu, setiap akad harus disusun secara jelas agar para pihak memahami hak dan kewajibannya masing-masing.

Selain menegaskan pentingnya memenuhi akad dan melaksanakan transaksi atas dasar kerelaan para pihak, Alquran juga memberikan landasan mengenai kebolehan memperoleh manfaat dari suatu pekerjaan atau barang

³⁸ Quraish Shihab, Tafsir al-Misbah, Jilid 2 (Jakarta: Lentera Hati, 2002), hlm. 582–585.

³⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Alquran dan Terjemahannya*, QS. An-Nisā' (4): 29.

dengan memberikan imbalan yang layak. Ketentuan tersebut menjadi dasar bagi lahirnya akad *ijārah* yang kemudian berkembang menjadi akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT). Salah satu ayat yang menunjukkan kebolehan tersebut terdapat dalam firman Allah Swt. pada QS. Al-Qaṣaṣ ayat 26 sebagai berikut:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: "Salah seorang dari kedua perempuan itu berkata, 'Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil untuk bekerja adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.'"⁴⁰

Ayat tersebut menjadi salah satu dasar hukum akad *ijārah* karena menunjukkan kebolehan memberikan imbalan atas jasa atau manfaat yang diberikan seseorang. Kisah Nabi Musa a.s. dalam ayat ini menggambarkan bahwa suatu pekerjaan dapat dilakukan melalui kesepakatan antara para pihak dengan tetap memperhatikan sifat amanah dan kemampuan pihak yang melaksanakan pekerjaan. Para ulama menjadikan ayat ini sebagai dalil bahwa pemanfaatan jasa maupun manfaat suatu barang dengan memberikan imbalan merupakan transaksi yang dibenarkan dalam syariat Islam.

Selain ayat tersebut, Alquran juga memberikan penegasan mengenai kebolehan memberikan upah atau imbalan atas manfaat yang diterima. Ketentuan ini menjadi salah satu dasar penting dalam akad *ijārah* karena menunjukkan bahwa pemberian kompensasi atas suatu manfaat merupakan transaksi yang dibenarkan dalam Islam. Hal tersebut sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah Swt. pada QS. Al-Baqarah ayat 233 berikut:

فَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ

⁴⁰ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Alquran dan Terjemahannya* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Alquran, 2019), QS. Al-Qaṣaṣ (28): 26.

Artinya: "Apabila kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut cara yang patut."⁴¹

Ayat tersebut menunjukkan bahwa Islam membolehkan pemberian imbalan atas manfaat atau jasa yang diberikan oleh seseorang. Meskipun konteks ayat berkaitan dengan pemberian upah kepada perempuan yang menyusui anak, kandungan hukumnya bersifat umum sehingga menjadi dasar kebolehan memberikan kompensasi atas manfaat yang diterima dalam berbagai bentuk transaksi muamalah. Selain itu, ayat ini juga menegaskan bahwa pembayaran imbalan harus dilakukan dengan cara yang baik, adil, dan sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Selain Alquran, akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT) juga memiliki landasan hukum yang bersumber dari hadis Nabi Muhammad saw. Hadis-hadis tersebut menjelaskan pentingnya memberikan upah kepada pihak yang telah memberikan manfaat serta kewajiban memenuhi syarat dan ketentuan yang telah disepakati dalam suatu akad. Kedua prinsip tersebut menjadi dasar dalam pelaksanaan akad IMBT karena di dalamnya terdapat kewajiban pembayaran *ujrah* dan pelaksanaan hak serta kewajiban para pihak sesuai dengan isi akad. Rasulullah saw. bersabda:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya: "Dari Abdullah bin Umar r.a., ia berkata: Rasulullah saw bersabda: 'Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya.'"⁴²

Hadis tersebut menegaskan bahwa Islam memberikan perhatian yang besar terhadap pemenuhan hak pekerja atau pihak yang telah memberikan

⁴¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Alquran dan Terjemahannya*, QS. Al-Baqarah (2): 233.

⁴² Ibnu Mājah, *Sunan Ibnu Mājah*, Kitāb ar-Ruhūn, Bāb Ajri al-Ajīr, Hadis No. 2443; Muhammad Nāṣiruddīn al-Albānī, *Ṣaḥīḥ Sunan Ibnu Mājah*, Hadis No. 2443.

manfaat kepada orang lain. Upah merupakan hak yang wajib diberikan sesuai dengan kesepakatan dan tidak boleh ditunda tanpa alasan yang dibenarkan. Prinsip ini mencerminkan nilai keadilan dan tanggung jawab dalam setiap hubungan muamalah.

Dalam akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT), hadis ini menjadi dasar kewajiban penyewa untuk membayar *ujrah* sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah disepakati dalam akad. Pembayaran *ujrah* merupakan kompensasi atas manfaat yang diterima dari objek *ijarah*, sehingga pelaksanaannya harus dilakukan secara tepat waktu sebagai bentuk pemenuhan hak pihak yang memberikan manfaat.

Selain hadis mengenai kewajiban memberikan upah, Rasulullah ﷺ juga menegaskan pentingnya memenuhi syarat dan ketentuan yang telah disepakati dalam suatu akad. Hal tersebut sebagaimana sabda beliau berikut:

عَنْ عَمْرِو بْنِ عَوْفٍ الْمُزَنِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ لَا شَرْطًا أَحَلَّ حَرَامًا أَوْ حَرَّمَ حَلَالًا

Artinya: "Dari 'Amr bin 'Auf al-Muzanī r.a., ia berkata: Rasulullah saw bersabda: 'Kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat yang mereka sepakati, selama syarat tersebut tidak menghalalkan yang haram dan tidak mengharamkan yang halal.'"⁴³

Hadis tersebut menegaskan bahwa setiap akad yang dibuat oleh para pihak memiliki kekuatan mengikat dan wajib dipenuhi selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariat Islam. Oleh karena itu, setiap syarat yang disepakati dalam suatu akad harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab sebagai bentuk pemenuhan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam muamalah.

⁴³ At-Tirmizī, *Jāmi'at-Tirmizī*, Kitāb al-Aḥkām, Hadis No. 1352; Abū Dāwūd, *Sunan Abī Dāwūd*, Kitāb al-Aqdiyah, Hadis No. 3594.

Dalam akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT), hadis ini menjadi dasar bahwa seluruh ketentuan yang tercantum dalam akad, seperti besaran *ujrah*, jangka waktu sewa, hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme perpindahan hak milik pada akhir masa akad, wajib dipenuhi sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian, akad IMBT mencerminkan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan amanah.

Dengan memperhatikan uraian mengenai pengertian dan dasar hukum *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT), dapat dipahami bahwa akad ini merupakan salah satu bentuk akad muamalah yang menggabungkan mekanisme sewa-menyewa (*ijārah*) dengan perpindahan hak kepemilikan (*tamlīk*) atas objek akad setelah berakhirnya masa sewa sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak. IMBT memiliki landasan hukum yang kuat berdasarkan dalil-dalil syariat yang mengatur tentang kewajiban memenuhi akad, pelaksanaan transaksi atas dasar kerelaan, kebolehan memberikan dan menerima imbalan (*ujrah*) atas manfaat yang diperoleh, serta kewajiban melaksanakan syarat-syarat yang telah disepakati selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariat. Dengan demikian, akad IMBT merupakan bentuk akad yang dibenarkan dalam *fiqh muamalah* dan dapat diterapkan dalam berbagai bentuk transaksi, termasuk pembiayaan kepemilikan rumah, selama pelaksanaannya memenuhi rukun, syarat, dan prinsip-prinsip keadilan, transparansi, amanah, serta menghindari unsur riba, gharar, dan kezaliman sehingga tujuan mewujudkan kemaslahatan bagi para pihak dapat tercapai.

2. Rukun dan Syarat Akad *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk*

Keberadaan rukun dan syarat dalam suatu akad merupakan aspek yang sangat penting karena menjadi tolok ukur sah atau tidaknya suatu perjanjian menurut hukum Islam. Setiap akad yang dilakukan oleh para pihak harus memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan oleh syariat agar dapat melahirkan

akibat hukum yang mengikat serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berakad. Ketentuan tersebut juga berlaku pada akad *Al-Ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT), mengingat akad ini merupakan salah satu bentuk pengembangan akad *ijārah* yang dipadukan dengan mekanisme perpindahan hak kepemilikan pada akhir masa sewa. Meskipun IMBT termasuk akad kontemporer yang berkembang dalam praktik lembaga keuangan syariah, pelaksanaannya tetap mengacu pada prinsip-prinsip umum akad dalam *fiqh muamalah* serta ketentuan yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).⁴⁴

Rukun merupakan unsur yang harus ada dalam suatu akad sehingga akad tersebut dapat dinyatakan sah menurut hukum Islam. Tanpa terpenuhinya rukun, suatu akad tidak dapat melahirkan akibat hukum sebagaimana yang diharapkan oleh para pihak. Dalam akad *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT), para ulama pada umumnya berpendapat bahwa rukun yang digunakan tetap mengacu kepada rukun akad *ijārah*, karena perpindahan hak milik yang menjadi ciri khas IMBT bukan merupakan bagian dari akad sewa, melainkan dilaksanakan melalui akad tersendiri setelah seluruh kewajiban dalam akad *ijārah* telah dipenuhi. Pandangan tersebut menunjukkan bahwa selama masa sewa berlangsung, hubungan hukum yang mengikat para pihak tetap merupakan hubungan sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam ketentuan *fiqh muamalah*.

Rukun pertama yang harus dipenuhi adalah adanya para pihak yang berakad (*al-'āqidān*), yaitu pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*). Kedua belah pihak harus memiliki kecakapan hukum (*ahliyyah*) untuk melakukan perbuatan hukum, berakal, mampu membedakan baik dan buruk (*tamyīz*), serta melakukan akad atas kehendak sendiri tanpa

⁴⁴ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk*.

adanya unsur paksaan. Kecakapan hukum tersebut penting karena seluruh hak dan kewajiban yang lahir dari akad IMBT akan dibebankan kepada para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi syarat kecakapan hukum atau melakukan akad di bawah tekanan pihak lain, maka keabsahan akad dapat dipertanyakan karena bertentangan dengan prinsip kerelaan (*an-tarāḍin*) yang menjadi asas utama dalam transaksi muamalah.⁴⁵

Selain para pihak, keberadaan objek akad juga menjadi unsur yang tidak dapat dipisahkan dalam pelaksanaan IMBT. Objek akad dalam IMBT berupa barang atau aset yang manfaatnya dapat dinikmati oleh penyewa selama jangka waktu tertentu. Barang tersebut harus memiliki manfaat yang dibenarkan menurut syariat, diketahui secara jelas jenis, ukuran, kondisi, dan spesifikasinya, serta dapat diserahkan kepada penyewa sesuai dengan isi perjanjian. Kejelasan objek akad memiliki peranan penting untuk menghindari unsur *gharar* atau ketidakpastian yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Dalam praktik pembiayaan rumah menggunakan akad IMBT, objek akad berupa rumah yang tetap menjadi milik lembaga keuangan syariah selama masa sewa berlangsung, sedangkan nasabah memperoleh hak untuk memanfaatkan rumah tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Kepemilikan atas rumah baru berpindah kepada nasabah setelah seluruh kewajiban yang diperjanjikan telah dipenuhi melalui mekanisme pemindahan hak milik yang terpisah dari akad *ijārah*.⁴⁶

Rukun berikutnya adalah adanya manfaat (*manfa'ah*) yang menjadi tujuan utama dari akad *ijārah*. Berbeda dengan akad jual beli yang memindahkan kepemilikan suatu barang, akad *ijārah* hanya memindahkan hak

⁴⁵ Dery Ariswanto, "Analisis Syarat In'iḳad dari 'Aqidain dan Shighat dalam Pembentukan Sebuah Akad Syariah," *Tahkim: Jurnal Peradaban dan Hukum Islam* 4, no. 1 (2021): 76–77.

⁴⁶ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *Fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (Jakarta: DSN-MUI, 2002).

untuk memanfaatkan barang tersebut dalam jangka waktu tertentu. Karena itu, manfaat yang menjadi objek akad harus dapat diketahui secara jelas, baik mengenai bentuk pemanfaatannya, jangka waktu penggunaannya, maupun tujuan penggunaannya. Kejelasan manfaat akan menentukan besarnya *ujrah* yang wajib dibayarkan oleh penyewa kepada pihak yang menyewakan. Apabila manfaat yang diperjanjikan tidak jelas atau tidak dapat diwujudkan, maka akad dapat mengandung unsur ketidakpastian yang bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.⁴⁷

Kejelasan manfaat juga berkaitan erat dengan *ujrah* atau imbalan yang menjadi hak pihak yang menyewakan. Dalam akad IMBT, *ujrah* merupakan kompensasi atas manfaat yang diterima penyewa selama masa sewa berlangsung, bukan pembayaran atas kepemilikan barang sebagaimana dalam akad jual beli. Oleh sebab itu, jumlah *ujrah*, cara pembayarannya, waktu pelunasan, serta mekanisme apabila terjadi keterlambatan pembayaran harus disepakati secara jelas sejak awal akad. Penentuan *ujrah* secara transparan akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak sekaligus menghindari timbulnya perselisihan selama akad berlangsung. Dalam praktik pembiayaan rumah berbasis IMBT, besarnya *ujrah* umumnya telah ditentukan dalam perjanjian pembiayaan sehingga nasabah mengetahui secara pasti kewajiban yang harus dipenuhi setiap periode pembayaran.⁴⁸

Unsur lain yang melengkapi rukun akad IMBT adalah *ṣiḡhat* atau ijab dan kabul yang menunjukkan adanya kesesuaian kehendak antara para pihak untuk melaksanakan akad. *Ṣiḡhat* merupakan bentuk pernyataan yang memperlihatkan adanya persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai seluruh isi perjanjian. Dalam praktik modern, ijab dan kabul tidak hanya dilakukan secara lisan, tetapi juga dapat dituangkan dalam

⁴⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 114–118.

⁴⁸ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh al-Islam wa Adillatuhu*, Jilid V, hlm. 3810–3815.

bentuk tertulis melalui perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak atau melalui media elektronik yang diakui oleh hukum. Selama pernyataan tersebut menunjukkan adanya persetujuan yang bebas dari unsur penipuan, paksaan, maupun kekhilafan, maka ijab dan kabul telah memenuhi ketentuan syariat. Pada akad IMBT yang digunakan oleh lembaga keuangan syariah, *ṣīghat* umumnya dituangkan dalam bentuk akad tertulis yang memuat hak dan kewajiban para pihak secara rinci sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi.⁴⁹

Selain harus memenuhi rukun, akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT) juga harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar dapat dinyatakan sah dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Keberadaan syarat dalam suatu akad bertujuan untuk menjamin bahwa pelaksanaan transaksi berlangsung sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, memberikan kepastian hukum, serta melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam praktiknya, syarat-syarat akad IMBT tidak hanya mengacu pada ketentuan akad *ijārah* dalam *fiqh muamalah*, tetapi juga memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk*.⁵⁰

Salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah para pihak yang melakukan akad harus memiliki kecakapan hukum (*ahliyyah*). Pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa harus merupakan subjek hukum yang mampu melakukan perbuatan hukum secara mandiri, berakal, telah cakap menurut ketentuan yang berlaku, serta melakukan akad atas dasar kehendak sendiri tanpa adanya paksaan, kekeliruan, maupun penipuan. Kehendak bebas

⁴⁹ Gemala Dewi, Wirdyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 203–208.

⁵⁰ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk*.

para pihak menjadi syarat penting karena akad dalam Islam dibangun atas dasar kerelaan (*an-tarāḍin*), sehingga setiap hak dan kewajiban yang timbul benar-benar lahir dari kesepakatan yang dibuat secara sukarela. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka keabsahan akad dapat dipersoalkan karena bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam *fiqh muamalah*.⁵¹

Kejelasan objek akad juga menjadi syarat yang tidak dapat diabaikan dalam pelaksanaan IMBT. Barang yang menjadi objek akad harus benar-benar ada ketika akad dilangsungkan, memiliki manfaat yang dibenarkan oleh syariat, berada dalam penguasaan pihak yang menyewakan, serta dapat diserahkan kepada penyewa untuk dimanfaatkan sesuai dengan isi perjanjian. Selain itu, kondisi, spesifikasi, ukuran, lokasi, maupun keadaan fisik objek akad harus diketahui secara jelas oleh para pihak agar tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*). Dalam praktik pembiayaan rumah menggunakan akad IMBT, rumah yang menjadi objek akad harus memiliki status hukum yang jelas, tidak sedang menjadi objek sengketa, serta dapat digunakan oleh penyewa sesuai dengan tujuan akad yang telah disepakati.⁵²

Kejelasan mengenai manfaat yang menjadi objek akad juga memiliki kedudukan yang sangat penting. Manfaat tersebut harus dapat diketahui secara pasti, baik mengenai bentuk penggunaannya, jangka waktu pemanfaatan, maupun batasan-batasan yang diperbolehkan selama masa sewa berlangsung. Penentuan manfaat yang jelas akan memberikan kepastian mengenai hak yang diterima oleh penyewa sekaligus menjadi dasar dalam menentukan besaran *ujrah*. Sebaliknya, apabila manfaat yang diperjanjikan tidak jelas atau mengandung ketidakpastian, maka akad berpotensi menimbulkan perselisihan

⁵¹ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 95–102.

⁵² Firdaus Muhammad Arwan, “Ijarah Muntahiyah Bittamlik Sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli,” *Millah: Journal of Religious Studies* 19, no. 1 (2020): 23–50.

yang bertentangan dengan tujuan syariat dalam mewujudkan keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi muamalah.⁵³

Pembayaran *ujrah* juga harus memenuhi syarat tertentu agar akad IMBT dapat dilaksanakan secara sah. Besaran *ujrah* harus diketahui secara pasti sejak awal akad, baik jumlah, cara pembayaran, maupun waktu pelunasannya. Penetapan *ujrah* yang jelas bertujuan untuk menghindari adanya perselisihan mengenai kewajiban pembayaran selama masa sewa berlangsung. Dalam praktik lembaga keuangan syariah, *ujrah* biasanya dituangkan secara rinci dalam akad pembiayaan sehingga setiap perubahan yang berkaitan dengan besaran pembayaran hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan tetap memperhatikan prinsip keadilan serta ketentuan syariah yang berlaku.⁵⁴

Hal yang tidak kalah penting dalam akad IMBT adalah adanya kejelasan mengenai mekanisme perpindahan hak kepemilikan atas objek akad. Fatwa DSN-MUI menegaskan bahwa janji untuk mengalihkan kepemilikan barang kepada penyewa hanya dapat dilaksanakan setelah masa akad *ijārah* berakhir dan seluruh kewajiban penyewa telah dipenuhi. Perpindahan hak milik tersebut dilakukan melalui akad tersendiri, baik dalam bentuk jual beli maupun hibah, sehingga tidak boleh digabungkan dengan akad *ijārah* dalam satu waktu. Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga kejelasan status hukum objek akad selama masa sewa serta menghindari terjadinya penggabungan dua akad yang dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak.⁵⁵

Seluruh syarat tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan akad IMBT tidak hanya berorientasi pada terpenuhinya aspek formal suatu perjanjian,

⁵³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 235–239.

⁵⁴ Firdaus Muhammad Arwan, "Ijarah Muntahiyah Bittamlik sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli," *Millah: Journal of Religious Studies* 19, no. 1 (2020): 31–32.

⁵⁵ *Ibid.*

tetapi juga menitikberatkan pada perlindungan hak para pihak serta terciptanya transaksi yang adil, transparan, dan memberikan kepastian hukum. Pemenuhan syarat-syarat tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari penerapan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah, sehingga akad IMBT dapat dijalankan sesuai dengan tujuan syariat (*maqāṣid al-syarī'ah*), yaitu menjaga harta (*ḥifẓ al-māl*), menghindari kezaliman, serta mewujudkan kemaslahatan bagi seluruh pihak yang terlibat dalam akad.

Rukun dan syarat *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT) merupakan unsur yang menentukan sah atau tidaknya pelaksanaan akad menurut hukum Islam. Keabsahan akad tidak hanya ditentukan oleh adanya kesepakatan antara para pihak, tetapi juga bergantung pada terpenuhinya seluruh unsur dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh syariat. Keberadaan para pihak yang cakap hukum, objek akad yang jelas, manfaat yang dapat dimanfaatkan secara syar'i, *ujrah* yang diketahui secara pasti, serta *ṣīghat* yang mencerminkan kesepakatan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam pelaksanaan akad IMBT. Seluruh unsur tersebut saling berkaitan sehingga mampu memberikan kepastian hukum serta melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihak selama masa akad berlangsung.

3. Skema Akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT) dalam Kepemilikan Rumah.

Akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (IMBT) merupakan salah satu bentuk akad yang dikembangkan dalam praktik lembaga keuangan syariah sebagai alternatif pembiayaan kepemilikan aset, termasuk pembiayaan kepemilikan rumah. Kehadiran akad ini memberikan pilihan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah melalui mekanisme yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Berbeda dengan pembiayaan konvensional yang pada umumnya menggunakan hubungan hukum berupa utang-piutang dengan tambahan bunga, akad IMBT dibangun atas dasar hubungan sewa-menyewa (*ijārah*) yang kemudian diakhiri dengan perpindahan hak kepemilikan (*tamlīk*)

kepada penyewa setelah seluruh kewajiban dalam masa sewa diselesaikan. Karakteristik tersebut menjadikan IMBT sebagai salah satu akad yang mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat terhadap kepemilikan rumah tanpa mengabaikan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak.⁵⁶

Penerapan akad IMBT dalam pembiayaan kepemilikan rumah dilakukan melalui beberapa tahapan yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Setiap tahapan memiliki akibat hukum yang berbeda sehingga pelaksanaannya harus dilakukan secara berurutan sesuai dengan ketentuan syariah. Dalam praktiknya, lembaga keuangan syariah terlebih dahulu memperoleh kepemilikan atas rumah yang akan dijadikan objek pembiayaan, baik melalui pembelian secara langsung dari pengembang (*developer*) maupun dari pemilik rumah. Kepemilikan tersebut menjadi syarat yang sangat penting karena dalam akad *ijārah*, pihak yang menyewakan wajib memiliki hak atas barang yang manfaatnya akan disewakan kepada pihak lain. Ketentuan ini mencerminkan prinsip bahwa seseorang tidak diperkenankan menyewakan sesuatu yang belum menjadi hak atau berada di luar penguasaannya.⁵⁷

Setelah rumah menjadi milik lembaga keuangan syariah, tahapan berikutnya adalah pelaksanaan akad *ijārah* dengan calon nasabah. Pada tahap ini para pihak menyepakati berbagai ketentuan yang menjadi dasar pelaksanaan akad, seperti identitas para pihak, objek yang disewakan, jangka waktu pemanfaatan rumah, besaran *ujrah*, tata cara pembayaran, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta ketentuan mengenai pemeliharaan rumah selama masa sewa berlangsung. Seluruh isi akad harus dirumuskan

⁵⁶ Firdaus Muhammad Arwan, "Ijarah Muntahiyah Bittamlik sebagai Konstruksi Perjanjian Sewa Beli," *Millah: Journal of Religious Studies* 19, No. 1 (2020): 21–25.

⁵⁷ Badai Husain Hasibuan, "Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Pembiayaan Properti Syariah: Analisis Hukum Ekonomi dan Fatwa DSN-MUI No. 27/III/2002," *Yurisprudencia: Jurnal Hukum Ekonomi* 11, No. 2 (2025).

secara jelas untuk menghindari adanya unsur *gharar* atau ketidakjelasan yang berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Kejelasan mengenai isi akad juga merupakan bentuk perlindungan hukum bagi para pihak sehingga masing-masing mengetahui hak dan kewajiban yang harus dipenuhi selama hubungan hukum berlangsung.⁵⁸

Selama masa akad *ijārah*, nasabah memperoleh hak untuk menempati dan memanfaatkan rumah sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dalam akad. Akan tetapi, hak yang dimiliki nasabah pada tahap ini hanya sebatas hak untuk memperoleh manfaat (*ḥaqq al-intifā'*) atas rumah tersebut, sedangkan hak kepemilikannya tetap berada pada lembaga keuangan syariah. Sebagai imbalan atas manfaat yang diperoleh, nasabah berkewajiban membayar *ujrah* sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan. Pembayaran *ujrah* tersebut bukan merupakan angsuran harga rumah sebagaimana dalam akad jual beli, melainkan kompensasi atas manfaat yang diterima selama masa sewa berlangsung.⁵⁹ Oleh sebab itu, selama akad *ijārah* masih berjalan, rumah tetap tercatat sebagai milik lembaga keuangan syariah meskipun dimanfaatkan oleh nasabah.

Hubungan hukum antara lembaga keuangan syariah dan nasabah terus berlangsung sampai seluruh kewajiban dalam akad *ijārah* dipenuhi. Setelah masa sewa berakhir dan seluruh pembayaran *ujrah* telah diselesaikan, barulah dilakukan proses pemindahan hak kepemilikan (*tamlīk*) kepada nasabah. Proses tersebut tidak terjadi secara otomatis, melainkan harus dilakukan melalui akad tersendiri sesuai dengan mekanisme yang telah disepakati sejak awal. Perpindahan hak milik dapat dilakukan melalui akad jual beli apabila nasabah diwajibkan membayar sejumlah harga tertentu sebagai nilai pengalihan, atau melalui akad hibah apabila lembaga keuangan syariah

⁵⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 293–297.

⁵⁹ *Ibid.*

menyerahkan kepemilikan rumah kepada nasabah tanpa adanya pembayaran tambahan. Pemisahan antara akad *ijārah* dan akad *tamlīk* merupakan karakteristik utama IMBT yang membedakannya dengan bentuk akad lainnya dalam *fiqh muamalah*.⁶⁰

Pemisahan kedua akad tersebut memiliki tujuan untuk menjaga kejelasan hubungan hukum yang terjadi selama masa pembiayaan. Selama akad *ijārah* berlangsung, hubungan hukum yang lahir hanya sebatas hubungan sewa-menyewa sehingga nasabah belum memiliki hak kepemilikan atas rumah. Hak kepemilikan baru berpindah setelah dilaksanakannya akad pemindahan hak milik sesuai dengan ketentuan syariah. Mekanisme ini memberikan kepastian mengenai status hukum objek akad, sekaligus menghindari terjadinya penggabungan dua akad dalam satu transaksi yang dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak.⁶¹

Pelaksanaan akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* dalam kepemilikan rumah diawali dengan adanya kebutuhan masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal melalui mekanisme pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam kondisi tersebut, calon nasabah terlebih dahulu mengajukan permohonan pembiayaan kepada lembaga keuangan syariah dengan menyampaikan rumah yang akan dijadikan objek pembiayaan beserta dokumen pendukung lainnya. Lembaga keuangan syariah kemudian melakukan penilaian terhadap kemampuan finansial calon nasabah, kelayakan objek pembiayaan, serta kesesuaian transaksi dengan ketentuan syariah. Tahapan ini bertujuan untuk memastikan bahwa pembiayaan dapat

⁶⁰ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *Fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk* (Jakarta: DSN-MUI, 2002)

⁶¹ *Ibid.*

dilaksanakan secara sehat, transparan, dan tidak menimbulkan risiko yang merugikan salah satu pihak.⁶²

Apabila permohonan pembiayaan disetujui, lembaga keuangan syariah terlebih dahulu memperoleh hak kepemilikan atas rumah yang akan dijadikan objek akad. Perolehan kepemilikan tersebut dapat dilakukan melalui pembelian langsung dari pengembang (*developer*) maupun dari pemilik rumah yang sah. Tahapan ini mempunyai kedudukan yang sangat penting karena dalam akad *ijārah*, pihak yang menyewakan harus benar-benar memiliki hak atas barang yang akan disewakan kepada pihak lain. Ketentuan tersebut merupakan salah satu prinsip dasar dalam *fiqh muamalah* yang bertujuan untuk menghindari praktik penyewaan terhadap barang yang belum dimiliki atau belum berada dalam penguasaan pihak yang menyewakan. Dengan demikian, status kepemilikan rumah harus telah berpindah kepada lembaga keuangan syariah sebelum akad *ijārah* dilaksanakan dengan nasabah.⁶³

Setelah rumah berada dalam kepemilikan lembaga keuangan syariah, para pihak kemudian melaksanakan akad *ijārah* sebagai dasar hubungan hukum selama masa pembiayaan. Pada tahap ini disepakati berbagai ketentuan yang berkaitan dengan objek akad, jangka waktu sewa, besaran *ujrah*, tata cara pembayaran, hak dan kewajiban para pihak, mekanisme pemeliharaan rumah, serta janji mengenai pengalihan hak kepemilikan setelah masa sewa berakhir. Seluruh ketentuan tersebut harus dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) yang dapat memengaruhi keabsahan akad. Kejelasan isi akad juga menjadi bentuk perlindungan hukum bagi para

⁶² M. Syafi'i Antonio, "Implementasi Akad Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlik pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Perbankan Syariah," *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah* 5, no. 2 (2019): 145–147.

⁶³ Nur Kholis, "Penerapan Akad Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlik dalam Pembiayaan Properti pada Bank Syariah," *Jurnal Asy-Syir'ah* 53, no. 2 (2019): 286–290.

pihak karena seluruh hak dan kewajiban telah diketahui sejak awal sebelum akad dilaksanakan.⁶⁴

Selama akad *ijārah* berlangsung, nasabah memperoleh hak untuk menempati dan memanfaatkan rumah sesuai dengan tujuan yang telah disepakati. Hak tersebut merupakan hak untuk mengambil manfaat (*ḥaqq al-intifā'*) dari rumah yang disewakan, bukan hak kepemilikan atas rumah itu sendiri. Dengan demikian, meskipun rumah telah ditempati oleh nasabah dalam jangka waktu yang cukup lama, status kepemilikannya tetap berada pada lembaga keuangan syariah sampai dilaksanakannya akad pemindahan hak milik. Kedudukan hukum tersebut menunjukkan adanya perbedaan yang tegas antara hak memanfaatkan suatu barang dengan hak untuk memiliki barang, sehingga tidak terjadi kekeliruan dalam memahami akibat hukum dari akad *ijārah*.⁶⁵

Sebagai konsekuensi dari pemanfaatan rumah tersebut, nasabah berkewajiban membayar *ujrah* sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati dalam akad. Pembayaran *ujrah* merupakan bentuk imbalan atas manfaat rumah yang diterima selama masa sewa berlangsung dan bukan merupakan pembayaran harga rumah sebagaimana yang terdapat dalam akad jual beli. Besaran *ujrah* harus ditentukan secara jelas sejak awal akad, termasuk waktu dan mekanisme pembayarannya, agar tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) maupun perselisihan di kemudian hari. Selama nasabah memenuhi kewajiban pembayaran *ujrah* sesuai dengan perjanjian, lembaga keuangan syariah berkewajiban memberikan hak kepada nasabah untuk terus memanfaatkan rumah hingga berakhirnya masa akad.⁶⁶

⁶⁴ Loviatul Arifia dan Anna Zakiyah Hastriyana, "Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik," *Jurnal Landraad* 3, no. 1 (2024): 220–230.

⁶⁵ Muhammad Wildan et al., "Ijarah Muntahiya Bittamlik di Perbankan Syariah," *Bertuah: Jurnal Syariah dan Ekonomi Islam* 6, no. 2 (2025).

⁶⁶ Loviatul Arifia dan Anna Zakiyah Hastriyana, "Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik," *Jurnal Landraad* 3, no. 1 (2024): 220–230.

Di samping kewajiban membayar *ujrah*, masing-masing pihak juga memiliki tanggung jawab terhadap objek akad selama masa sewa berlangsung. Lembaga keuangan syariah sebagai pemilik rumah berkewajiban menjamin bahwa rumah yang disewakan dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya dan tidak memiliki cacat yang menghalangi penggunaan rumah sesuai dengan tujuan akad. Sementara itu, nasabah berkewajiban menjaga rumah dengan baik, menggunakan rumah sesuai dengan peruntukannya, serta tidak melakukan perbuatan yang dapat mengurangi nilai atau merusak objek akad. Pembagian hak dan kewajiban tersebut mencerminkan keseimbangan hubungan hukum antara para pihak sehingga pelaksanaan akad berlangsung secara adil dan saling menguntungkan.⁶⁷

Hubungan hukum tersebut berlangsung sampai seluruh kewajiban dalam akad *ijārah* dipenuhi oleh nasabah. Setelah masa sewa berakhir dan seluruh pembayaran *ujrah* telah diselesaikan, lembaga keuangan syariah kemudian melaksanakan akad pemindahan hak milik (*tamlīk*) sesuai dengan janji yang telah disepakati sejak awal. Pengalihan hak kepemilikan tersebut tidak terjadi secara otomatis, melainkan harus dilakukan melalui akad baru yang berdiri sendiri, baik dalam bentuk akad jual beli maupun akad hibah. Pemisahan kedua akad tersebut menjadi salah satu karakteristik utama IMBT karena menunjukkan bahwa perpindahan hak milik bukan merupakan bagian dari akad *ijārah*, tetapi merupakan akibat hukum dari akad tersendiri yang dilaksanakan setelah seluruh kewajiban dalam masa sewa dipenuhi.⁶⁸

Setelah akad pemindahan hak milik dilaksanakan, seluruh hak kepemilikan atas rumah berpindah kepada nasabah secara sah menurut

⁶⁷ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *Fatwa Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah*, ketentuan mengenai hak dan kewajiban mu'jir dan musta'jir

⁶⁸ Ahmad Munif, "Inovasi Akad dalam Bentuk *Hybrid Contract*: Kajian Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk*," *Jurnal Bimas Islam* 10, no. 4 (2017): 703–728.

ketentuan syariah. Sejak saat itu, hubungan hukum yang sebelumnya didasarkan pada akad *ijārah* berakhir, dan nasabah memperoleh hak penuh untuk menguasai, menggunakan, maupun melakukan perbuatan hukum terhadap rumah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berakhirnya akad *ijārah* sekaligus menandai berakhirnya kewajiban pembayaran *ujrah* karena tujuan utama dari akad IMBT, yaitu perpindahan hak kepemilikan kepada penyewa setelah masa sewa selesai, telah tercapai sesuai dengan kesepakatan para pihak.⁶⁹

Rangkaian mekanisme tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan akad IMBT dalam kepemilikan rumah dilaksanakan melalui tahapan yang sistematis dan saling berkaitan. Setiap tahapan memiliki fungsi hukum yang berbeda, dimulai dari kepemilikan rumah oleh lembaga keuangan syariah, pelaksanaan akad *ijārah* sebagai dasar pemberian hak manfaat kepada nasabah, pemenuhan kewajiban pembayaran *ujrah*, hingga pelaksanaan akad *tamlīk* sebagai bentuk pengalihan hak kepemilikan.

B. Konsep KPR Bersubsidi dalam Hukum Positif Indonesia

1. Pengertian KPR Bersubsidi dan Tujuan Penyelenggaraan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi merupakan salah satu bentuk kebijakan pemerintah di bidang pembiayaan perumahan yang diselenggarakan untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah yang layak huni. Program ini lahir sebagai upaya pemerintah untuk mengatasi keterbatasan kemampuan ekonomi sebagian masyarakat dalam memiliki rumah akibat meningkatnya harga tanah, biaya pembangunan, dan tingginya kebutuhan akan hunian. Melalui program KPR Bersubsidi, pemerintah memberikan berbagai bentuk dukungan pembiayaan sehingga masyarakat berpenghasilan rendah dapat memiliki rumah dengan persyaratan yang lebih ringan dibandingkan

⁶⁹ *Ibid.*

pembiayaan perumahan komersial. Dukungan tersebut diberikan dalam bentuk subsidi yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), sehingga biaya yang harus ditanggung oleh penerima manfaat menjadi lebih terjangkau.⁷⁰

Dalam perspektif hukum positif Indonesia, penyelenggaraan KPR Bersubsidi merupakan bagian dari tanggung jawab negara dalam memenuhi hak masyarakat atas tempat tinggal yang layak. Hak tersebut dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Ketentuan konstitusional tersebut menunjukkan bahwa negara memiliki kewajiban untuk menciptakan kebijakan yang mampu memperluas akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah, khususnya bagi kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi. Atas dasar itu, penyelenggaraan program KPR Bersubsidi tidak hanya dipandang sebagai kebijakan ekonomi, tetapi juga sebagai bentuk pelaksanaan amanat konstitusi dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat.⁷¹

Pelaksanaan program KPR Bersubsidi kemudian diatur lebih lanjut melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang tersebut menegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat, menciptakan kawasan permukiman yang layak huni, serta memberikan kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah

⁷⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Pasal 3 dan Pasal 54

⁷¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1).

menyelenggarakan berbagai bentuk bantuan dan kemudahan pembiayaan sebagai bagian dari kebijakan pembangunan perumahan nasional.⁷²

KPR Bersubsidi merupakan skema pembiayaan kepemilikan rumah yang melibatkan tiga pihak, yaitu pemerintah sebagai pemberi subsidi, lembaga pembiayaan atau bank sebagai penyalur pembiayaan, dan masyarakat berpenghasilan rendah sebagai penerima manfaat. Dalam mekanisme tersebut, pemerintah memberikan subsidi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sedangkan lembaga pembiayaan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan persyaratan yang telah ditetapkan. Hubungan hukum yang terbentuk dalam program ini tidak hanya melibatkan hubungan keperdataan antara bank dan debitur, tetapi juga mengandung unsur kebijakan publik karena adanya keterlibatan pemerintah dalam pembiayaan serta pengawasan terhadap penggunaan rumah yang diperoleh melalui program subsidi.⁷³

Program KPR Bersubsidi memiliki karakteristik yang berbeda dengan pembiayaan rumah komersial. Perbedaan tersebut terlihat dari adanya pembatasan terhadap harga jual rumah, kriteria penerima manfaat, besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah, spesifikasi bangunan, hingga bentuk subsidi yang diberikan oleh pemerintah. Seluruh ketentuan tersebut ditetapkan agar program subsidi benar-benar dinikmati oleh masyarakat yang membutuhkan serta mampu meningkatkan akses kepemilikan rumah secara lebih merata. Pengaturan tersebut juga menunjukkan bahwa rumah bersubsidi bukan semata-mata merupakan objek transaksi ekonomi, tetapi juga menjadi instrumen kebijakan sosial yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.⁷⁴

⁷² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 3, Pasal 19, dan Pasal 54.

⁷³ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016. tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

⁷⁴ *Ibid.*

Penyelenggaraan KPR Bersubsidi memiliki beberapa tujuan yang saling berkaitan. Tujuan yang paling mendasar adalah memberikan kesempatan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah yang layak huni dengan biaya yang terjangkau. Melalui program ini, pemerintah berupaya mengurangi hambatan ekonomi yang selama ini menjadi kendala bagi masyarakat dalam memperoleh tempat tinggal. Selain itu, program KPR Bersubsidi juga diarahkan untuk mengurangi angka *backlog* perumahan, yaitu kesenjangan antara jumlah kebutuhan rumah dengan jumlah rumah yang tersedia. Keberadaan program ini diharapkan mampu mempercepat pemenuhan kebutuhan perumahan sekaligus meningkatkan kualitas hidup masyarakat melalui penyediaan hunian yang memenuhi standar kesehatan, keamanan, dan kenyamanan.⁷⁵

Di samping memenuhi kebutuhan dasar masyarakat, penyelenggaraan KPR Bersubsidi juga memiliki tujuan untuk mendukung pemerataan pembangunan nasional. Pembangunan rumah bersubsidi tidak hanya berorientasi pada penyediaan bangunan sebagai tempat tinggal, tetapi juga diarahkan untuk menciptakan kawasan permukiman yang memiliki prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai. Dengan demikian, masyarakat tidak hanya memperoleh rumah sebagai tempat tinggal, tetapi juga lingkungan yang mampu mendukung aktivitas sosial, pendidikan, kesehatan, serta kegiatan ekonomi keluarga. Program ini pada akhirnya menjadi bagian dari strategi pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.⁷⁶

Pemberian subsidi oleh pemerintah juga mencerminkan adanya tanggung jawab negara dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan

⁷⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 3.

⁷⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 3 dan Pasal 4; Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Kencana, 2014), 45–50.

masyarakat dan kepentingan pembangunan nasional. Bantuan yang diberikan melalui program KPR Bersubsidi tidak hanya dimaksudkan untuk meringankan beban pembiayaan masyarakat, tetapi juga bertujuan memastikan bahwa rumah yang diperoleh benar-benar dimanfaatkan sesuai dengan tujuan penyelenggaraannya, yaitu sebagai tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Atas dasar itu, penyelenggaraan KPR Bersubsidi diikuti dengan berbagai ketentuan hukum yang mengatur mekanisme pelaksanaan, persyaratan penerima manfaat, serta pemanfaatan rumah bersubsidi agar tetap sesuai dengan kebijakan pemerintah dan tidak menyimpang dari tujuan pemberian subsidi.⁷⁷

2. Kerangka Regulasi Terkait Program KPR Bersubsidi

Penyelenggaraan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di Indonesia dilaksanakan berdasarkan suatu kerangka regulasi yang tersusun secara berjenjang mulai dari konstitusi, undang-undang, peraturan pemerintah, hingga peraturan menteri. Keberadaan pengaturan tersebut menunjukkan bahwa penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah bukan hanya merupakan kebijakan pembangunan, melainkan juga bagian dari pelaksanaan tanggung jawab negara dalam memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak. Setiap regulasi memiliki fungsi yang berbeda, namun saling berkaitan dalam mengatur tujuan penyelenggaraan program, mekanisme pelaksanaan, kriteria penerima manfaat, bentuk bantuan yang diberikan, serta pengawasan terhadap pemanfaatan rumah bersubsidi.⁷⁸

Landasan hukum tertinggi penyelenggaraan KPR Bersubsidi terdapat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal

⁷⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 54.

⁷⁸ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016. tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengamanatkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Kedua ketentuan tersebut menjadi dasar konstitusional bagi pemerintah untuk menyelenggarakan berbagai kebijakan di bidang perumahan, termasuk memberikan bantuan pembiayaan kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar mampu memiliki rumah yang layak.⁷⁹

Pengaturan yang lebih spesifik mengenai penyelenggaraan perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang ini menjadi dasar hukum utama yang mengatur penyelenggaraan perumahan secara nasional, mulai dari perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, hingga pembinaan dan pengawasan. Dalam undang-undang tersebut ditegaskan bahwa pemerintah pusat dan pemerintah daerah bertanggung jawab memberikan kemudahan dan bantuan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah yang layak huni. Bentuk kemudahan tersebut dapat berupa dukungan pembiayaan, penyediaan prasarana dan sarana, maupun kebijakan lain yang mendukung terwujudnya pemerataan kepemilikan rumah bagi masyarakat.⁸⁰

Sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan pemerintah ini memberikan pengaturan yang lebih rinci mengenai penyelenggaraan

⁷⁹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 33 ayat (3).

⁸⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 3, Pasal 19, Pasal 54, dan Pasal 126.

perumahan, termasuk tanggung jawab pemerintah dalam memberikan kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah melalui berbagai skema bantuan pembiayaan perumahan. Selain itu, peraturan ini juga mengatur pembinaan, pengawasan, serta mekanisme pelaksanaan program agar berjalan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Kehadiran peraturan pemerintah tersebut memperkuat dasar hukum pelaksanaan KPR Bersubsidi sebagai bagian dari kebijakan nasional di bidang perumahan.⁸¹

Pengaturan yang bersifat teknis kemudian diatur melalui berbagai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR). Peraturan ini mengatur secara lebih rinci mengenai kriteria masyarakat berpenghasilan rendah yang berhak menerima subsidi, persyaratan administrasi, spesifikasi rumah, batas harga jual rumah, tata cara penyaluran bantuan, serta bentuk pengawasan terhadap pelaksanaan program. Ketentuan tersebut bertujuan agar subsidi yang diberikan benar-benar diterima oleh masyarakat yang memenuhi syarat serta menghindari penyalahgunaan program untuk kepentingan yang tidak sesuai dengan tujuan penyelenggaraannya. Dengan adanya pengaturan teknis tersebut, pelaksanaan KPR Bersubsidi memiliki pedoman operasional yang jelas sehingga dapat diterapkan secara efektif di seluruh wilayah Indonesia.⁸²

Selain peraturan perundang-undangan yang bersifat umum, pemerintah juga menetapkan berbagai keputusan menteri yang diperbarui secara berkala untuk menyesuaikan pelaksanaan program dengan perkembangan kondisi ekonomi nasional. Keputusan tersebut antara lain mengatur batas maksimal penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah, batas harga jual rumah

⁸¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22.

⁸² Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016. tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

bersubsidi, luas bangunan dan luas tanah, besaran subsidi bantuan uang muka, serta ketentuan mengenai suku bunga atau margin pembiayaan. Penyesuaian tersebut dilakukan sebagai bentuk respons pemerintah terhadap perubahan harga tanah, biaya pembangunan, serta tingkat kemampuan masyarakat dalam memperoleh rumah sehingga program KPR Bersubsidi tetap dapat berjalan secara efektif dan tepat sasaran.⁸³

Keseluruhan regulasi tersebut membentuk suatu sistem hukum yang saling berkaitan dalam penyelenggaraan program KPR Bersubsidi. Setiap tingkatan peraturan memiliki fungsi yang berbeda namun saling melengkapi, mulai dari memberikan dasar konstitusional, menetapkan norma hukum, mengatur mekanisme pelaksanaan, hingga menentukan ketentuan teknis yang harus dipatuhi oleh seluruh pihak yang terlibat. Dengan adanya kerangka regulasi yang komprehensif, penyelenggaraan KPR Bersubsidi memiliki kepastian hukum yang kuat sekaligus memberikan perlindungan terhadap tujuan utama program, yaitu menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

3. Larangan Pemindahtanganan dan Konsekuensi Hukumnya

Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi merupakan salah satu bentuk kebijakan pemerintah yang diselenggarakan untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah layak huni. Pelaksanaan program ini didukung melalui berbagai bentuk bantuan dari pemerintah, seperti subsidi pembiayaan, subsidi bantuan uang muka, maupun fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP). Bantuan tersebut diberikan sebagai wujud tanggung jawab negara dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat atas tempat tinggal yang layak sebagaimana dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

⁸³ *Ibid.*

Permukiman. Karena rumah yang diperoleh berasal dari program yang menggunakan dana pemerintah, pemanfaatannya tidak dapat disamakan dengan rumah yang diperoleh melalui pembiayaan komersial. Penerima manfaat tidak hanya memperoleh hak untuk menempati rumah tersebut, tetapi juga memiliki kewajiban untuk memanfaatkan rumah sesuai dengan tujuan penyelenggaraan program KPR Bersubsidi.⁸⁴

Pengaturan mengenai pemanfaatan rumah bersubsidi diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016. Peraturan tersebut menjadi pedoman dalam pelaksanaan program KPR Bersubsidi, mulai dari persyaratan penerima manfaat, mekanisme pemberian bantuan, hingga pengaturan mengenai pemanfaatan rumah yang telah memperoleh subsidi dari pemerintah. Perubahan yang dilakukan melalui Permen PUPR Nomor 26 Tahun 2016 merupakan bentuk penyempurnaan terhadap ketentuan sebelumnya agar pelaksanaan program perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat berjalan lebih efektif, tepat sasaran, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.⁸⁵

Salah satu ketentuan penting dalam Permen PUPR Nomor 21 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Permen PUPR Nomor 26 Tahun 2016 adalah adanya pembatasan terhadap pemindahtanganan rumah yang diperoleh melalui program KPR Bersubsidi. Ketentuan tersebut mengatur bahwa penerima manfaat wajib memanfaatkan rumah sebagai tempat tinggal dan tidak

⁸⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Pasal 3, Pasal 19, dan Pasal 54.

⁸⁵ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016.

diperkenankan mengalihkan pemanfaatan maupun kepemilikannya kepada pihak lain sebelum memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Pembatasan tersebut bertujuan menjaga agar rumah bersubsidi tetap dimanfaatkan sesuai dengan tujuan penyelenggaraan program, yaitu memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat berpenghasilan rendah serta mencegah penyalahgunaan fasilitas subsidi untuk kepentingan investasi maupun memperoleh keuntungan ekonomi.⁸⁶

Pemindahtanganan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tersebut tidak hanya dipahami sebagai perbuatan hukum berupa jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas rumah kepada pihak lain. Dalam praktiknya, pemindahtanganan juga dapat terjadi melalui hibah, tukar-menukar, pengalihan penguasaan, maupun penyewaan rumah kepada pihak lain sehingga penerima manfaat tidak lagi menempati rumah tersebut. Meskipun bentuk-bentuk tersebut memiliki karakteristik hukum yang berbeda, substansinya tetap menunjukkan adanya perubahan terhadap fungsi rumah yang semula diperuntukkan sebagai tempat tinggal penerima subsidi menjadi objek yang dimanfaatkan oleh pihak lain. Kondisi tersebut berpotensi mengurangi efektivitas pelaksanaan program KPR Bersubsidi karena rumah yang seharusnya menjadi solusi atas kebutuhan tempat tinggal masyarakat berpenghasilan rendah justru digunakan untuk kepentingan ekonomi pribadi.⁸⁷

Penyewaan rumah KPR Bersubsidi menjadi bentuk pemindahtanganan yang memiliki relevansi paling kuat. Penyewaan menyebabkan penerima manfaat tidak lagi menggunakan rumah sebagai tempat tinggal sebagaimana tujuan awal pemberian subsidi, melainkan memberikan hak pemanfaatan rumah kepada pihak lain dengan memperoleh sejumlah imbalan berupa uang sewa.

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pasal 17.

Dari sudut pandang hukum positif, praktik tersebut perlu dinilai berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Permen PUPR Nomor 26 Tahun 2016 untuk mengetahui apakah tindakan tersebut masih berada dalam batas yang diperbolehkan atau justru bertentangan dengan ketentuan mengenai pemanfaatan rumah bersubsidi. Pembahasan ini menjadi penting karena rumah bersubsidi pada dasarnya diberikan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat berpenghasilan rendah, bukan sebagai aset yang digunakan untuk memperoleh keuntungan ekonomi selama masih berada dalam masa pembatasan yang ditetapkan pemerintah.⁸⁸

Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi diatur dalam Pasal 52 Permen PUPR Nomor 21/PRT/M/2016 sebagaimana telah diubah dengan Permen PUPR Nomor 26/PRT/M/2016. Pasal 52 ayat (1) mengatur bahwa debitur atau nasabah wajib memanfaatkan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggal atau hunian. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa rumah yang diperoleh melalui fasilitas KPR Bersubsidi pada dasarnya ditujukan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal penerima manfaat. Apabila rumah tidak dimanfaatkan sebagai tempat tinggal secara terus-menerus selama satu tahun, terdapat konsekuensi terhadap fasilitas KPR Bersubsidi sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat (2) dan ayat (3). Dengan demikian, pemanfaatan rumah subsidi tidak sepenuhnya berada pada kebebasan penerima manfaat, tetapi tetap dibatasi oleh ketentuan yang melekat pada program bantuan perumahan tersebut.

Meskipun demikian, Pasal 52 ayat (4) memberikan pengecualian terhadap penyewaan dan/atau pengalihan rumah dalam keadaan tertentu, antara lain karena pewarisan, telah dihuni lebih dari lima tahun untuk rumah sejahtera tapak, pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi, serta keadaan tertentu lainnya yang ditentukan dalam peraturan. Khusus perpindahan tempat

⁸⁸ *Ibid.*, Pasal 17.

tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi, ketentuan pembuktiannya diatur lebih lanjut dalam Pasal 52 ayat (6). Oleh karena itu, praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi tidak dapat langsung dinilai sebagai pelanggaran, tetapi harus dilihat berdasarkan alasan penyewaan, lama rumah telah dihuni, serta terpenuhi atau tidaknya persyaratan pengecualian yang ditentukan dalam peraturan. Ketentuan ini menjadi dasar untuk menganalisis praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden dengan membandingkan kondisi yang ditemukan di lapangan dengan ketentuan pemanfaatan rumah sebagaimana diatur dalam Pasal 52.⁸⁹

Pengenaan konsekuensi hukum tersebut merupakan bentuk perlindungan terhadap kepentingan negara sekaligus menjaga efektivitas pelaksanaan program KPR Bersubsidi. Dana subsidi yang digunakan dalam program ini berasal dari keuangan negara sehingga pemanfaatannya harus dipertanggungjawabkan secara tepat. Apabila rumah bersubsidi diperjualbelikan, disewakan, atau dialihkan kepada pihak lain tanpa memenuhi ketentuan yang berlaku, tujuan pemerintah dalam menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah akan sulit tercapai. Keadaan tersebut juga berpotensi mengurangi kesempatan masyarakat lain yang benar-benar memenuhi persyaratan untuk memperoleh bantuan perumahan dari pemerintah.⁹⁰

⁸⁹ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, sebagaimana telah diubah dengan *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016*, Pasal 52 ayat (1)–(3).

⁹⁰ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Rajawali Pers, 2020), hlm. 327–330.

BAB TIGA

ANALISIS PRAKTIK PENYEWAAN RUMAH KPR BERSUBSIDI DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI PUPR NO. 26 TAHUN 2016 DAN AKAD IMBT

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian di Perumahan Green Garden Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah

Perumahan Green Garden merupakan salah satu kawasan perumahan yang berlokasi di Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, Provinsi Sumatera Utara. Perumahan ini dibangun dan dikembangkan oleh PT Harapan Optimis Mandiri yang merupakan anggota Real Estate Indonesia (REI). Kehadiran perumahan tersebut merupakan bagian dari upaya mendukung program pemerintah dalam penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat, khususnya melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan kawasan perumahan ini tidak hanya bertujuan memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, tetapi juga menjadi salah satu bentuk partisipasi pihak swasta dalam mendukung kebijakan pemerintah di sektor perumahan nasional melalui penyediaan hunian yang terjangkau bagi masyarakat yang memenuhi persyaratan sebagai penerima manfaat program subsidi perumahan.⁹¹

Secara administratif, Perumahan Green Garden berada di wilayah Kecamatan Pandan yang merupakan ibu kota Kabupaten Tapanuli Tengah. Kecamatan Pandan memiliki posisi yang cukup strategis karena menjadi pusat pemerintahan, perdagangan, jasa, pendidikan, dan pelayanan publik di Kabupaten Tapanuli Tengah. Kondisi tersebut menjadikan kebutuhan masyarakat terhadap penyediaan rumah semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan aktivitas ekonomi di wilayah tersebut. Keberadaan Perumahan Green Garden menjadi salah satu alternatif penyediaan hunian yang dapat

⁹¹ Brosur Perumahan Green Garden PT Harapan Optimis Mandiri (REI), diperoleh penulis pada saat observasi lapangan, 2026.

dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah melalui fasilitas pembiayaan yang disediakan pemerintah bekerja sama dengan lembaga pembiayaan dan pihak pengembang.

Perumahan Green Garden terdiri atas 81 unit rumah yang dibangun dengan tipe 36/90, yaitu luas bangunan sebesar 36 meter persegi di atas luas tanah 90 meter persegi. Berdasarkan data yang diperoleh dalam penelitian, setiap unit rumah tersebut memiliki harga jual sebesar Rp140.000.000. Setiap unit rumah memiliki dua kamar tidur, satu kamar mandi, ruang tamu, ruang keluarga yang terintegrasi dengan ruang makan, serta dapur sebagai fasilitas dasar sebuah hunian. Spesifikasi tersebut disesuaikan dengan standar rumah sederhana yang ditetapkan pemerintah dalam program rumah bersubsidi sehingga tetap mampu memenuhi kebutuhan dasar masyarakat akan tempat tinggal yang layak, aman, dan sehat. Selain bangunan utama, kawasan perumahan juga telah dilengkapi dengan prasarana dasar seperti jalan lingkungan, saluran drainase, jaringan listrik, dan akses terhadap sumber air bersih yang mendukung aktivitas penghuni dalam kehidupan sehari-hari.⁹²

Dari keseluruhan 81 unit rumah KPR bersubsidi yang menjadi objek penelitian, ditemukan sebanyak 13 unit rumah yang disewakan oleh penerima KPR kepada pihak lain. Sementara itu, sebanyak 68 unit lainnya tidak ditemukan sebagai objek penyewaan. Temuan tersebut menunjukkan bahwa terdapat sebagian penerima KPR bersubsidi yang memanfaatkan rumah yang diperolehnya tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai aset yang dapat memberikan manfaat ekonomi melalui pendapatan sewa.⁹³

Tabel 3.1
Perbandingan Pendapatan Sewa dan Angsuran KPR Bersubsidi

No.	Uraian	Keterangan
1	Jumlah keseluruhan unit rumah	81 unit

⁹² *Ibid.*

⁹³ Hasil observasi dan wawancara peneliti di Perumahan Green Garden, Kabupaten Tapanuli Tengah, 2026.

2	Jumlah unit yang disewakan	13 unit
3	Harga rumah per unit	Rp140.000.000
4	Angsuran KPR per bulan	Rp751.000
5	Total angsuran KPR per tahun	Rp9.012.000
6	Pendapatan sewa per tahun	Rp13.000.000
7	Selisih pendapatan sewa dan angsuran per tahun	Rp3.988.000

Sumber: Hasil penelitian lapangan di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, 2026.

Sebagai salah satu perumahan yang dibangun melalui program KPR Bersubsidi, setiap unit rumah pada dasarnya diperuntukkan bagi masyarakat yang memenuhi kriteria sebagai masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah. Melalui skema tersebut, masyarakat memperoleh kemudahan dalam memiliki rumah melalui bantuan pembiayaan yang diberikan pemerintah, baik dalam bentuk subsidi maupun fasilitas pembiayaan lainnya. Sebagai konsekuensi dari pemberian bantuan tersebut, penerima manfaat juga memiliki kewajiban untuk memanfaatkan rumah sesuai dengan tujuan penyelenggaraan program, yaitu sebagai tempat tinggal bagi dirinya dan keluarganya. Rumah yang diperoleh melalui program subsidi pada dasarnya tidak dimaksudkan sebagai objek investasi ataupun sarana memperoleh keuntungan ekonomi selama masih berada dalam masa pembatasan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.⁹⁴

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan penulis selama penelitian, seluruh unit rumah di Perumahan Green Garden telah dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Akan tetapi, hasil wawancara dengan beberapa pemilik rumah menunjukkan bahwa terdapat sebagian rumah yang tidak lagi ditempati oleh penerima manfaat KPR Bersubsidi, melainkan telah disewakan kepada pihak

⁹⁴ Hasil observasi penulis di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, tanggal 04 Februari 2026.

ketiga. Praktik tersebut dilakukan dengan berbagai alasan yang berbeda, antara lain karena perpindahan tempat kerja, perubahan kondisi ekonomi keluarga, adanya kepemilikan rumah lain, maupun pertimbangan pribadi lainnya. Hingga penelitian ini dilakukan, tidak terdapat data resmi yang menunjukkan jumlah pasti rumah yang disewakan karena baik pihak pengembang maupun instansi terkait tidak memiliki pendataan khusus mengenai perubahan pemanfaatan rumah setelah proses serah terima kepada konsumen.

Fenomena tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara tujuan awal penyelenggaraan program KPR Bersubsidi dengan praktik yang ditemukan di lapangan. Rumah yang semula disediakan sebagai tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam beberapa kasus justru dimanfaatkan sebagai objek sewa kepada pihak lain.

B. Praktik Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah

Pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi tidak selalu berjalan sesuai dengan tujuan awal penyelenggaraannya. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Perumahan Green Garden Kecamatan Pandan Kabupaten Tapanuli Tengah, penulis menemukan bahwa terdapat penerima manfaat yang tidak lagi menempati rumah yang diperoleh melalui program KPR Bersubsidi. Rumah tersebut justru dimanfaatkan dengan cara disewakan kepada pihak ketiga, sementara pemilik memilih tinggal di lokasi lain. Kondisi tersebut menunjukkan adanya perubahan fungsi rumah yang semula dimaksudkan sebagai hunian bagi penerima manfaat menjadi objek perjanjian sewa yang memberikan keuntungan ekonomi kepada pemilik rumah.

Praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi tersebut tentu tidak dapat dilepaskan dari berbagai faktor yang melatarbelakanginya. Setiap pemilik rumah memiliki alasan yang berbeda sesuai dengan kondisi dan kebutuhan yang dihadapinya. Sebagian pemilik berpendapat bahwa penyewaan dilakukan sebagai solusi atas perubahan kondisi pekerjaan yang mengharuskan mereka tinggal di

daerah lain. Sebagian lainnya mengemukakan alasan ekonomi, yaitu untuk membantu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran KPR yang masih berjalan, pemilik yang menyewakan rumah karena telah memiliki tempat tinggal lain dan ada juga yang memperbaiki kondisi tempat tinggal yang telah dimiliki sebelumnya. Beragam alasan tersebut menunjukkan bahwa praktik penyewaan rumah subsidi tidak hanya dipengaruhi oleh satu faktor, melainkan merupakan hasil dari berbagai kondisi yang dihadapi oleh masing-masing penerima manfaat.⁹⁵

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, ditemukan adanya praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi oleh penerima manfaat kepada pihak ketiga. Dari keseluruhan 81 unit rumah, terdapat 13 unit yang disewakan kepada pihak lain. Hasil wawancara menunjukkan bahwa praktik tersebut dilakukan karena beberapa kondisi, seperti pemilik rumah berpindah tempat kerja, telah memiliki tempat tinggal lain, serta adanya kebutuhan ekonomi untuk memperoleh tambahan penghasilan yang dapat digunakan untuk membantu pembayaran angsuran KPR. Dengan demikian, penyewaan rumah tidak semata-mata dilakukan untuk memperoleh keuntungan, tetapi juga menjadi pilihan pemilik dalam menghadapi perubahan kondisi ekonomi dan sosial setelah memperoleh rumah subsidi.

Dari sisi ekonomi, rumah KPR bersubsidi yang disewakan memiliki harga jual sebesar Rp140.000.000 per unit dengan kewajiban angsuran sebesar Rp751.000 per bulan. Dalam satu tahun, jumlah angsuran yang harus dibayarkan mencapai Rp9.012.000. Sementara itu, rumah yang disewakan kepada pihak ketiga memiliki nilai sewa sebesar Rp13.000.000 per tahun. Dengan demikian, pendapatan sewa dalam satu tahun memiliki selisih sebesar Rp3.988.000 setelah

⁹⁵ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

dikurangi jumlah angsuran KPR dalam satu tahun. Perbandingan tersebut menunjukkan bahwa pendapatan sewa secara sederhana mampu memenuhi kewajiban angsuran KPR dan masih menghasilkan selisih pendapatan bagi pemilik rumah. Namun, selisih tersebut belum dapat dikategorikan sebagai keuntungan bersih karena belum memperhitungkan biaya pemeliharaan, perbaikan, pajak, dan biaya lainnya yang mungkin timbul selama rumah disewakan.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa rumah KPR bersubsidi dalam praktiknya tidak hanya dimanfaatkan sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki nilai ekonomi bagi penerima manfaat. Penyewaan rumah dapat menjadi salah satu cara bagi penerima untuk memperoleh pendapatan sekaligus membantu memenuhi kewajiban pembayaran KPR. Hal ini menunjukkan adanya pertimbangan ekonomi dalam pemanfaatan rumah subsidi, khususnya bagi penerima yang karena perubahan kondisi pekerjaan, telah memiliki tempat tinggal lain, atau memiliki kebutuhan ekonomi tertentu sehingga tidak menempati rumah subsidi secara langsung.

Perubahan kondisi pekerjaan menjadi salah satu faktor yang memengaruhi pemanfaatan rumah KPR bersubsidi. Perubahan tempat kerja, kondisi pekerjaan, maupun keadaan yang menyebabkan pemilik tidak lagi dapat menempati rumah secara langsung membuat rumah tersebut kemudian dimanfaatkan dengan cara disewakan. Dalam kondisi tersebut, penyewaan rumah menjadi salah satu pilihan untuk tetap memperoleh manfaat dari rumah yang dimiliki meskipun pemilik tidak menempatinnya secara langsung.

Selain perubahan kondisi pekerjaan, kebutuhan ekonomi juga menjadi pertimbangan dalam penyewaan rumah. Pendapatan yang diperoleh dari hasil sewa dapat memberikan tambahan pemasukan bagi penerima KPR dan dapat dimanfaatkan untuk membantu memenuhi kebutuhan ekonomi rumah tangga, termasuk kewajiban pembayaran cicilan rumah. Kondisi tersebut menunjukkan

bahwa rumah KPR bersubsidi memiliki nilai ekonomi bagi penerima selain fungsi utamanya sebagai tempat tinggal.

Faktor lainnya adalah pertimbangan pribadi dari pemilik rumah. Keputusan untuk menyewakan rumah dapat dipengaruhi oleh keadaan masing-masing penerima, seperti kondisi tempat tinggal, kebutuhan keluarga, maupun pertimbangan mengenai pemanfaatan rumah yang diperoleh. Dengan demikian, praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi di Perumahan Green Garden memiliki latar belakang yang beragam dan tidak seluruhnya didasarkan pada tujuan memperoleh keuntungan semata.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Irfan Zidni selaku pemilik rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden Kecamatan Pandan, diketahui bahwa rumah yang diperolehnya melalui program KPR Bersubsidi tidak lagi ditempati sebagai tempat tinggal utama. Menurutnya, setelah memperoleh rumah tersebut terjadi perubahan kondisi pekerjaan yang mengharuskannya lebih banyak beraktivitas di luar daerah, sehingga rumah yang berada di Perumahan Green Garden tidak dapat ditempati secara optimal. Keadaan tersebut membuat rumah sering kali kosong dalam jangka waktu yang cukup lama apabila tidak dimanfaatkan oleh orang lain.⁹⁶

Irfan Zidni menjelaskan bahwa keputusan untuk menyewakan rumah bukan didasarkan pada keinginan menjadikan rumah subsidi sebagai sarana investasi atau memperoleh keuntungan semata. Penyewaan dilakukan sebagai langkah agar rumah tetap terawat sekaligus membantu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran KPR yang masih berlangsung. Menurutnya, apabila rumah dibiarkan kosong, selain berpotensi mengalami kerusakan, dirinya juga tetap harus menanggung biaya angsuran setiap bulan tanpa adanya manfaat yang diperoleh dari rumah tersebut. Dengan adanya penyewa, rumah tetap digunakan

⁹⁶ Wawancara dengan Irfan Zidni, pemilik rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, tanggal 04 Februari 2026.

sebagaimana mestinya dan sebagian biaya angsuran dapat terbantu melalui uang sewa yang diterima.⁹⁷

Keterangan tersebut menunjukkan bahwa praktik penyewaan rumah yang dilakukan oleh Irfan Zidni lebih dipengaruhi oleh perubahan kondisi pekerjaan dan pertimbangan ekonomi. Meskipun alasan tersebut dipandang sebagai solusi bagi pemilik rumah, praktik penyewaan tetap menunjukkan adanya perubahan pemanfaatan rumah yang semula diperuntukkan sebagai tempat tinggal penerima manfaat menjadi objek sewa bagi pihak lain.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Paisal Tanjung selaku pemilik rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden Kecamatan Pandan, diketahui bahwa keputusan untuk menyewakan rumah lebih banyak dipengaruhi oleh kondisi ekonomi keluarga. Menurutnya, setelah memperoleh rumah melalui program KPR Bersubsidi, kebutuhan hidup sehari-hari semakin meningkat, sementara pendapatan yang diterima belum sepenuhnya mampu memenuhi seluruh pengeluaran, termasuk kewajiban membayar angsuran rumah setiap bulan. Dalam kondisi tersebut, rumah yang dimiliki kemudian disewakan kepada pihak lain agar dapat memberikan tambahan penghasilan yang digunakan untuk membantu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran serta kebutuhan rumah tangga.⁹⁸

Paisal Tanjung menjelaskan bahwa penyewaan rumah dipandang sebagai salah satu cara untuk menjaga stabilitas ekonomi keluarga tanpa harus mengabaikan kewajiban kepada pihak bank. Penghasilan yang diperoleh dari uang sewa menjadi sumber tambahan yang cukup membantu dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, terutama ketika pendapatan utama mengalami penurunan atau tidak mencukupi. Menurutnya, keputusan tersebut diambil karena dianggap sebagai solusi yang paling memungkinkan dibandingkan harus mengalami

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ Wawancara dengan Paisal Tanjung, pemilik rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, tanggal 4 Februari 2026.

keterlambatan pembayaran angsuran yang dapat menimbulkan konsekuensi dari pihak pemberi pembiayaan.⁹⁹

Berdasarkan keterangan tersebut, dapat dipahami bahwa faktor ekonomi memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap keputusan pemilik rumah untuk menyewakan rumah KPR Bersubsidi. Meskipun penyewaan dilakukan untuk mempertahankan kondisi keuangan keluarga, praktik tersebut tetap menunjukkan adanya perubahan fungsi rumah dari yang semula diperuntukkan sebagai tempat tinggal penerima manfaat menjadi objek yang menghasilkan nilai ekonomi melalui kegiatan sewa-menyewa.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Masniarti selaku penyewa rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden Kecamatan Pandan, diketahui bahwa keputusan untuk menyewa rumah tersebut didasarkan pada kebutuhan akan tempat tinggal yang dekat dengan lokasi usahanya. Selain menempati rumah tersebut sebagai tempat tinggal bersama keluarga, Masniarti juga menjalankan usaha kelontong di lingkungan perumahan sehingga lokasi rumah dinilai cukup *strategis* untuk mendukung kegiatan usahanya. Menurutnya, menyewa rumah menjadi pilihan yang lebih sesuai dibandingkan harus membeli rumah karena kondisi ekonomi yang belum memungkinkan untuk memiliki rumah sendiri.¹⁰⁰

Masniarti menjelaskan bahwa selama menempati rumah tersebut, hubungan antara dirinya dengan pemilik rumah berlangsung dengan baik dan didasarkan pada kesepakatan bersama mengenai jangka waktu sewa, besaran pembayaran, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Sebagai penyewa, ia menganggap rumah yang ditempatinya merupakan tempat tinggal sementara sambil berusaha meningkatkan kondisi ekonomi keluarga. Ia juga menyatakan tidak mengetahui secara rinci ketentuan yang mengatur larangan penyewaan

⁹⁹ *Ibid.*

¹⁰⁰ Wawancara dengan Masniarti, penyewa rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, tanggal 04 Februari 2026.

rumah KPR Bersubsidi, karena yang dipahaminya hanyalah adanya kesepakatan sewa antara dirinya dengan pemilik rumah.¹⁰¹

Keterangan tersebut menunjukkan bahwa dari sudut pandang penyewa, rumah KPR bersubsidi dipandang sebagai alternatif tempat tinggal yang relatif mudah dijangkau dan sesuai dengan kemampuan ekonomi serta kebutuhan tempat tinggal mereka. Adanya permintaan terhadap rumah dengan harga sewa yang terjangkau menunjukkan bahwa kebutuhan masyarakat terhadap hunian tidak selalu dapat dipenuhi melalui kepemilikan rumah, sehingga sebagian masyarakat memilih menyewa sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal. Dalam konteks ini, rumah yang semula diperoleh melalui program KPR bersubsidi kemudian memiliki fungsi tambahan sebagai hunian bagi pihak lain melalui hubungan sewa-menyewa. Dari sisi pemilik, penyewaan rumah memberikan manfaat berupa pendapatan tambahan dari aset yang dimilikinya. Berdasarkan hasil penelitian, terdapat pemilik yang menyewakan rumah karena perubahan kondisi pekerjaan, telah memiliki tempat tinggal lain, maupun karena kebutuhan ekonomi.

Pendapatan dari penyewaan tersebut dapat digunakan untuk membantu memenuhi kewajiban angsuran KPR serta kebutuhan ekonomi lainnya. Bahkan, pada sebagian penerima, hasil sewa digunakan untuk membantu memperbaiki atau merehabilitasi rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa keputusan menyewakan rumah tidak dapat dipahami semata-mata sebagai tindakan untuk memperoleh keuntungan, tetapi juga sebagai bentuk adaptasi pemilik terhadap perubahan kondisi sosial dan ekonomi yang dihadapinya.

Pertemuan antara kepentingan pemilik dan kebutuhan penyewa kemudian membentuk praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi. Pemilik memperoleh manfaat ekonomi dari rumah yang tidak ditempati secara langsung, sedangkan

¹⁰¹ *Ibid.*

penyewa memperoleh manfaat berupa tempat tinggal yang dapat dijangkau tanpa harus memiliki rumah sendiri. Dengan demikian, praktik tersebut menghasilkan hubungan timbal balik yang secara ekonomi memberikan manfaat bagi kedua pihak. Namun, terdapat persoalan yang perlu diperhatikan karena objek yang disewakan bukan merupakan rumah biasa, melainkan rumah yang diperoleh melalui program KPR bersubsidi dengan tujuan tertentu dari pemerintah. Dalam kondisi tersebut, terdapat perbedaan fungsi antara tujuan awal rumah KPR bersubsidi dengan pemanfaatannya di lapangan. Rumah yang pada dasarnya diberikan untuk membantu masyarakat memperoleh tempat tinggal dalam praktiknya dapat berubah menjadi aset yang memberikan pendapatan kepada penerima melalui penyewaan. Perubahan fungsi tersebut tidak dapat hanya dinilai dari ada atau tidaknya manfaat ekonomi, tetapi perlu dilihat pula berdasarkan ketentuan yang mengatur pemanfaatan rumah KPR bersubsidi. Dengan kata lain, adanya kebutuhan masyarakat terhadap hunian sewa yang terjangkau tidak serta-merta menghilangkan kewajiban penerima untuk menggunakan rumah sesuai dengan tujuan dan ketentuan program subsidi.

Hal ini menunjukkan bahwa praktik penyewaan rumah KPR bersubsidi memiliki dua sisi yang saling berkaitan. Pada sisi pertama, penyewaan dapat memberikan manfaat sosial karena menyediakan alternatif hunian yang terjangkau bagi masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal. Pada sisi kedua, praktik tersebut dapat menimbulkan persoalan mengenai ketepatan pemanfaatan rumah bersubsidi karena penerima memperoleh manfaat ekonomi dari rumah yang pada awalnya ditujukan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya. Oleh karena itu, keberadaan hubungan sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa perlu dilihat tidak hanya dari adanya kesepakatan antara kedua pihak, tetapi juga dari status dan tujuan khusus rumah yang menjadi objek sewa.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Rahmawati Ginting selaku Lurah di wilayah Perumahan Green Garden Kecamatan Pandan, diketahui bahwa pemerintah kelurahan pada dasarnya mengetahui adanya

beberapa rumah KPR Bersubsidi yang tidak lagi ditempati oleh pemiliknya dan dialihkan kepada pihak lain melalui perjanjian sewa. Menurutnya, praktik tersebut umumnya diketahui dari laporan masyarakat maupun hasil pengamatan di lingkungan sekitar. Akan tetapi, pemerintah kelurahan tidak memiliki kewenangan secara langsung untuk memberikan sanksi terhadap pemilik rumah karena kewenangan tersebut berada pada instansi yang membidangi urusan perumahan serta pihak-pihak yang menyelenggarakan program KPR Bersubsidi.¹⁰²

Rahmawati Ginting menjelaskan bahwa pemerintah kelurahan lebih berperan dalam melakukan pembinaan kepada masyarakat serta memberikan imbauan agar rumah yang diperoleh melalui program subsidi dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian bantuan pemerintah. Apabila ditemukan adanya pemanfaatan rumah yang tidak sesuai dengan ketentuan, pemerintah kelurahan dapat menyampaikan informasi tersebut kepada instansi yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menurutnya, kesadaran masyarakat dalam memahami hak dan kewajiban sebagai penerima manfaat KPR Bersubsidi sangat diperlukan agar tujuan program pemerintah dapat tercapai secara optimal.¹⁰³

Keterangan tersebut menunjukkan bahwa pengawasan terhadap pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi tidak hanya bergantung pada pemerintah kelurahan, tetapi juga memerlukan koordinasi dengan instansi terkait yang memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan program perumahan. Keberadaan pemerintah kelurahan lebih diarahkan pada fungsi pembinaan dan penyampaian informasi kepada masyarakat, sedangkan penegakan ketentuan mengenai pemanfaatan rumah bersubsidi menjadi kewenangan lembaga yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Kondisi ini menunjukkan bahwa

¹⁰² Wawancara dengan Rahmawati Ginting, Lurah setempat, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, tanggal 04 Februari 2026.

¹⁰³ *Ibid.*

efektivitas pengawasan terhadap rumah KPR Bersubsidi memerlukan kerja sama antara pemerintah, pengembang, lembaga pembiayaan, dan masyarakat sebagai penerima manfaat program.

Berdasarkan hasil wawancara, terdapat penerima KPR yang telah memiliki tempat tinggal sebelum memperoleh rumah KPR bersubsidi. Kondisi tempat tinggal tersebut belum sepenuhnya layak sehingga pendapatan yang diperoleh dari penyewaan rumah subsidi²² dimanfaatkan untuk membantu memenuhi kebutuhan perbaikan atau rehabilitasi rumah sebelumnya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keputusan untuk tidak menempati rumah subsidi secara langsung tidak selalu didasarkan pada keinginan memperoleh keuntungan semata, tetapi juga berkaitan dengan kondisi tempat tinggal dan kebutuhan ekonomi penerima.

C. Ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 serta Konsep Akad *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* terhadap Pemanfaatan Rumah KPR Bersubsidi

Rumah yang diperoleh melalui program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi merupakan salah satu bentuk kebijakan pemerintah dalam menyediakan hunian yang layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program tersebut diselenggarakan melalui pemberian berbagai kemudahan pembiayaan agar masyarakat yang memiliki keterbatasan kemampuan ekonomi tetap dapat memiliki rumah. Sebagai program yang memperoleh dukungan pembiayaan dari pemerintah, rumah KPR Bersubsidi memiliki karakteristik yang berbeda dengan rumah komersial. Kepemilikan rumah subsidi tidak hanya didasarkan pada hubungan hukum antara penerima manfaat dengan lembaga pembiayaan, tetapi juga berkaitan dengan pelaksanaan kebijakan pemerintah yang bertujuan mewujudkan pemerataan kepemilikan rumah bagi masyarakat yang memenuhi persyaratan.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hlm. 32-36.

Pengaturan mengenai penyelenggaraan program rumah subsidi diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Peraturan tersebut mengatur berbagai ketentuan mengenai persyaratan penerima manfaat, mekanisme pemberian fasilitas pembiayaan, serta hak dan kewajiban yang harus dipenuhi setelah rumah diperoleh. Melalui pengaturan tersebut, pemerintah menegaskan bahwa rumah subsidi harus dimanfaatkan sesuai dengan tujuan penyelenggaraan program, yaitu sebagai tempat tinggal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Penerima manfaat pada prinsipnya diwajibkan menghuni rumah yang diperolehnya dan tidak diperkenankan mengalihkan pemanfaatannya kepada pihak lain sebelum memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.¹⁰⁵

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kepemilikan rumah KPR Bersubsidi tidak hanya memberikan hak kepada penerima manfaat untuk menempati rumah yang diperolehnya, tetapi juga melahirkan kewajiban untuk memanfaatkan rumah sesuai dengan tujuan program. Kewajiban tersebut merupakan konsekuensi atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pemerintah sehingga pemanfaatan rumah subsidi tetap berada dalam koridor hukum yang telah ditetapkan. Pengaturan tersebut dimaksudkan untuk menjaga agar bantuan yang bersumber dari keuangan negara benar-benar dimanfaatkan oleh masyarakat yang berhak menerimanya serta mencegah penyalahgunaan rumah subsidi untuk kepentingan yang tidak sesuai dengan tujuan penyelenggaraan program.¹⁰⁶

Selain diatur dalam ketentuan hukum positif, pemanfaatan rumah yang diperoleh melalui pembiayaan syariah juga dapat ditinjau berdasarkan konsep *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT). Akad IMBT merupakan akad yang

¹⁰⁵ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.

¹⁰⁶ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, hlm. 40-43.

menggabungkan mekanisme sewa (*ijārah*) dengan perpindahan hak milik pada akhir masa akad setelah seluruh kewajiban para pihak dipenuhi sesuai dengan kesepakatan. Selama masa akad berlangsung, objek akad dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan hak yang diberikan dalam akad, sedangkan kepemilikan atas objek tersebut baru beralih setelah seluruh ketentuan yang disepakati dipenuhi. Karakteristik ini menunjukkan bahwa hubungan hukum dalam akad IMBT tidak hanya mengatur mengenai perpindahan hak milik, tetapi juga mengatur tata cara pemanfaatan objek akad selama masa pembiayaan berlangsung.¹⁰⁷

Konsep IMBT menempatkan pemanfaatan objek akad sebagai bagian yang tidak dapat dipisahkan dari tujuan akad itu sendiri. Pemanfaatan rumah selama masa akad harus dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan para pihak serta memperhatikan prinsip amanah, keadilan, dan kemanfaatan sebagaimana yang menjadi dasar pelaksanaan akad dalam *fiqh muamalah*. Dengan demikian, meskipun penyewa memperoleh hak untuk memanfaatkan rumah, penggunaan rumah tersebut tetap harus berada dalam batas-batas yang tidak bertentangan dengan ketentuan akad maupun prinsip-prinsip syariah. Hal tersebut menunjukkan bahwa setiap bentuk pemanfaatan rumah yang menjadi objek pembiayaan tidak hanya dinilai dari aspek kepemilikannya, tetapi juga dari kesesuaiannya dengan tujuan akad yang telah disepakati sejak awal.¹⁰⁸

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dan konsep *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk*, dapat dipahami bahwa pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi tidak sepenuhnya bergantung pada kehendak penerima manfaat. Rumah yang diperoleh melalui program subsidi tetap harus dimanfaatkan sesuai dengan tujuan penyelenggaraan program dan memperhatikan hak serta kewajiban yang lahir dari

¹⁰⁷ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk*.

¹⁰⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 113-117.

hubungan hukum antara para pihak. Ketentuan tersebut menjadi dasar hukum yang digunakan untuk menilai kesesuaian praktik pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi dalam pelaksanaannya di masyarakat.¹⁰⁹

D. Tinjauan Hukum terhadap Praktik Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dan Akad *Al-Ijārah al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk*.

Praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi yang ditemukan di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan program rumah subsidi terdapat perbedaan antara tujuan penyelenggaraan program dengan pemanfaatan rumah oleh sebagian penerima manfaat. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis terhadap beberapa informan, diketahui bahwa rumah yang diperoleh melalui program subsidi pemerintah tidak seluruhnya dimanfaatkan sebagai tempat tinggal oleh pemiliknya. Sebagian rumah justru disewakan kepada pihak ketiga dengan berbagai alasan, antara lain karena pemilik berpindah tempat kerja, telah memiliki tempat tinggal lain, maupun karena pertimbangan ekonomi untuk membantu pembayaran angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Temuan tersebut menunjukkan bahwa perubahan kondisi ekonomi dan sosial penerima manfaat menjadi salah satu faktor yang memengaruhi perubahan fungsi rumah subsidi dari tempat tinggal menjadi objek sewa. Fakta tersebut telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya melalui hasil wawancara dengan para informan yang secara langsung terlibat dalam praktik penyewaan rumah subsidi di Perumahan Green Garden.¹¹⁰

Selain digunakan untuk membantu memenuhi kewajiban pembayaran angsuran KPR, hasil penyewaan rumah juga dimanfaatkan oleh sebagian

¹⁰⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 114-118.

¹¹⁰ Data hasil penelitian penulis yang diperoleh melalui wawancara dengan Irfan Zidni, Paisal Tanjung, dan Masniarti di Perumahan Green Garden, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah, Juli 2026.

penerima untuk memenuhi kebutuhan ekonomi dan memperbaiki kondisi tempat tinggal yang telah dimiliki sebelumnya. Berdasarkan hasil wawancara, terdapat penerima KPR yang telah memiliki tempat tinggal sebelum memperoleh rumah KPR bersubsidi. Kondisi tempat tinggal tersebut belum sepenuhnya layak sehingga pendapatan yang diperoleh dari penyewaan rumah subsidi dimanfaatkan untuk membantu memenuhi kebutuhan perbaikan atau rehabilitasi rumah sebelumnya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keputusan untuk tidak menempati rumah subsidi secara langsung tidak selalu didasarkan pada keinginan memperoleh keuntungan semata, tetapi juga berkaitan dengan kondisi tempat tinggal dan kebutuhan ekonomi penerima.

Praktik tersebut perlu dibedakan antara alasan pemilik menyewakan rumah dan kesesuaian tindakan penyewaan dengan ketentuan yang mengatur rumah KPR Bersubsidi. Alasan seperti berpindah tempat kerja, memiliki tempat tinggal lain, atau membutuhkan tambahan penghasilan merupakan kondisi faktual yang menjelaskan munculnya praktik penyewaan. Namun, alasan tersebut tidak secara otomatis memberikan kewenangan kepada penerima manfaat untuk mengubah pemanfaatan rumah subsidi menjadi objek sewa. Penilaian hukumnya tetap harus didasarkan pada ketentuan yang mengatur pemanfaatan rumah subsidi dan hubungan hukum yang melandasi pembiayaan rumah tersebut.

Dalam perspektif hukum positif, rumah KPR Bersubsidi merupakan bagian dari program penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memperoleh dukungan fasilitas pembiayaan dari pemerintah. Karena memperoleh fasilitas tersebut, rumah subsidi tidak hanya memiliki nilai ekonomi bagi penerima manfaat, tetapi juga memiliki fungsi sosial sebagai hunian yang diperuntukkan bagi masyarakat yang memenuhi kriteria program. Dengan demikian, penerima manfaat tidak dapat memperlakukan rumah subsidi sepenuhnya sebagaimana rumah komersial yang pemanfaatannya dapat ditentukan secara bebas tanpa memperhatikan ketentuan program dan perjanjian pembiayaannya.

Berdasarkan ketentuan yang mengatur pemanfaatan rumah subsidi, persoalan dalam praktik yang ditemukan terletak pada pengalihan penggunaan rumah dari penerima manfaat kepada pihak ketiga melalui hubungan sewa-menyewa. Rumah yang pada awalnya diperoleh untuk digunakan sebagai tempat tinggal penerima manfaat kemudian digunakan oleh orang lain sebagai tempat tinggal berdasarkan pembayaran sewa. Meskipun secara fisik rumah tersebut tetap digunakan sebagai tempat tinggal dan tidak ditelantarkan, penerima manfaat tidak lagi menjadi pihak yang menggunakan rumah tersebut sebagai hunian. Dengan demikian, ketidaksesuaian yang perlu diperhatikan bukan terletak pada berubahnya rumah menjadi bangunan komersial, melainkan pada beralihnya pemanfaatan rumah subsidi kepada pihak lain.

Keadaan tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara tujuan pemberian rumah subsidi dengan praktik pemanfaatannya di lapangan. Tujuan program adalah memberikan akses kepemilikan rumah yang layak kepada masyarakat yang membutuhkan, sedangkan dalam praktik yang ditemukan sebagian penerima manfaat justru tidak menempati rumah tersebut dan menyerahkan pemanfaatannya kepada pihak ketiga melalui penyewaan. Oleh sebab itu, apabila penyewaan tersebut dilakukan tanpa memenuhi ketentuan atau persetujuan yang dipersyaratkan dalam aturan program dan dokumen pembiayaan, maka tindakan tersebut dapat dinilai sebagai ketidaksesuaian terhadap ketentuan pemanfaatan rumah subsidi. Hal ini berbeda dengan menyatakan bahwa setiap bentuk penyewaan rumah subsidi secara otomatis merupakan tindak pidana atau menyebabkan hak kepemilikan rumah langsung hilang. Penilaian tersebut harus tetap memperhatikan ketentuan khusus yang berlaku dan isi perjanjian pembiayaan masing-masing penerima manfaat.

Perubahan keadaan pemilik juga tidak serta-merta menghapus kewajiban untuk mematuhi ketentuan yang melekat pada fasilitas subsidi. Artinya, ketika seseorang berpindah tempat kerja atau mengalami perubahan kondisi ekonomi, keadaan tersebut dapat menjadi alasan sosial yang dapat dipahami, tetapi tidak

dengan sendirinya menjadi dasar hukum untuk mengalihkan pemanfaatan rumah kepada pihak ketiga. Dengan demikian, letak persoalan hukumnya adalah adanya tindakan penyewaan tanpa terlebih dahulu memastikan bahwa pemanfaatan tersebut diperbolehkan berdasarkan ketentuan rumah subsidi dan perjanjian pembiayaan yang mengikat penerima manfaat.

Selain dianalisis berdasarkan hukum positif, praktik penyewaan rumah subsidi juga perlu ditinjau berdasarkan konsep akad *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT). Dalam akad IMBT, hubungan hukum antara para pihak tidak hanya mengatur mengenai perpindahan hak milik pada akhir masa akad, tetapi juga mengatur pemanfaatan objek akad selama masa pembiayaan berlangsung. Selama hak milik belum beralih secara sempurna sesuai dengan mekanisme akad, penggunaan rumah tetap harus memperhatikan tujuan pembiayaan dan kesepakatan yang telah dibuat sejak awal. Prinsip tersebut menunjukkan bahwa pemanfaatan rumah tidak dapat dilepaskan dari substansi akad yang menjadi dasar lahirnya hubungan hukum antara para pihak.¹¹¹

Dalam perspektif *fiqh muamalah*, setiap akad pada dasarnya bertujuan mewujudkan kemaslahatan serta memberikan manfaat kepada para pihak yang berakad. Kemaslahatan tersebut tidak hanya diukur dari manfaat ekonomi yang diperoleh, tetapi juga dari terpenuhinya prinsip amanah, kejujuran, dan pemenuhan isi akad (*wafā' bi al-'uqūd*). Oleh sebab itu, penggunaan rumah yang menjadi objek pembiayaan untuk kepentingan lain perlu dinilai dari kesesuaiannya dengan tujuan akad. Apabila rumah yang semula diperoleh untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal penerima manfaat dialihkan pemanfaatannya kepada pihak ketiga melalui mekanisme sewa, maka timbul pertanyaan mengenai apakah penggunaan tersebut masih sejalan dengan tujuan akad IMBT.¹¹²

¹¹¹ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijārah al-Muntahiyah bi al-Tamlīk*.

¹¹² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 111–116.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyewaan rumah di Perumahan Green Garden tidak dilakukan dengan maksud menyalahgunakan fasilitas pemerintah ataupun menjadikan rumah subsidi sebagai sarana investasi. Akan tetapi, keputusan tersebut lebih didorong oleh kondisi yang dihadapi masing-masing pemilik rumah. Dari perspektif kemanfaatan (*maṣlahah*), penyewaan rumah memang memberikan manfaat tertentu, baik bagi pemilik maupun penyewa. Pemilik memperoleh tambahan penghasilan untuk membantu pembayaran angsuran serta menjaga kondisi rumah agar tetap terawat, sedangkan penyewa memperoleh tempat tinggal dengan biaya yang relatif terjangkau. Namun demikian, kemanfaatan tersebut tidak dapat dijadikan satu-satunya dasar dalam menilai keabsahan pemanfaatan rumah subsidi karena pelaksanaan akad juga harus memperhatikan ketentuan hukum yang mengikat para pihak.

Berdasarkan praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi yang telah diuraikan sebelumnya, ketidaksesuaian dari sisi hukum positif terletak pada penggunaan dan pemanfaatan rumah yang tidak sesuai dengan ketentuan yang mengatur rumah bersubsidi. Rumah KPR Bersubsidi bukan merupakan rumah yang penggunaannya sepenuhnya bebas seperti rumah komersial pada umumnya, karena terdapat ketentuan mengenai pemanfaatan dan penyewaan yang harus dipenuhi oleh penerima fasilitas. Dengan demikian, apabila penerima KPR Bersubsidi menyewakan rumah kepada pihak lain sebelum memenuhi ketentuan yang diperbolehkan, maka tindakan tersebut merupakan bentuk pemanfaatan rumah yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Kesalahan dalam praktik tersebut bukan terletak pada adanya hubungan sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa, melainkan pada penyewaan objek rumah bersubsidi yang dilakukan tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan. Hal ini menunjukkan bahwa hak penerima terhadap rumah KPR Bersubsidi tetap disertai dengan kewajiban untuk menggunakan dan memanfaatkannya sesuai dengan ketentuan yang melekat pada fasilitas tersebut.

Ditinjau dari hukum Islam, praktik tersebut perlu dianalisis melalui ketentuan akad *ijārah*. Pada dasarnya, menyewakan rumah kepada pihak lain merupakan bentuk akad *ijārah* yang diperbolehkan apabila rukun dan syaratnya terpenuhi. Namun, kebolehan akad *ijārah* tidak hanya ditentukan oleh adanya kesepakatan dan kerelaan antara pemilik dan penyewa, tetapi juga berkaitan dengan objek akad, manfaat yang diberikan, serta kewenangan pihak yang menyewakan terhadap objek tersebut. Dalam praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi yang dilakukan dengan mengabaikan ketentuan pemanfaatan rumah, letak ketidaksesuaian menurut hukum Islam terdapat pada pemanfaatan objek akad yang tidak memperhatikan batas hak dan kewajiban yang melekat pada rumah tersebut. Artinya, meskipun pemilik dan penyewa sama-sama rela melakukan transaksi dan terdapat *ujrah* sebagai imbalan atas manfaat rumah, kerelaan tersebut tidak dengan sendirinya menjadikan seluruh pelaksanaan akad sesuai dengan prinsip syariah. Apabila pemanfaatan rumah dilakukan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan yang mengikatnya, maka terdapat persoalan dalam pelaksanaan akad karena para pihak tidak hanya terikat pada kesepakatan yang mereka buat, tetapi juga pada ketentuan yang harus dipatuhi dalam pemanfaatan objek akad.

Berdasarkan kedua perspektif tersebut, dapat dipahami bahwa permasalahan utama dalam praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi bukan terletak pada akad sewa-menyewa (*ijārah*) itu sendiri, melainkan pada cara pemanfaatan rumah yang menjadi objek sewa. Dari sisi hukum positif, kesalahannya terletak pada tindakan menyewakan rumah bersubsidi tanpa memenuhi ketentuan yang memperbolehkan penyewaan tersebut. Sementara dari sisi hukum Islam, persoalannya terletak pada pemanfaatan objek akad yang tidak memperhatikan ketentuan dan batas hak yang melekat pada objek tersebut. Dengan demikian, adanya kesepakatan antara pemilik dan penyewa tidak cukup untuk menjadikan praktik tersebut dapat dibenarkan, karena pelaksanaan akad harus tetap memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku serta prinsip-prinsip

syariah. Oleh karena itu, praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi yang ditemukan dalam penelitian ini dapat dinilai tidak sesuai dengan ketentuan hukum positif dan belum sepenuhnya sejalan dengan prinsip hukum Islam, khususnya dalam aspek pemanfaatan objek dan kepatuhan terhadap ketentuan yang mengikatnya.



BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai praktik penyewaan rumah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi di Perumahan Green Garden Kecamatan Pandan Kabupaten Tapanuli Tengah, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut.

1. Praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden terjadi karena berbagai faktor, di antaranya penerima manfaat harus berpindah domisili akibat pekerjaan, telah memiliki tempat tinggal lain, serta memanfaatkan rumah subsidi sebagai sumber tambahan pendapatan melalui kegiatan sewa-menyewa. Praktik tersebut menunjukkan bahwa sebagian rumah yang diperoleh melalui program subsidi pemerintah tidak lagi dimanfaatkan sebagai tempat tinggal oleh penerima manfaat, melainkan dialihkan kepada pihak lain sebagai rumah sewa. Kondisi ini menunjukkan adanya perbedaan antara tujuan penyelenggaraan program rumah subsidi dengan pemanfaatan rumah yang terjadi di lapangan.
2. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016, rumah KPR Bersubsidi merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak. Peraturan tersebut mengatur bahwa penerima manfaat wajib memanfaatkan rumah sesuai dengan tujuan penyelenggaraan program serta memenuhi ketentuan yang berlaku sebelum mengalihkan pemanfaatannya kepada pihak lain. Dari perspektif *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT), pemanfaatan objek akad harus tetap sesuai dengan hak dan kewajiban yang disepakati para pihak selama masa akad berlangsung. Pemanfaatan rumah yang menjadi objek pembiayaan tidak dapat dipisahkan dari tujuan

akad serta harus dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan, kemanfaatan, dan kepatuhan terhadap ketentuan syariah.

3. Berdasarkan tinjauan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2016 dan konsep *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk* (IMBT), praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden belum sepenuhnya sejalan dengan ketentuan hukum yang mengatur pemanfaatan rumah subsidi. Dari perspektif hukum positif, praktik tersebut berpotensi bertentangan dengan ketentuan mengenai pemanfaatan rumah subsidi apabila dilakukan sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Sementara itu, dari perspektif *fiqh muamalah*, pemanfaatan rumah yang menjadi objek akad harus tetap memperhatikan tujuan akad, hak dan kewajiban para pihak, serta tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang menjadi dasar pelaksanaan akad *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlīk*. Dengan demikian, praktik penyewaan rumah KPR Bersubsidi perlu memperhatikan ketentuan hukum positif dan prinsip syariah agar tujuan penyelenggaraan program rumah subsidi tetap terjaga.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut.

1. Kepada pemerintah, khususnya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat beserta instansi terkait, diharapkan dapat meningkatkan pengawasan terhadap pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi agar rumah yang memperoleh bantuan pemerintah benar-benar digunakan sesuai dengan tujuan penyelenggaraan program. Selain itu, diperlukan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat mengenai hak, kewajiban, serta konsekuensi hukum apabila rumah bersubsidi dimanfaatkan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Kepada lembaga pembiayaan maupun pengembang perumahan, diharapkan dapat melakukan pembinaan dan pemantauan secara berkala terhadap penerima manfaat KPR Bersubsidi. Pembinaan tersebut penting untuk memastikan bahwa rumah tetap dimanfaatkan sebagai tempat tinggal oleh penerima manfaat serta mencegah terjadinya penyalahgunaan fasilitas subsidi yang dapat mengurangi efektivitas program pemerintah.
3. Kepada masyarakat penerima manfaat KPR Bersubsidi, diharapkan dapat memahami bahwa rumah bersubsidi merupakan bentuk bantuan pemerintah yang disertai dengan hak dan kewajiban. Oleh karena itu, setiap penerima manfaat hendaknya memanfaatkan rumah sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta menghindari tindakan yang dapat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.
4. Kepada peneliti selanjutnya, diharapkan penelitian ini dapat menjadi referensi untuk mengembangkan kajian mengenai pemanfaatan rumah bersubsidi, baik dari perspektif hukum positif maupun hukum ekonomi syariah. Penelitian berikutnya juga dapat memperluas objek penelitian pada wilayah yang berbeda atau menggunakan pendekatan komparatif sehingga diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai implementasi program KPR Bersubsidi di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Ainiyah, Qurrotul. "Analisis Yuridis terhadap Sengketa Perjanjian KPR Subsidi dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen." *Jurnal Hukum dan Syariah* 10, no. 2.
- Al-Dasuqi. *Hashiyat al-Dasuqi 'ala al-Sharh al-Kabir*. Jilid 3. Beirut: Dar Ihya' al-Kutub al-'Arabiyyah, n.d.
- Al-Kahlani, Muhammad ibn Ismail. *Subul al-Salam*. Jilid 3. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2004.
- Al-Kasani. *Bada'i al-Sana'i fi Tartib al-Shara'i*. Jilid 6. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, n.d.
- Al-Nawawi, Imam. *Al-Majmu' Syarh al-Muhadzdzab*. Jilid 9. Beirut: Dar al-Fikr, n.d.
- Al-Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Jilid 5. Damaskus: Dar al-Fikr, 1989/2006.
- Amiruddin, dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012.
- Antonio, M. Syafi'i. "Implementasi Akad Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Perbankan Syariah." *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah* 5, no. 2 (2019): 145–147.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Arief, Fitriani, Nasrullah Bin Sapa, dan Abdul Wahid Haddade. "Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Pembiayaan Bank Syariah Di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Al-Tsarwah* 7, no. 1 (2022).
- Arifia, Loviatul, dan Anna Zakiyah Hastriyana. "Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik." *Jurnal Landraad* 3, no. 1 (2024): 220–230.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014/2015.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*. Edisi V. Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 2016.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Tapanuli Tengah. *Kecamatan Pandan dalam Angka 2025*. Tapanuli Tengah: BPS Kabupaten Tapanuli Tengah, 2025.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. *Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*. Jakarta: DSN-MUI, 2002.

- . *Fatwa DSN-MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah*. Jakarta: DSN-MUI, 2017.
- Ibn Qudamah. *Al-Mughni*. Jilid 5. Beirut: Dar al-Fikr, n.d.
- Irwandi, Rezal. "Penyelesaian Wanprestasi Nasabah yang Melakukan Penyewaan Rumah Subsidi KPR BTN Syariah pada Komplek Perumahan Hadrah Aceh Besar." Skripsi, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2021.
- Karim, Adiwarmen A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013/2019.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. *Al-quran dan Terjemahannya*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Alquran, 2019.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. *Buku Saku Bantuan Pembiayaan Perumahan MBR Tahun 2021*. Jakarta: Kementerian PUPR, 2021.
- . *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*.
- . *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Jakarta: Kementerian PUPR, 2016.
- Kholis, Nur. "Penerapan Akad Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik dalam Pembiayaan Properti pada Bank Syariah." *Jurnal Asy-Syir'ah* 53, no. 2 (2019): 286–290.
- Maghfiroh, Siti Ayu. "Penerapan Akad IMBT pada Produk KPR iB di BRI Syariah KCP Ungaran." Skripsi, UIN Walisongo Semarang, 2019.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Maslita, Winda. "Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi Perspektif Permen PUPR dan Akad Ijarah Bi Al-Manfa'ah (Studi Kasus Perumahan Hadrah, Kajhu, Baitussalam)." Skripsi, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2021.
- Maulidia, Cintia Sili. "Pelaksanaan Akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik pada Produk KPR iB di BRI Syariah KCP Rancaekek." Skripsi, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2019.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.

- Muhammad. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2016.
- . *Fiqh Muamalah Maliyyah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015/2019.
- Munif, Ahmad. "Inovasi Akad dalam Bentuk Hybrid Contract: Kajian Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik." *Jurnal Bimas Islam* 10, no. 4 (2017): 703–728.
- Prasetyo, D., dan R. Maulana. "Analisis Implementasi Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 1 (2021): 88–102.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- . *Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22.
- . *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Pers, 2020.
- Ristanto, Slamet. *Jangan Salah Memilih KPR*. Yogyakarta: Asda Media, 2016.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Subagyo. *Metode Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2018.
- Syukron, Ali. "Implementasi Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syariah." *Economic: Journal of Economic and Islamic Law* 2, no. 2.
- Wildan, Muhammad, et al. "Ijarah Muntahiya Bittamlik di Perbankan Syariah." *Bertuah: Jurnal Syariah dan Ekonomi Islam* 6, no. 2 (2025).
- Zaky, Achmad, dan Luluk Farida. "Implikasi Janji (Wa'd) dalam Transaksi Syariah terhadap Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik." *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan* 2, no. 4 (2018).

LAMPIRAN

Lampiran 1 SK Penetapan Dosen Pembimbing



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 70/Un.08/FSH/PP.00.9/1/2026

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING TUGAS AKHIR MAHASISWA

- Menimbang :
- Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Tugas Akhir tersebut;
 - Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan caknp serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Tugas Akhir.
 - Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

- Mengingat :
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 - Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
 - Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
 - Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 - Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
 - Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 - Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG BIMBINGAN TUGAS AKHIR
- KESATU : Menunjuk Saudara (j):
- | | |
|---|-----------------------|
| a. Haanul Arifin Melayu, MA | Sebagai Pembimbing I |
| b. Rahmat Efendy Al-Amin Siregar, S.Ag., M.H. | Sebagai Pembimbing II |
- untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i):
- Nama : Dimas Andrian Tanjung
NIM : 220102003
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi Berdasarkan Perspektif Peraturan Menteri PUPR Nomor 26 Tahun 2016 dan Akad IMBT (Studi Kasus Perumahan Green Garden Kec. Pandan Kab. Tapanuli Tengah)
- KEDUA : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- KETIGA : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2025;
- KEEMPAT : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 12 Januari 2026
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum,



Tembusan:

- Rektor UIN Ar-Raniry;
- Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;
- Mahasiswa yang bersangkutan;
- Arsip.

Lampiran 2 Surat Permohonan Melakukan Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh Telp/Fax. : 0651-752921

Nomor : 1532/Un.08/FSH.I/PP.00.9/05/2026

Lamp : -

Hal : *Penelitian Ilmiah Mahasiswa*

Kepada Yth,

Perumahan KPR Bersubsidi Green Garden

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

NIM : 220102003

Nama : DIMAS ANDREAN TANJUNG

Program Studi/Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Alamat : Kapt. Pattimura III PASAR TERANDAM

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul ***TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTIK PENYEWAAN RUMAH KPR BERSUBSIDI BERDASARKAN PERSPEKTIF PERATURAN MENTERI PUPR NO. 26 TAHUN 2016 DAN AKAD IMBT***

Banda Aceh, 08 Mei 2026

An. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan



Hasnul Arifin Melayu, M.A., Ph.D.

NIP. 197111251997031002

Berlaku sampai : 30 Juni 2026

Lampiran 3 Protokol Wawancara

PROTOKOL WAWANCARA

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum terhadap Praktik Penyewaan Rumah KPR Bersubsidi Berdasarkan Perspektif Peraturan Menteri PUPR No. 26 Tahun 2016 dan Akad IMBT.

Tempat : Perumahan KPR Bersubsidi Green Garden, Kec. Pandan, Kab. Tapanuli Tengah, Prov. Sumatera Utara

Narasumber :Lurah Setempat, Penyewa Rumah, dan Orang yang Menyewakan

Daftar Pertanyaan Wawancara

1	Sejak kapan Bapak/Ibu memiliki rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Green Garden?
2	Bagaimana proses Bapak/Ibu memperoleh rumah KPR Bersubsidi tersebut?
3	Apakah rumah tersebut pernah ditempati oleh Bapak/Ibu? Jika pernah, berapa lama rumah tersebut dihuni?
4	Apakah saat ini rumah KPR Bersubsidi tersebut ditempati sendiri atau disewakan kepada pihak lain?
5	Apa alasan utama Bapak/Ibu menyewakan rumah KPR Bersubsidi tersebut?
6	Bagaimana mekanisme penyewaan rumah yang dilakukan, seperti penentuan harga sewa, jangka waktu sewa, dan bentuk perjanjian yang digunakan?
7	Apakah sebelum menyewakan rumah Bapak/Ibu mengetahui adanya ketentuan yang mengatur bahwa rumah KPR Bersubsidi wajib dihuni sendiri dan tidak boleh disewakan dalam jangka waktu tertentu?
8	Dari mana Bapak/Ibu memperoleh informasi mengenai ketentuan tersebut?
9	Menurut Bapak/Ibu, apakah penyewaan rumah KPR Bersubsidi dapat memengaruhi tujuan pemerintah dalam menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah? Mengapa?
10	Selama rumah disewakan, apakah Bapak/Ibu tetap membayar angsuran KPR sendiri atau menggunakan hasil uang sewa untuk membantu pembayaran angsuran?
11	Apakah pernah ada teguran, pengawasan, atau pemeriksaan dari pihak bank, pengembang, maupun instansi pemerintah terkait penyewaan rumah tersebut?

12	Menurut pemahaman Bapak/Ibu, apakah rumah KPR Bersubsidi yang masih dalam masa pembiayaan sudah dapat dimanfaatkan secara bebas, termasuk disewakan kepada pihak lain? Jelaskan alasannya.
13	Apabila Bapak/Ibu mengetahui bahwa ketentuan Peraturan Menteri PUPR maupun akad pembiayaan membatasi penyewaan rumah subsidi, apakah Bapak/Ibu tetap akan menyewakan rumah tersebut? Mengapa?
14	Menurut Bapak/Ibu, bagaimana seharusnya pemerintah, bank, atau pihak terkait melakukan pembinaan dan pengawasan agar pemanfaatan rumah KPR Bersubsidi tetap sesuai dengan tujuan program?



Lampiran 4 Dokumentasi



