

**PERLINDUNGAN HUKUM NASABAH KPR BERSUBSIDI FLPP
DENGAN AKAD *MURABAHAH BIL WAKALAH* ATAS RUMAH
YANG BELUM SIAP HUNI: STUDI PADA PT BTN KANTOR
CABANG PEMBANTU SYARIAH SETIA BUDI MEDAN**

*LEGAL PROTECTION FOR FLPP SUBSIDIZED MORTGAGE CUSTOMERS WITH THE
MURABAHAH BIL WAKALAH CONTRACT FOR HOUSES THAT ARE NOT READY TO
OCCUR: A STUDY AT PT BTN SYARIAH SETIA BUDI BRANCH OFFICE IN MEDAN*

Khairunnisya Efendi Rangkuti^{1*}, Idha Aprilyana Sembiring², Utary Maharani Barus³
Universitas Sumatera Utara, Indonesia

***Email Correspondence:** khairunnisyaefendirangkuti@gmail.com

Abstract

BTN Syariah KCP Setia Budi Medan is one of the Islamic financial institutions involved in implementing the government's Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) program, offering the KPR BTN Sejahtera Syariah iB product based on a *murabahah bil wakalah* contract. In practice, the financing of housing units that are not yet deemed habitable, as they lack essential infrastructure, facilities, and public utilities (PSU) as required by prevailing laws and regulations. This study aims to analyze the conformity between applicable regulations and field practices, examine the legal consequences of such violations, and assess the legal protection available to affected customers. The results of the study indicate that the implementation of the *murbahah bil wakalah* contract at BTN Syariah KCPS Setia Budi Medan violates OJK Regulation Number 13/POJK.03/2021 concerning the Implementation of Bank Products and the DSN- MUI Fatwa Number 04/DSN- MUI/IV/2000 on *Murabahah*. The legal implications of implementing FLPP subsidized housing financing through *murabahah bil wakalah* contracts for uninhabitable housing constitute an unlawful act, as it contravenes Article 14 of Government Regulation No. 12 of 2021, Article 21 of BP Tapera Regulation No. 9 of 2021, and Articles 16 and 18 of OJK Regulation Number 6/POJK.07/2022. Moreover, the contract clauses in the *murabahah bil wakalah* agreement contain exoneration clauses that violate Article 18 of Law Number 8 of 1999. According to Article 20 of the *murabahah bil wakalah* agreement with BTN KCPS Setia Budi Medan, customers may pursue their rights through deliberation involving the bank, the customer, and the developer. If no agreement is reached, the matter may be resolved through litigation.

Keywords: FLPP mortgage, *murabahah bil wakalah* contract, legal consequences, legal protection.

Abstrak

BTN Syariah KCPS Setia Budi Medan adalah salah satu lembaga keuangan syariah pelaksanaan program pemerintah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang menawarkan produk KPR BTN Sejahtera Syariah iB dengan *akad murabahah bil wakalah*. Dalam implementasinya masih ditemukan pembiayaan rumah yang belum memenuhi syarat siap huni, karena belum dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) sebagaimana diwajibkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian antara regulasi yang berlaku dengan praktik di lapangan, menelaah akibat hukum dari pelanggaran tersebut, serta mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi nasabah yang dirugikan. Hasil penelitian menunjukkan ketidaksesuaian pelaksanaan *akad murabahah bil wakalah* BTN Syariah KCPS Setia Budi Medan melanggar POJK Nomor 13/POJK.03/2021 Tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum dan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN- MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Selain itu, Akibat hukum pelaksanaan pembiayaan tersebut adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 14 PP No. 12 Tahun 2021. Pasal 21 Peraturan BP Tapera No 9 Tahun 2021, serta Pasal 16 dan Pasal 18 POJK Nomor 6/POJK.07/2022. Klausula dalam *akad murabahah bil wakalah* juga mengandung klausula eksonerasi yang melanggar Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Langkah awal yang dapat diambil nasabah menurut pasal 20 perjanjian *murabahah bil wakalah* BTN KCPS Setia

Budi Medan untuk melindungi haknya dengan melakukan musyawarah dengan bank dan developer. Dalam hal kesepakatan yang diambil tidak mencapai musyawarah maka nasabah dapat diselesaikan melalui jalur litigasi.

Kata kunci: *KPR FLPP, Akad Murabahah Bil Wakalah, Akibat Hukum, Perlindungan Hukum*

PENDAHULUAN

Indonesia masih dihadapkan pada permasalahan perumahan yaitu kesenjangan antara jumlah rumah terbangun, dengan jumlah yang dibutuhkan rakyat. Kementerian Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan memperkirakan hingga tahun 2025 angka kebutuhan rumah di Indonesia mencapai 30 juta unit. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mencatat capaian Program Sejuta Rumah Tahun 2023 mencapai 1.217.794 unit. Program Sejuta Rumah (PSR) merupakan gerakan percepatan dan kolaborasi antara pemerintah dengan para pelaku pembangunan perumahan (*developer*) dalam menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat. Pemerintah ingin masyarakat Indonesia bisa menempati hunian yang layak huni dan merasakan hasil pembangunan bidang infrastruktur dan perumahan.

Melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) pemerintah mengambil langkah dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya KPR bersubsidi ini dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat menengah ke bawah dalam memperoleh rumah layak huni. Pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta *margin* yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan. Saat ini, program FLPP sedang dialihkan pengelolaannya kepada Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat/BP Tapera, sesuai UU 9/2020 tentang APBN Tahun 2021 pasal 34 dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat/BP Tapera. Program KPR FLPP bersubsidi merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan Kementerian PUPR dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang/*developer* kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) Setia Budi Medan sebagai Unit Usaha Syariah milik Bank Tabungan Negara (Konvensional) merupakan bank pelaksana yang ikut mendukung program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). BTN KCPS Setia Budi Medan memberikan pilihan KPR Bersubsidi FLPP yang diperkenalkan kepada nasabahnya yaitu KPR BTN Sejahtera Syariah iB. Adanya KPR BTN Sejahtera iB membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah dengan memberikan angsuran yang ringan dan tetap serta *margin* yang rendah tanpa beban PPN selama periode pelunasan.

Menurut Pasal 32 ayat 1 Peraturan Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

menyebutkan bahwa Pembiayaan KPR SSM Tapak antara Bank Pelaksana dengan kelompok sasaran dapat menggunakan *akad murabahah*, *akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* atau *akad musyarakah mutanaqisha*. Berdasarkan peraturan tersebut, produk pembiayaan BTN Sejahtera Syariah iB juga menggunakan akad *wakalah* (perwakilan) dan akad *murabahah* (jual beli) dalam transaksinya. Hal itu membuat nasabah yang melaksanakan pembiayaan tersebut merasa lebih tenang. BTN KCPS Setia Budi Medan selain menjadi penjual juga berperan sebagai pembeli. Bank bertindak sebagai pembeli untuk membeli suatu barang yang di inginkan nasabah dari *developer* dan bank berperan sebagai penjual untuk menjual kembali produknya kepada pembeli (nasabah) menggunakan akad *murabahah*.

Pelaksanaan pemberian KPR FLPP, baik sejak tahap pengajuan permohonan hingga penyelesaian perjanjian kredit ada kalanya ditemui masalah. Salah satu masalah yang terjadi BTN KCPS Setia Budi Medan adalah pelaksanaan akad *murabahah* dengan kondisi rumah yang belum siap huni atau tidak *readystock*. Kondisi rumah yang belum siap huni atau tidak *readystock* membuat nasabah tidak bisa langsung menempati rumah yang setelah melaksanakan pembiayaan di bank. Pasal 14 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan larangan pelaksanaan akad dengan kondisi rumah yang belum siap huni. Pasal 21 Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. juga mempertegas bahwa Rumah Umum Tapak atau Sarusun Umum juga disebutkan harus selesai dan berfungsi sebelum perjanjian kredit/Akad pembiayaan. Hal ini mempertegas bahwa pemeriksaan terakhir yang dilakukan oleh bank terkait kelayakan rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum harus berfungsi dan sesuai dengan standarisasi yang berlaku sebelum akad pembiayaan dilaksanakan.

Perjanjian *wakalah* BTN KCPS Setia Budi Medan menyebutkan bahwa Bank dalam rangka pembiayaan secara prinsip membeli rumah dari pengembang/penjual berdasarkan pesanan Nasabah yangmana bank juga sudah memastikan kondisi fisik bangunan rumah, sarana prasana dan utilitas umumnya serta kelengkapan legalitas dokumen kepemilikan tanah dan bangunan. Pasal 6 syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum KPR BTN Sejahtera iB juga menjelaskan bahwa angsuran terhadap pembiayaan yang dilakukan wajib dibayarkan sesuai dengan jadwal angsuran yang disepakati. Hal tersebut juga dipertegas dalam pasal 14 ayat (1) syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan *murabahah* pada KPR BTN Sejahtera iB dijelaskan bahwa bank melepaskan tanggungjawabnya dalam hal timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang menyangkut rumah dan tanah yang dibeli oleh nasabah. Klausula tersebut merupakan klausula eksonerasi yang menyebabkan terlepasnya pertanggungjawaban bank terhadap objek akad.

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kesesuaian pelaksanaan pembiayaan KPR bersubsidi FLPP dengan akad *murabahah bil wakalah* di BTN KCPS Setia Budi Medan dengan peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap pelaksanaan pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP dengan akad *murabahah bil wakalah* BTN KCPS Setia Budi Medan terhadap rumah belum siap huni?
3. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap nasabah yang telah membayar cicilan pertama dalam pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP dengan akad *murabahah bil wakalah* di BTN KCPS Setia Budi Medan dengan kondisi rumah yang belum siap huni?

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif, yang mana penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dalam melakukan pembedahan sebagai objek penelitian. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis data secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kesesuaian KPR Berasubsidi FLPP dengan Akad Murabahah bil Wakalah di BTN KCPS Setia Budi Medan Dengan Peraturan Perundang-Undangan

A. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK)

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) merupakan lembaga Negara yang dibentuk berdasarkan yang berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan baik di sektor perbankan, pasar modal, dan sektor jasa keuangan non-bank seperti Asuransi, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan lainnya. Menurut Lampiran II POJK Nomor 13/POJK.03/2021 Tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum, *Murabahah* merupakan produk bank dasar yang termasuk dalam kegiatan penyaluran dana *Murabahah* dalam Lampiran II POJK Nomor 13/POJK.03/2021 Tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum adalah Penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi hutang/kewajibannya. Persyaratan dari akad *murabahah* juga dijelaskan dalam Lampiran POJK Nomor 13/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum yaitu:

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana untuk menjual barang dan nasabah sebagai pihak pembeli barang
- b. Barang yang menjadi aset *murabahah* harus secara jelas diketahui spesifikasi, kuantitas, kualitas, dan perolehan. harga
- c. Barang yang menjadi aset *murabahah* dapat berupa aset berwujud atau tidak berwujud (contoh: *hishah* dan paten) dan sudah tersedia (*ready stock*) pada saat akad.
- d. Harga perolehan aset *murabahah* harus diberitahukan Bank kepada nasabah

- e. Jangka waktu pembiayaan ditetapkan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.
- f. Bank dan nasabah menuangkan. kesepakatan pembiayaan dalam perjanjian tertulis dan dapat juga dilakukan secara lisan perbuatan/tindakan dan yang terdokumentasi serta dapat dilakukan secara elektronik berdasarkan kesepakatan para pihak sesuai Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada praktiknya, BTN KCPS Setia Budi Medan menggunakan akad yang berbasis syariah. Salah satunya produk Pembiayaan di BTN KCPS Setia Budi Medan yang menggunakan akad *murabahah bil wakalah* adalah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB. *Murabahah* pada pembiayaannya digunakan dengan Multi Akad yaitu penggabungan akad *murabahah* dan akad *wakalah* yang biasa diucapkan dengan *murabahah bil wakalah*. Pelaksanaan Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB dengan akad *murabahah bil wakalah* tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB pernah melaksanakan akad pembiayaan dengan kondisi rumah yang belum siap huni. Kondisi rumah yang belum siap huni ini melanggar persyaratan dari akad *murabahah* yang dijelaskan dalam Lampiran II POJK Nomor 13/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum bahwa barang yang menjadi aset *murabahah* dapat berupa aset berwujud atau tidak berwujud dan sudah tersedia (*ready stock*) pada saat akad.

B. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah lembaga di bawah lindungan Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang dipimpin oleh Ketua Umum MUI. Fungsi utama Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah sesuai dengan syariat Islam. Pedoman tersebut menjadi dasar pengawasan Dewan Syariah Nasional (DSN) terhadap lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar pengembangan produknya. Prinsip pedoman produk syariah adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN). Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah peraturan perundang-undangan.

Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB yang ada di BTN Kantor BTN KCPS Setia Budi Medan menggunakan prinsip jual beli dengan akad *murabahah bil wakalah*. Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah*) adalah sebagai berikut.

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli beserta keuntungannya. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.

Pada praktiknya, Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB pernah tetap dilaksanakan dengan kondisi rumah yang belum siap huni. Praktik pelaksanaan pembiayaan bank syariah harus terhindar dari unsur-unsur yang dilarang dalam syariat islam, yaitu larangan aktivitas berbasis *riba* (bunga), *maysir* (judi), dan *gharar* (ketidakpastian). Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *murabahah* juga menjelaskan bahwa Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian. Informasi yang disampaikan termasuk pembelian barang yang tidak sesuai dengan standarisasi dan kelayakan. Pelaksanaan pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB dengan akad *murabahah bil wakalah* di BTN KCPS Setia Budi Medan dengan kondisi rumah yang belum siap huni melanggar salah satu prinsip syariah, yaitu larangan *gharar* (ketidakpastian). Larangan terhadap pembiayaan yang *gharar* menyatakan bahwa pembiayaan tidak boleh mengandung unsur ketidakjelasan atau ketidakpastian yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Praktiknya, BTN KCPS Setia Budi Medan melaksanakan akad pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB dengan kondisi rumah belum siap huni, dan dapat menimbulkan sengketa antara bank dan nasabah dikemudian hari.

Akibat Hukum KPR Bersubsidi FLPP terhadap Rumah Belum Siap Huni di BTN KCPS Setia Budi Medan

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, pembiayaan *murabahah bil wakalah*, ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka di sini terjadi akibat hukum berupa pemenuhan kewajiban tersebut. Hubungan para pihak yang tertuang dalam bentuk akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* tersebut adalah suatu hubungan hukum yang merupakan perwujudan dari akibat hukum tertentu. Di antara Bank Syariah dengan nasabahnya terdapat hubungan hukum yang terwujud dalam suatu Akad (perjanjian). Dalam hubungan hukum itulah terdapat akibat hukum tertentu seperti pelanggaran terhadap akad Pembiayaan *Murabahah* oleh nasabah Bank Syariah, yang melahirkan adanya tuntutan hukum untuk pemenuhan isi Akad yang dilanggar tersebut.

Dalam praktiknya, pelaksanaan akad *murabahah bil wakalah* di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Setia Budi Medan memunculkan akibat hukum karena bank tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal

ini dibuktikan dengan tetap diberlangsungkannya akad *murabahah bil wakalah* meskipun dengan kondisi rumah yang belum siap huni. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pegawai BTN KCPS Setia Budi Medan, jumlah nasabah yang menggunakan produk pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB dengan akad *Murabahah bil Wakalah* dari 2 tahun terakhir yaitu tahun 2023 sejumlah 314 nasabah, dan 2024 sejumlah 186 nasabah. Pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB dengan akad *Murabahah bil Wakalah* dengan kondisi rumah yang belum siap huni dari 2 tahun terakhir yaitu tahun 2023 sejumlah 30 nasabah, dan 2024 sejumlah 18 nasabah.

Pelaksanaan pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB dengan akad *murabahah bil wakalah* terhadap kondisi rumah yang belum siap huni merupakan pelaksanaan pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB dengan akad *murabahah bil wakalah* rumah yang tidak sesuai dengan sarana dan prasarana yang disebutkan dalam peraturan dan melanggar Pasal 14 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 21 ayat (6) Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Pasal 21 ayat (7) Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan juga menjelaskan bahwa Rumah Umum Tapak atau Sarusun Umum juga disebutkan bahwa Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus selesai dan berfungsi sebelum perjanjian kredit/Akad pembiayaan. Hal ini mempertegas bahwa pemeriksaan terakhir yang dilakukan oleh bank terkait kelayakan rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum harus berfungsi dan sesuai dengan standarisasi yang berlaku sebelum akad pembiayaan dilaksanakan.

Pelaksanaan pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB dengan akad *murabahah bil wakalah* terhadap kondisi rumah yang belum siap huni juga melanggar Pasal 16 dan Pasal 18 POJK Nomor 6/POJK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. Pelaksanaan pembiayaan KPR BTN Sejahtera iB dengan akad *murabahah bil wakalah* terhadap kondisi rumah yang belum siap huni dapat dikenai sanksi administratif berdasarkan Pasal 45 POJK Nomor 6/POJK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.

Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Setia Budi Medan juga menjelaskan dalam wawancaranya, salah satu alasan bank tetap melakukan akad *murabahah bil wakalah* dengan kondisi rumah yang belum siap huni karena permohonan dari developer. Permohonan dan komitmen dari developer untuk segera menyelesaikan rumah, sarana dan prasarana serta utilitas umum yang disebutkan oleh undang-undang selambat-lambatnya adalah 14 hari dari tertanggal permohonan. Akad *murbahah bil wakalah* mekipun tetap dilaksanakan oleh para pihak, bank tetap melakukan penahanan dana terhadap sarana dan prasarana serta utilitas umum yang belum selesai dikerjakan oleh developer. Penahanan dana retensi yang dilakukan oleh BTN KCPS Setia Budi Medan dalam pembiayaan KPR

Bersubsidi FLPP dengan akad *murabahah bil wakalah* memiliki beberapa jenis, adalah sebagai berikut.

1. Penahanan dana retensi terhadap sertifikat yang akan balik nama
2. Penahanan dana retensi terhadap IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
3. Penahanan dana retensi terhadap aliran listrik yang belum terpasang
4. Penahanan dana retensi terhadap saluran air yang belum terpasang
5. Penahanan dana retensi terhadap Jalan
6. Penahanan dana retensi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli
7. Penahanan dana retensi terhadap Bestek Bangunan

Berdasarkan hasil wawancara, penahanan dana retensi dilakukan untuk tidak melepaskan tanggungjawab dari developer terhadap apa yang sudah dimohonkan kepada bank. Penahanan dana retensi juga dilakukan agar terjaminnya perlindungan hukum terhadap nasabah bank.

Pada praktiknya, produk pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP dengan akad *mrabahah bil wakalah* pada BTN KCPS Setia Budi Medan merupakan klausula baku yang dibuat sepihak oleh Bank. Ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) larangan penggunaan standar kontrak dikaitkan dengan dua hal, yaitu isi dan bentuk penulisannya. Dari segi isinya, dilarang menggunakan standar kontrak yang memuat klausul-klausul yang tidak adil, sedangkan dari segi bentuk penulisannya, klausul-klausul itu harus dituliskan dengan sederhana, jelas, dan terang sehingga dapat dibaca dan dimengerti dengan baik oleh konsumen. Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dijelaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausul baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti. Sebagai konsekuensi atas pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) tersebut, Pasal 18 ayat 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memuat ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) maupun perjanjian baku atau klausul baku yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 18 ayat (2). Hal ini berarti perjanjian yang memuat ketentuan mengenai klausul baku yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen atau yang memiliki format sebagaimana dilarang pada Pasal 13 ayat (2) dianggap tidak pernah ada dan mengikat para pihak, pelaku usaha, dan konsumen yang melaksanakan transaksi perdagangan barang dan/atau jasa tersebut.

Dalam pasal 14 syarat-syarat dan ketentuan umum perjanjian *murabahah* bank dalam dalam pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP dengan akad *murabahah bil wakalah*, bank menjelaskan bahwa: "Pilihan atas rumah dan tanah yang akan dibeli dengan pembiayaan Bank, sepenuhnya adalah keputusan dan menjadi tanggungjawab Nasabah sendiri sebagai pembeli. Apabila dikemudian diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang menyangkut rumah dan tanah adalah sepenuhnya menjadi risiko dan tanggungjawab nasabah itu sendiri. Nasabah memahami dan mengakui bahwa bank tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggungjawab mengenai hal tersebut, demikian tidak dapat dijadikan

alasan untuk mengingkari melalaikan, atau menunda pelaksanaan kewajiban nasabah sesuai akad, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.”

Pasal 14 tersebut menjelaskan bahwa bank melepaskan tanggungjawabnya dalam hal timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang menyangkut rumah dan tanah yang dibeli oleh nasabah. Klausula ini menyebabkan terlepasnya pertanggungjawaban bank terhadap objek akad. Klausula dalam perjanjian *murabahah* tersebut merupakan klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi. Klausul eksonerasi adalah klausul yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dimana salah satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum. Klausula eksonerasi dalam pasal 14 syarat-syarat dan ketentuan *murabahah bil wakalah* telah melanggar Pasal 18 ayat 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Perlindungan Hukum bagi Nasabah Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP dengan Akad *Murabahah bil Wakalah* atas Rumah Belum Siap Huni setelah Pembayaran Cicilan Pertama di BTN KCPS Setia Budi Medan

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat perlindungan hukum yang bersifat preventif dan perlindungan hukum yang represif. Perlindungan bersifat preventif adalah bentuk peraturan preventif, yang pada hakikatnya merupakan tolak ukur seluruh perilaku sosial dan mencakup seluruh aspek perilaku manusia. Sedangkan bentuk perlindungan hukum yang represif berupa badan hukum yang mengelola upaya penyelesaian sengketa, terdiri dari pengadilan dalam kerangka peradilan umum dan lembaga pemerintah yang merupakan lembaga pengaduan administratif. Perlindungan hukum melalui pendekatan represif yaitu seperangkat cara/usaha yang dilakukan setelah dilakukannya suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum.

Pasal 14 syarat-syarat dan ketentuan umum perjanjian *murabahah*, bank menjelaskan bahwa bank melepaskan tanggungjawabnya dalam hal timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang menyangkut rumah dan tanah yang dibeli oleh nasabah. Klausula ini menyebabkan terlepasnya pertanggungjawaban bank terhadap objek akad *murabahah*. Bank tidak dapat dikatakan wanprestasi, karena bank melampirkan klausul tersebut dalam perjanjian. Sementara dalam Pasal 21 Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan telah dilanggar oleh bank. Bank dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menyebabkan kerugian kepada nasabah yang melakukan akad *murbahah*. Klausula dalam syarat-syarat dan ketentuan umum perjanjian *murabahah* juga menyebabkan nasabah tidak bisa mengajukan ganti kerugian kepada bank.

Menurut pedoman produk pembiayaan *murabahah* yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan dan Fatwa Dewan Syariah Nasional, menyatakan Bank bertanggung jawab atas kehilangan atau kerusakan asset sebelum dilakukan serah terima kepada nasabah sepanjang kerusakan terjadi bukan karena wanprestasi nasabah sebagai wakil Bank dalam pembelian

aset. Dalam hal kerusakan aset bukan diakibatkan karena wanprestasi nasabah, Bank dapat mewakili kepada nasabah untuk meminta pertanggungjawaban dari pemasok. Pedoman inilah yang menjadi salah satu jawaban nasabah untuk menyelesaikan masalahnya dalam pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP dengan akad *murabahah bil wakalah* di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Setia Budi Medan dengan kondisi rumah yang belum siap huni dan telah melakukan cicilan pertama. Merujuk pada pedoman tersebut, Nasabah dapat mengajukan ganti kerugian kepada pihak developer.

Hal tersebut sesuai dengan kewajiban Pelaku Usaha yang tercantum di dalam UUPK Pasal 7 ayat (6) menjelaskan bahwa pelaku ushaa memiliki kewajiban memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. UUPK secara eksplisit menjelaskan kewajiban Pelaku Usaha dalam memberikan ganti rugi apabila barang tersebut tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Pada dasarnya, Nasabah memiliki hak jika mendapatkan kerugian maka dapat meminta pertanggungjawaban kepada Pelaku Usaha berupa pengembalian uang atau penggantian barang atau jasa yang sejenis sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) tentang Tanggung Jawab Pelaku Usaha dalam UUPK.

Bentuk perlindungan hukum represif dalam kasus pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB dengan akad *murabahah bil wakalah* yang telah melakukan cicilan pertama dengan kondisi rumah yang belum siap huni dapat ditempuh melalui jalur litigasi dan non litigasi. Pasal 20 yang tercantum pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum Pembiayaan Syariah dalam KPR BTN Sejahtera iB dengan akad *murabahah bil wakalah*, BTN KCPS Setia Budi Medan menjelaskan bahwa para pihak sepakat dalam setiap sengketa yang timbul menurut atau berdasarkan Akad, akan diselesaikan dengan cara berikut:

1. Para pihak setuju bahwa setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul dari dan/atau berkenaan dengan pelaksanaan Akad, sepanjang memungkinkan, diselesaikan dengan cara musyawarah.
2. Setiap perselisihan atau perbedaan pendapat yang tidak dapat diselesaikan baik secara musyawarah, akan diselesaikan melalui Pengadilan Agama yang yuridiksinya diatur dalam hukum acara yang berlaku ditempat Kantor Cabang yang mewakili penandatanganan Akad berdomisili.

Ketentuan mengenai penyelesaian sengketa yang terdapat yang disebutkan Pasal 20 syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum KPR BTN Sejahtera iB dengan akad *murabahah bil wakalah* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB dengan Akad *murabahah bil wakalah* yang telah melakukan cicilan pertama dengan kondisi rumah yang belum siap huni dapat diselesaikan dengan musyawarah antara bank, developer, dan nasabah. Musyawarah dalam klausula kontrak dapat dilaksanakan karena sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan jalur litigasi, ditegaskan berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama bahwa:

"kewenangan peradilan agama yaitu memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang ekonomi syariah".

Adapun, yang dimaksud dengan ekonomi syariah yaitu perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah salah satunya adalah bank syariah. Disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah secara litigasi adalah melalui peradilan agama.

Penyelesaian sengketa perbankan syariah juga dapat dilakukan secara non litigasi yakni melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK). BASYARNAS adalah suatu lembaga arbitrase yang didirikan oleh Majelis Ulama Indonesia yang berfungsi untuk menyelesaikan sengketa ekonomi syariah di luar pengadilan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 Tahun 2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan adalah lembaga yang melakukan penyelesaian sengketa di sektor jasa keuangan di luar pengadilan. LAPS SJK didirikan untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa antara konsumen dan Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) secara alternatif, yaitu di luar proses pengadilan. Hal tersebut diatur secara tegas dalam Pasal 42 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 Tahun 2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.

KESIMPULAN

1. Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB pada BTN KCPS Setia Budi Medan belum sesuai melaksanakan pembiayaannya dengan POJK Nomor 13/POJK.03/2021 Tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum dan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* karena Pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB pada BTN KCPS Setia Budi Medan karena melaksanakan akadnya dengan kondisi rumah yang belum siap huni. Hal ini melanggar ketentuan *murabahah* dalam POJK Nomor 13/POJK.03/2021 Tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum dan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* yang menenkan larangan *gharar*. Larangan *Gharar* merujuk pada ketidakpastian atau ketidakjelasan dalam suatu transaksi yang dapat merugikan salah satu pihak dalam pembiayaan.
2. Akibat hukum pelaksanaan pembiayaan KPR FLPP Bersubsidi dengan akad *murabahah bil wakalah* pada BTN KCPS Setia Budi Medan terhadap rumah yang belum siap huni adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 14 PP No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pasal 21 Peraturan BP Tapera No 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, dan Pasal 16 dan Pasal 18 POJK Nomor 6/POJK.07/2022 Tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan. Dalam peraturan perundangan tersebut dijelaskan dengan tegas bahwa rumah yang akan melakukan pembiayaan FLPP

harus dalam keadaan siap huni atau ready stock. Pelanggaran terhadap pasal tersebut dijelaskan dalam Pasal 45 POJK Nomor 6/POJK.07/2022, yangmana BTN KCPS Setia Budi Medan dijatuhi sanksi administratif. Pelaksanaan pembiayaan KPR FLPP Bersubsidi dengan akad *murabahah bil wakalah* pada BTN KCPS Setia Budi Medan terhadap rumah yang belum siap huni juga melanggar Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen karena dalam perjanjian *murabahah*-nya mengandung klausula eksonerasi yang merugikan nasabah sebagai konsumen. Pelanggaran terhadap Pasal 18 UUPK dinyatakan perjanjian dapat dianggap tidak pernah ada dan mengikat para pihak, pelaku usaha, dan konsumen yang melaksanakan transaksi perdagangan barang dan/atau jasa tersebut.

3. Bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh Nasabah pembiayaan KPR BTN Sejahtera IB dengan akad *murabahah bil wakalah* yang telah melakukan cicilan pertama dengan kondisi rumah yang belum siap huni di BTN KCPS Setia Budi Medan dapat dilihat dari perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif. Hal ini dituangkan dalam bentuk peraturan preventif yang dilakukan untuk mencapai pencegahan terhadap suatu tindakan yang mempunyai akibat hukum. Hal tersebut dilihat dalam perlindungan preventif melalui peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor Satu Tahun 2011, Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, dan lain-lain. Bentuk perlindungan represif dapat ditempuh melalui jalur litigasi dan non litigasi. Dalam pasal 20 yang tercantum pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum Pembiayaan Syariah dala KPR BTN Sejahtera iB dengan akad *murabahah bil wakalah*, BTN KCPS Setia Budi Medan menjelaskan bahwa para pihak sepakat dalam setiap sengketa yang timbul menurut atau berdasarkan Akad, akan diselesaikan dengan cara musyawarah dan yang tidak dapat diselesaikan baik secara musyawarah, akan diselesaikan melalui Pengadilan Agama.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Arbitrase Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, <https://basyarnas-mui.org/>, yang diakses pada 04 Juni 2025.
- Dicki Nelson, SH., MH., <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apa-itu-klausula-eksonerasi-dan-keabsahannya-dalam-perjanjian-lt52b66e4e181a5>, diakses pada tanggal 26 Mei 2025.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSNMUI/IV/2000 Tentang Murabahah.
- Halilintar, L., Gilalo, J. J., & Aminulloh, M. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Rumah KPR Bersubsidi. *Karimah Tauhid*, 3(4), 4883-4902.
- Manumpil, J. S. (2016). Klausula Eksonerasi Dalam Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia. *Lex Privatum*, 4(3).

- Nur, M. (2020). Analisis Penyelesaian Sengketa Akad Murabahah (Jual-Beli) Antara Bank Syariah X dengan PT AS di Badan Arbitrase Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (BASYARNAS-MUI). *Aksara: Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal*, 6(2), 149-158.
- Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Kepemilikan Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 Tahun 2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.
- Rahmah, W. D. (2019). Peran Bank Syariah Dalam Menyalurkan Pembiayaan KPR Bersubsidi Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Pada BTN Kantor Cabang Pembantu Syariah Malang). Disertasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
- Sekarini Teguh P, N. I. (2022). Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan PBI Nomor.7/46/PBI/2005 terhadap Akad Murabahah Bil Wakalah. *Jurnal Bandung Conference Series: Sharia Economic Law*, Vol. 2, No. 1, 135-141.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

