

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Pengesahan Disertasi	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan Promovenda	iv
Halaman Lembar Originalitas Pernyataan	vi
Surat Persetujuan Promotor dan Co-Promotor	vii
Halaman Abstrak	viii
Halaman Kata Pengantar	x
Ringkasan	xii
Halaman Tabel	xli
Halaman Bagan	xliii
Halaman Grafik	xliv
Halaman Lampiran	xlv
Glosarium	xlvi
Halaman Daftar Isi	xliv
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Rumusan Masalah	35
C. Tujuan Penelitian	36
D. Manfaat Penelitian	36
E. Kerangka Konseptual Disertasi.....	37
F. Kerangka Teoritis	41
1. Teori Keadilan	42
2. Teori Sistem Hukum	64
3. Teori Perlindungan Hukum	69
G. Kerangka Pemikiran	73

H. Metode Penelitian.....	74
I. Orisinilitas Penelitian	82
J. Sistematika Penulisan Disertasi	84
BAB II : KAJIAN PUSTAKA	87
A. Latar belakang adanya KPR.....	87
B. Tujuan KPR.....	102
C. Syarat untuk mendapatkan KPR	115
D. Pihak yang terlibat dalam KPR.....	130
E. Perlindungan Hukum bagi para pihak dalam KPR	134
BAB III : PERLINDUNGAN HUKUM JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) TERHADAP PENSIUN PEGAWAI NEGERI SIPIL (PNS).....	144
A. Keterbatasan Anggaran Mempengaruhi Terhadap Pemenuhan Hak- Hak Masyarakat Dalam Mendapatkan Perumahan Yang Layak.....	144
B. Tingginya Tuntutan Masyarakat akan Perumahan Yang Layak Belum Diimbangi Dengan Ketersediaan Rumah Yang Layak Huni (<i>backlog</i>).....	190
C. Jaminan Surat Keputusan (SK) Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Dalam Mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	207
D. Realitas Perlindungan hukum dalam suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pencantuman klausula-klausula yang telah dibuat sepihak oleh pihak bank dalam bentuk perjanjian standart belum berjalan secara maksimal.....	227

BABIV: KELEMAHAN-KELEMAHAN PERLINDUNGAN HUKUM JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) TERHADAP PENSIUN PEGAWAI NEGERI SIPIL (PNS).....	264
A. Lemahnya Sistem Hukum Di Indonesia Berdasarkan Tiga Komponen Menurut Lawrence M.Friedman.....	264
B. Lemahnya Perlindungan Hukum, Pengawasan Dan Penegakan Hukum (<i>Law Enforcement</i>) Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Baik OJK, Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (KEMENPU-PERA) Maupun Perbankan Terkait Penyediaan Rumah Melalui KPR.....	278
C. Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah(KPR) bagi Pensiun PNS Melalui Kementerian PUPR dan Perbankan.....	304
D. Peran Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam melindungi Nasabah Debitur KPR (Pensiun PNS)	321
BAB V: REKONSTRUKSI PERLINDUNGAN HUKUM JAMINAN KPR TERHADAP PENSIUNAN PNS BERBASIS KEADILAN	360
A. Transformasi Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan PNS (Bapertarum-PNS) Menjadi Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPER A).....	360
B. Program percepatan rumah melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).....	370
C. Percepatan Penyaluran Dana Porsi Pendanaan FLPP Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Badan Layanan Umum (BLU) Pusat Pengelolaan Dan Pembiayaan Perumahan (PPDPP).....	376
D. Proses Akad KPR Bersubsidi dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) melalui program Fasilitas	

	Likuiditas	Pembiayaan	Perumahan	
	(FLPP).....			385
E.	Perbandingan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPER) Di			
	Berbagai Negara.....			399
F.	Rekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan KPR Terhadap			
	Pensiunan PNS Berbasis Keadilan.....			428
BAB VI:	PENUTUP			440
A.	Kesimpulan			440
B.	Saran			442
C.	Implikasi.....			444
	1. Teoritis.....			444
	2. Praktis.....			445

DAFTAR PUSTAKA

BIOGRAFI PENULIS

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	I.	Keppres No.14 Tahun 1993
Lampiran	II.	Keppres No.46 Tahun 1994
Lampiran	III.	Kepmen PUPR
Lampiran	IV.	Peraturan OJK
Lampiran	V.	UU TAPERA

DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Besaraan Pemotongan Gaji PNS Untuk Tabungan Peumahan	22
Tabel 2	: Syarat Pengajuan KPR.....	116
Tabel 3	: Rincian Biaya KPR.....	124
Tabel 4	: Kelengkapan Dokumen Permohonan KPR.....	126
Tabel 5	: Nilai Nominal BUM/BM.....	150
Tabel 6	: Perkembangan Harga Rumah Bersubsidi Tahun 1993- 2018.....	158
Tabel 7	: Tabel Gaji PNS. 2003 dan 2003.....	160
Tabel 8	: Tabel Gaji PNS Tahun 2019.....	160
Tabel 9	: Penyaluran Produk Layanan Bapertarum-Pns 1993 S.D Maret 2018.	164
Tabel 10	: Skema Program Tambahan Bantuan Uang Muka.....	169
Tabel 11	: Perkembangan Gaji Pokok PNS.....	176
Tabel 12	: Nilai Nominal (BTP).....	178
Tabel 13	: Nilai Nominal TBUM	179
Tabel.14	: Realisasi PNS Dan Pemanfaatan BUM Dan BM.....	184
Tabel 15	: Perbandingan Program Bantuan Uang Muka Bapertarum-PNS, N YKPP, Dan Pt Jamsostek	188
Tabel 16	: <i>Backlog</i> Perumahan Per Provinsi Di Indonesia Tahun 2009.....	192
Tabel 17	: Data <i>Backlog</i> Kepemilikan Rumah Provinsi, Di Indonesia Tahun 2010 Dan 2011.....	193
Tabel 18	: Efektifitas Ketepatan Sasaran Berdasarkan Belum Memiliki Rumah Pensiun PNS.....	200
Tabel 19	: Laporan Posisi Keuangan Aset Lancar Dan Aset Tidak Lancar (Dalam Rupiah).....	203
Tabel 20	: Laporan Aktivitas Pendapatan (Dalam Rupiah)	204
Tabel 21	: Ikhtisar Operasional Non Keuangan.....	205

Tabel 22	: Ketepatan Sasaran Berdasarkan Pendapatan Pensiun Pns Golongan I-II-III.....	238
Tabel 23	: Efektivitas Yang Melakukan Peminjaman Dana Dengan Menggunakan Sk Pensiun Pns Golongan I-II-III.....	238
Tabel 24	: Efektivitas Nilai KPR Bersubsidi Yang Di Salurkan Oleh Bank.....	238
Tabel 25	: Mekanisme KPR dan Jangka Waktu.....	241
Tabel 26	: Kelemahan Perlindungan Hukum Jaminan KPR terhadap Pensiunan PNS Dalam Sistem Hukum Di Indonesia Berdasarkan Tiga Komponen Menurut Lawrence M. Friedman	276
Tabel 27	: Target Pembangunan Unit Rumah APBN 2019.....	282
Tabel 28	: Prosentase besarnya Pemotongan iuran Pekerja.....	290
Tabel 29	: Penetapan Pensiun Pokok Pensiunan Pegawai Negeri Sipil dan Janda.....	299
Tabel 30	: Angsuran Kredit Konsumtif KPR PNS.....	320
Tabel 31	: Persyaratan Program Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)	347
Tabel 32	: Syarat dan Ketentuan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).....	347
Tabel 33	: Data per 30 September 2017.....	365
Tabel 34	: Bank Pelaksana.....	380
Tabel 35	: Jenis Pekerjaan Dan Gaji Pokok Untuk Unit KPR Sejahtera.....	380
Tabel 36	: Realisasi Penyaluran Dana FLPP Berdasarkan Pekerjaan Dan Gaji Pokok Oktober 2010 S.D Mei 2019.....	381
Tabel 37	: Realisasi Penyaluran Dana FLPP Berdasarkan Provinsi, Oktober 2010 s.d.Mei 2019.....	398
Tabel 38	: Presentrase Kontribusi Gaji Pekerja Dalam Tabungan EPF.....	412
Tabel 39	: Presentase Pembagian Kontribusi Gaji Pekerja Pada Sub-Akun.....	413
Tabel 40	: Perbandingan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) Di Berbagai Negara (Malaysia, Thailand, Singapura dan Indonesia).....	420
Tabel 41	: Rekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kpr Terhadap Pensiun PNS Berbasis Keadilan.....	438