

RINGKASAN

Berdasarkan konsiderans menimbang Keputusan Presiden No.14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil¹ sebagai dasar filosofis, sosiologis dan yuridis dibentuk Keputusan Presiden ini, merupakan das sollen berupa nilai (*value*) dari hukum tabungan perumahan dan hukum perbankan harus memberikan perlindungan terhadap pensiun PNS dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabat kemanusiaan, perlindungan ini di maksudkan untuk menjamin dari hak-hak dasar pensiun PNS dan menjamin kesamaan kesempatan serta perlakuan tanpa diskriminasi atas dasar apapun untuk mewujudkan kesejahteraan pensiun PNS, bahwa esensi utama dari Keputusan Presiden.

Permasalahan yang menyangkut perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) selalu menarik dan mendapatkan perhatian yang besar dari publik. Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah “bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya”. Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28-H telah mengamanatkan bahwa perumahan dan permukiman adalah hak dasar manusia, di mana setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup

¹ Konsiderans menimbang Keputusan Presiden No.14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil Menimbang : :

huruf a. bahwa perumahan merupakan kebutuhan masyarakat termasuk Pegawai Negeri Sipil, oleh karena itu upaya peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil untuk memiliki rumah yang layak merupakan hal yang sangat penting; huruf b. bahwa salah satu kendala bagi Pegawai Negeri Sipil untuk memiliki rumah yang layak adalah terbatasnya kemampuan membayar uang muka pembelian rumah dengan fasilitas kredit Pemilikan Rumah; huruf c. bahwa dengan tabungan perumahan Pegawai Negeri Sipil akan dapat dibentuk dana untuk mengatasi hal tersebut yang merupakan kegotong-royongan di antara Pegawai Negeri Sipil dalam upaya peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil;

yang baik dan sehat. Prinsip hak dasar tersebut telah diakomodasi oleh pemerintah melalui Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang HAM dan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP).

Berdasarkan angka backlog² 2014, untuk sektor perumahan terjadi kekurangan 13,5 juta unit rumah, sementara pengembang hanya mampu membangun 400.000 unit per tahun. Oleh karena itu, untuk menjamin pemenuhan hak dasar tersebut Pemerintah mencanangkan Program Sejuta Rumah sebagai upaya menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat. Kebutuhan masyarakat akan rumah (papan) berbeda dengan kebutuhan sandang dan pangan, karena untuk memiliki perumahan diperlukan investasi yang tidak sedikit. Akibatnya pemenuhan kebutuhan akan perumahan sulit dipenuhi sendiri oleh masyarakat, terlebih bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Kebutuhan masyarakat akan perumahan terus bertambah setiap tahun, sementara di sisi lain, harga rumah sudah demikian tinggi. Untuk rumah bertipe 36/90 rerata sudah mencapai harga Rp 500 juta-an. Bagi masyarakat menengah ke bawah, jelas harga tersebut sulit dijangkau. Oleh sebab itu, peran pihak ketiga, dalam hal ini bank, untuk memberikan fasilitas dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sangatlah diperlukan. Kebutuhan fasilitas KPR yang tinggi membuka peluang bisnis tersendiri bagi perbankan dan pastinya menggiurkan. Oleh karena itu, banyak bank berlomba untuk memberikan fasilitas KPR kepada masyarakat.

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Peranan bank seperti

² Backlog adalah kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat.

yang tersurat dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya yang dapat digunakan sebagai tambahan dana guna kegiatan usaha para nasabah/debitur.

Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun demikian, pemerintah, pemerintah daerah, dan perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.

Sejalan dengan itu, ketentuan mengenai perumahan diatur dalam Undang-undang No.41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2476) menjadi undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2611). Undang-undang No.41 Tahun 1964 dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469). Undang-undang No.4 Tahun 1992 dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Sehubungan dengan perluasan jangkauan pelayanan perbankan umum yang menjangkau seluruh lapisan masyarakat maupun perbankan perkreditan rakyat, maka salah satu langkah yang dilakukan oleh bank adalah dengan melakukan penyaluran kredit kepada masyarakat.

Negara kesejahteraan adalah suatu bentuk pemerintahan demokratis yang menegaskan bahwa negara bertanggung jawab terhadap kesejahteraan rakyat yang minimal, bahwa pemerintah harus mengatur pembagian kekayaan negara agar tidak ada rakyat yang kelaparan, dan tidak ada rakyat yang sudah tidak produktif (pensiun) tidak dapat meminjam dana ke bank.

Kegiatan Perbankan yang menyediakan jasa pada sektor ekonomi tentunya tidak terlepas dari adanya resiko ekonomis yang dapat merugikan para pihak, baik pihak bank itu sendiri maupun nasabah penyimpan dana dan nasabah debitur. Oleh karena itu, Bank dalam menjalankan tugasnya terkait dengan nasabah harus berdasarkan prinsip kepercayaan (*fiduciary relation principle*), prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dan juga prinsip kerahasiaan (*secrecy principle*). Selain didasarkan pada prinsip-prinsip tersebut. Hubungan antara bank dengan nasabah juga terikat pada suatu perjanjian. Perjanjian yang dimaksud salah satunya adalah perjanjian kredit antara bank dengan nasabah debitur yang menggunakan fasilitas kredit.³ Pada saat pihak bank dan calon nasabah debitur telah menandatangani perjanjian kreditnya maka perjanjian kredit tersebut

³ Neni Sri Imaniyati, 2010, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, Hal.16.

mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi kedua belah pihak.⁴

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan sudah semestinya dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapatkan perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Kegiatan penyaluran kredit secara umum membutuhkan adanya jaminan utang atau yang disebut jaminan kredit (agunan). Agunan yang dijadikan salah satu persyaratan dalam pemberian kredit, agunan dapat berupa benda yang menurut hukum digolongkan sebagai barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan dan dapat juga berupa benda yang menurut hukum digolongkan sebagai barang bergerak, Jaminan berupa surat-surat maupun surat-surat yang berharga yang didalamnya melekat hak tagih, seperti saham, efek, Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil (selanjutnya di singkat SK PNS) atau berupa Surat keputusan pensiun Pegawai Negeri Sipil (SK Pensiun PNS) dan lain sebagainya. Walaupun SK PNS bukan merupakan benda yang dapat dipindah tangankan (yang mempunyai nilai pengalihan), tetapi perkembangan dalam praktik perbankan yang melihat sisi ekonomis pada surat tersebut menjadikannya dapat diterima oleh beberapa bank sebagai jaminan kredit.

Pemerintah melalui kalangan perbankan menyediakan fasilitas kredit pemilikan rumah yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁵

⁴ Pasal 1338 ayat (1) BW

⁵ <http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan>, akses 11 maret 2018, di Unduh Jam 10:23 Wita.

Dapat diketahui bahwa Kebijakan Taperum-PNS bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan PNS dengan cara membantu uang muka pembelian rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau membantu sebagian biaya membangun rumah bagi PNS yang sudah memiliki tanah sendiri di daerah tempat bekerja. Mekanisme pengumpulan dana Taperum-PNS diatur dalam Keppres.No.14/1993 jo Keppres.No.46/1994 tentang Tabungan Perumahan PNS, pasal 1, sebagai berikut: “Untuk membiayai usaha-usaha peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil dalam bidang perumahan, setiap Pegawai Negeri Sipil baik Pusat maupun Daerah diwajibkan melakukan Tabungan Perumahan yang dipotong dari gaji masing-masing Pegawai Negeri Sipil.” Pemotongan gaji PNS untuk iuran Taperum-PNS dilakukan setiap bulan, dengan besaran potongan gaji untuk iuran tabungan perumahan dibedakan sesuai dengan golongan PNS, golongan I Rp 3000,00, golongan II Rp 5000,00, golongan III Rp 7000,00, dan golongan IV Rp 10.000,00.

Dari uraian tersebut, dapat dikatakan bahwa berdasarkan Keppres. No. 14/1993 jo Keppres. No. 46/1994 tentang Tabungan Perumahan PNS, terdapat dua program utama yang ditujukan untuk membantu pembiayaan rumah PNS, yakni Program BUM dan BM. Hingga saat ini implementasi Kebijakan Taperum-PNS telah memasuki tahun ke dua puluh lima tahun terhitung sejak disahkannya Keppres. No. 14/1993 juncto Keppres. No. 46/1994 tentang Tabungan Perumahan PNS. Pada saat ini, ketentuan mengenai perumahan diatur dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2011 No. 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No.5188, diundangkan pada tanggal 12 Januari 2011. Berdasarkan Pasal 166 Undang-Undang No.1 Tahun 2011, “ Pada saat undang-undang ini mulai berlaku, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman.

Tujuan dari pembangunan perumahan dan permukiman adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya. Karena itu sasaran pembangunan dan permukiman adalah tertata dan tersedianya (mengatur, membangun, memugar, memperbaiki, menempati) perumahan dan permukiman secara merata bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Dalam kaitannya dengan perlindungan konsumen sektor jasa keuangan, khususnya dalam perjanjian KPR, kedudukan pihak bank selalu diasumsikan lebih kuat dibandingkan dengan kedudukan nasabah debitur dalam menentukan syarat dan klausul-klausul dalam perjanjian.

Terkait dengan tingkat suku bunga, BI menyerah sepenuhnya pada kebijakan masing-masing bank. Hal ini menjadi dasar bagi pihak perbankan untuk menentukan besarnya beban bunga secara sepihak.⁶

Perjanjian KPR yang telah dibuat dalam bentuk baku, banyaknya memberikan keuntungan dalam penggunaannya, tetapi dari berbagai keuntungan yang ada tersebut, terdapat sisi lain dari penggunaan serta perkembangan perjanjian baku yang banyak mendapat sorotan kritis dari para ahli hukum, yaitu sisi kelemahannya dalam mengakomodasi posisi yang seimbang bagi para pihak. Kelemahan-kelemahan perjanjian baku ini bersumber dari karakteristik perjanjian baku yang dalam wujudnya merupakan suatu perjanjian yang di buat oleh salah satu pihak dan suatu perjanjian terstandarisasi yang menyisakan sedikit atau bahkan tidak sama sekali ruang bagi pihak lain untuk menegosiasikan isi perjanjian itu. Sorotan para ahli hukum dari berlakunya perjanjian baku selain dari segi keabsahannya adalah adanya klausul-klausul yang tidak adil dan sangat memberatkan salah satu pihak.⁷

Pemerintah tengah membentuk lembaga Badan Pengelola (BP) Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 2016. Tapera ini nantinya akan menyasar para Pensiunan Pegawai Negeri sipil (PNS) terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dalam BP Tapera ini dimaksudkan bahwa dana dari Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (Bapertarum-PNS) dan PT Asuransi Sosial Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ASABRI) akan dilebur menjadi satu di dalam Tapera. Dibentuknya Tapera ini fungsinya agar pengelolaan dana yang diterima

⁶ Yusuf Shofie, 2009, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.57.

⁷ Celina Tri Siwi Kristiyanti, 2011, *Hukum perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.140.

dari hasil pekerja mampu dikelola untuk pembelian atau renovasi rumah maupun sebagai bagian dari program Presiden Joko Widodo Satu Juta Rumah per tahun.

Saat ini ada beberapa Bank yang melakukan sinergi dengan PT. Dana Tabungan dan Asuransi Pegawai Negeri (Persero) atau PT. Taspen dalam fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk Pegawai Negeri Sipil (PNS) atau para pensiunan PNS. Ruang lingkup MoU meliputi pemeliharaan data debitur yang akan dilakukan Taspen untuk memastikan bahwa debitur yang memperoleh kredit Bank, pembayaran pensiunnya dilakukan melalui kantor layanan Bank sampai kredit lunas. "Ini terobosan yang kami lakukan bersama Taspen. Para pensiunan umumnya kesulitan mendapatkan akses perbankan."⁸

Dalam kenyataannya, Pegawai Negeri Sipil pada umumnya berpenghasilan rendah dan semakin kurangnya kemampuan untuk memiliki rumah seperti yang diharapkan. Menyikapi kondisi ini, maka Pemerintah mengambil kebijakan agar masyarakat terutama golongan berpenghasilan menengah kebawah yang termasuk didalamnya Pegawai Negeri Sipil, dapat memiliki rumah yang layak, terjangkau dengan daya beli mereka melalui pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kendala lain adalah besaran tabungan perumahan PNS yang belum naik sejak 1993, yaitu untuk PNS Golongan I sebesar Rp 3.000/bulan, Golongan II sebesar Rp 5.000/bulan, Golongan III sebesar Rp 7.000 / bulan, dan Golongan IV sebesar

⁸ <https://ekbis.sindonews.com/read/1105607/179/btn-taspen-permudah-pns-dan-pensiunan-peroleh-kpr-1462177528>; diunduh tanggal 24 maret 2018, Jam 15:35 Wita.

Rp 10.000/bulan. Padahal saat ini harga rumah telah naik berkali lipat dibandingkan dengan harga rumah pada 1993.⁹

Untuk itu diperlukan skema yang tepat dalam memberikan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi para peserta pensiunan, selama ini pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) terutama menjelang pensiun, cenderung kesulitan untuk mendapatkan kredit Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Keadilan tidak proposional antara PNS, swasta dan pensiun PNS dalam hak yang sama, artinya bagaimana pemerintah memberikan keadilan yang sama kepada mereka khususnya hak dan pemberian kredit pinjaman. Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik melakukan penelitian disertasi yang berjudul ***“Rekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) Berbasis Keadilan”***

Berdasarkan pemikiran yang telah diuraikan dalam latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang akan diteliti dan dianalisis dalam penelitian ini adalah sebagai Secara garis besar, terdapat 3 (tiga) masalah pokok yang perlu diatasi yaitu:1) Bagaimana perlindungan hukum jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap pensiun PNS saat ini, 2) Apa sajakah yang menjadi kelemahan-kelemahan perlindungan hukum jaminan Kredit Pemilikan rumah (KPR) terhadap pensiun PNS, 3) Bagaimana rekonstruksi perlindungan hukum jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap Pensiunan PNS berbasis keadilan?

Tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh jawaban atas pokok permasalahan yang telah ditetapkan di atas, yakni : 1) Untuk menganalisis dan

⁹ <http://seminarproperti.com/tabungan-perumahan-rakyat-tapera>, 18 Mar 2018, di Unduh Jam 10:34 Wita.

mengkaji Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Pensiunan saat ini, 2) Untuk mengetahui dan mengkaji Kelemahan-kelemahan Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terhadap Pensiun PNS, 3) Untuk merekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap Pensiunan PNS berbasis keadilan. Penelitian ini menggunakan paradigma yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah paradigma konstruktivisme, hal tersebut sebagaimana telah diuraikan dalam perumusan masalah dan tujuan penelitian tersebut di atas, adalah merekonstruksi perlindungan hukum jaminan KPR terhadap pensiun PNS. Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif. Untuk memperoleh data yang diperlukan untuk menyusun penulisan hukum ini, spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis, data primer penelitian ini dilaksanakan di daerah DKI Jakarta, Jogjakarta, Dan Semarang. Dasar pemilihan lokasi tersebut sudah cukup lengkap untuk memperoleh data primer yang akan diteliti. Adapun dimaksud, yaitu : BAPERTARUM –PNS Jakarta; PT. BRI Pusat Jakarta; PT.TASPEN Pusat Jakarta; PT.BPR Natasha Bintang Anugrah Jogjakarta; Kementerian PUPR Pusat Jakarta; PT.BTN Pusat Jakarta; PT. BPR Citra Artha Semarang. Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini meliputi sumber data primer dan data sekunder. Sumber Data primer terdiri dari observasi dan wawancara, merupakan bahan penelitian yang berupa fakta-fakta empiris sebagai perilaku maupun hasil perilaku manusia. Sedangkan data sekunder adalah data

yang ada dalam bahan pustaka. Teknik analisis data dalam disertasi ini menggunakan deskriptif kualitatif.

Kerangka Teoritis, beranjak dari permasalahan penelitian sebagaimana dipaparkan di atas, maka dipergunakan beberapa teori yang dijadikan sebagai *Pisau Analisa* dalam membedah permasalahan penelitian disertasi ini. Untuk membedah permasalahan yang pertama penelitian ini sebagai Teori Utama (*Grand Theory*) dipergunakan teori Keadilan yakni, keadilan Pancasila dan teori keadilan John Raws, untuk teori yang kedua (*Middle Theory*) yakni Sistem Hukum (*Legal System Theory*), yang didukung dengan teori hukum dari Lawrence M. Friedman Kemudian untuk membedah permasalahan yang ketiga (*Applied Teori*) dipergunakan teori Perlindungan Hukum.

Temuan pertama, perlindungan hukum jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) terhadap pensiun pegawai negeri sipil (PNS). Selain minimnya besar bantuan uang muka, karena besaran iuran pemotongan gaji tidak berubah sampai saat ini, permasalahan lain yang dihadapi oleh Bapertarum-PNS adalah adanya *backlog* perumahan di Indonesia. *Backlog* perumahan ini terjadi di seluruh provinsi di Indonesia. *Backlog* perumahan merupakan kondisi ketika pemerintah tidak mampu mencukupi kebutuhan rumah murah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) maupun Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM), sehingga tawaran rumah sebagian besar disediakan oleh pengembang swasta yang lebih mengutamakan pembangunan rumah komersil yang harga jualnya tidak terjangkau bagi MBR dan MBM, termasuk dalam hal ini PNS dan Pensiun PNS. Pemerintah melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melakukan berbagai cara untuk mengatasi masalah backlog rumah terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Menurut data Kementerian PUPR per 8 Maret 2019, jumlah backlog sebanyak 7,6 juta unit. Salah satu usaha untuk mengatasi backlog adalah Program Sejuta Rumah. Program yang sudah dilaksanakan sejak tahun 2009-2015 ini ditujukan kepada MBR dan non-MBR. Pada tahun 2015, ada 699.770 unit rumah yang dibangun sebanyak 65 persen untuk MBR dan 35 persen untuk non-MBR. Kemudian, pada 2016 terbangun lagi total 805.169 unit rumah, sebesar 71 persen untuk MBR dan 29 persen untuk non-MBR.

Berikutnya, sebanyak 904.758 unit rumah berhasil dibangun pada 2017, dengan porsi 75 persen untuk MBR dan 25 persen untuk non-MBR. Selanjutnya, pada 2018, pencapaiannya 1.132.621 unit rumah yang diperuntukkan MBR sebanyak 70 persen dan non-MBR 30 persen. Memasuki awal tahun 2019, Ditjen Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR mengklaim bahwa hingga 11 Februari 2019 telah terbangun 77.326 unit rumah, dengan rincian 65.857 unit untuk MBR dan 11.469 unit non-MBR. Dirjen Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR Khalawi Abdul Hamid mengklaim telah menerapkan berbagai strategi untuk mencapai target Program Sejuta Rumah tahun ini. “Kami sedang mendorong pembangunan berbasis komunitas, juga akan segera bergulir Tapera, serta mendorong skema KPBU. Dia berharap cara-cara yang ditempuh bisa memberi semangat kepada semua pihak untuk membangun rumah, khususnya untuk MBR. Selain itu, pemerintah juga sedang menyusun skema baru Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk aparatur sipil negara (ASN) dan anggota

TNI-Polri yang dinilai masuk kategori MBR. Skema itu mengalami perubahan batas maksimum penghasilan ASN dan anggota TNI-Polri yang bisa mendapatkan subsidi melalui FLPP. Mengacu pada Peraturan Menteri (Permen) PUPR Nomor 26 Tahun 2016, penerima subsidi melalui skema FLPP adalah untuk golongan I dan II ASN dan anggota TNI-Polri dengan penghasilan dari Rp 4 juta hingga Rp 7 juta per bulan. Namun, hasil dari rapat bersama Wakil Presiden pada Kamis (21/2/2019), batas maksimal penerima subsidi FLPP itu diubah menjadi Rp 8 juta per bulan. Skema tersebut juga mengatur syarat rumah subsidi yang bisa dibiayai FLPP, yakni seharga Rp 300 juta dengan luas tanah 72 meter persegi. Khalawi menuturkan, pemerintah masih menyusun mekanisme pelaksanaannya, serta membuat simulasi atas perubahan tersebut. “Ini lagi disusun, itu kan untuk ASN dan TNI-Polri, nanti ada skema yang mungkin menaikkan. Peraturan Menteri (permen)-nya sedang diperbaiki. Lagi disimulasikan berapa kenaikannya,” ucapnya saat ditemui di Jakarta.

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, untuk itu diperlukan skema yang tepat dalam memberikan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi para peserta pensiunan, selama ini pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) terutama menjelang pensiun, cenderung kesulitan untuk mendapatkan kredit Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diperlukan pula kerjasama PT. Taspen Persero sebagai salah satu tabungan pensiunan menggandeng beberapa instansi

seperti beberapa Bank dan organisasi Real Estate Indonesia (REI) dalam pembiayaan rumah bagi pensiunan.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan, pada hakekatnya tujuan hukum mencapai keadilan. Maka dari itu adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan salah satunya penegakan keadilan dibidang perumahan rakyat khususnya KPR. Perlindungan hukum atau *legal protection* merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan kemudian perlindungan hukum dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan dan subyek yang dilindungi.

Pentingnya suatu negara mengatur perlindungan hukum terhadap pensiun PNS umumnya didasarkan pada pertimbangan bahwa pensiun PNS tidak mendapatkan rasa keadilan. Kepastian aturan hukum perlindungan pensiun PNS dalam bentuk tertulis sudah menjadi trade mark, yang harus dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Dengan adanya peraturan perundang undangan yang menetapkan hak-hak pensiun PNS untuk lebih memberikan kepastian hukum dalam hal perjanjian kredit KPR.

Perlindungan hukum bagi pensiun PNS dengan cara intervensi negara untuk melindungi hak-hak para pensiun PNS dalam bentuk peraturan hukum. Terhadap posisi tawar konsumen yang lemah tersebut maka, ia harus dilindungi oleh hukum. Hal itu dikarenakan salah satu sifat sekaaligus tujuan hukum adalah memberikan perlindungan (penganyoman) kepada masyarakat.

Temuan kedua, kelemahan-kelemahan perlindungan hukum jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) terhadap pensiun pegawai negeri sipil (PNS). Lemahnya

Sistem Hukum Di Indonesia Berdasarkan Tiga Komponen Menurut Lawrence M.Friedman. Oleh karena itu untuk menjawab pertanyaan tersebut di atas peneliti akan menjelaskan sistem hukum menurut pendapat Lawrence M. Friedman. Friedman membagi sistem hukum dalam tiga (3) komponen yaitu : 1) Kelemahan Secara Subtansi Hukum, dilihat dari aspek substansi hukum, kebutuhan MBR terkait perumahan menunjukkan belum mencerminkan nilai-nilai keadilan maka dapat diidentifikasi permasalahan Perlindungan hukum Jaminan KPR belum mencerminkan keadilan yakni tidak sejalan dengan amanat dari berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan misalnya : (1) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28-H telah mengamanatkan bahwa “perumahan dan permukiman adalah hak dasar manusia, di mana setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”. (2) Keppres RI No.14 tahun 1993 Pasal 3 ayat (1): Besarnya pemotongan gaji PNS setiap bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah sebagai berikut: Golongan I Rp.3.000,- , Golongan II Rp.5.000,-, Golongan III Rp.7.000,-, Golongan IV Rp.10.000, Ayat (2) : Pemotongan gaji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk pertama kali diberlakukan efektif pada pemotongan gaji bulan Pebruari 1993 untuk pemotongan gaji bulan Januari dan Pebruari 1993 dan berakhir pada bulan yang bersangkutan berhenti sebagai PNS. Peraturan perundang-undangan tentang perumahan yang dipaparkan tersebut seharusnya dijadikan acuan dalam pengadaan perumahan. Namun dalam praktik, besarnya pemotongan gaji PNS setiap bulan yang hingga saat ini tidak mengalami kenaikan, yang diidentifikasi

tidak akan memberikan rasa keadilan untuk memiliki hunian rumah bagi pensiun PNS golongan rendah, dengan mengacu nilai-nilai keadilan, sudah seharusnya berimbang pada MBR. 2) Kelemahan Secara Struktur Hukum, berdasarkan kelemahan substansi di atas, terdapat kelemahan struktur. Kelembagaan, dalam hal ini Bank BTN tidak dapat menyiapkan perumahan rakyat terkhusus dalam penelitian ini adalah Pensiun PNS. Pemerintah mencanangkan Agar program sejuta rumah berlangsung dengan tepat sasaran, diharapkan tidak ada masyarakat dari kalangan ekonomi menengah ke atas yang membidik rumah KPR subsidi karena untuk kebutuhan MBR. Masyarakat yang belum memiliki hunian pribadi dan belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah merupakan target utama dalam Program Sejuta Rumah. Ini karena pemerataan kesejahteraan sedang diupayakan untuk seluruh masyarakat Indonesia agar bisa memiliki hunian pribadi namun realitas perlindungan hukum dalam suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada pencantuman klausula-klausula yang telah dibuat sepihak oleh pihak perbankan dalam bentuk perjanjian standart belum berjalan secara maksimal, implementasi hukumnya juga akan menimbulkan masalah, khususnya ketika struktur hukum yakni pengawasan instansi pemerintah yakni OJK, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KEMENPU-PERA), maupun Bank Indonesia terkait pembiayaan pembelian rumah melalui KPR. Hal tersebut mengakibatkan konsumen (pensiun PNS) berada dalam posisi tawar yang lemah manakala terjadi permasalahan dengan pelaku usaha (bank maupun developer).

Menyimak uraian mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian KPR, diperoleh suatu gambaran bahwa penerapan prinsip keseimbangan dalam perjanjian KPR di Bank BTN yang menggunakan metode pembebanan bunga secara anuitas, belum dilaksanakan secara optimal. Hal ini dapat diketahui apabila mencermati isi perjanjian KPR antara Bank BTN dan nasabah debitur yang memuat beberapa klausul yang bertentangan dengan pasal 22 Peraturan OJK Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor jasa Keuangan. Selanjutnya Klausul dalam Perjanjian KPR belum mematuhi surat Edaran OJK Nomor : 13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku, berdasarkan surat edaran tersebut, bahwa PUJK dalam merancang, merumuskan, menetapkan dan menawarkan perjanjian baku, wajib memenuhi keseimbangan, keadilan dan kewajaran dalam pembuatan perjanjian dengan konsumen.¹⁰

Berdasarkan uraian tersebut, diperoleh suatu gambaran bahwa posisi tawar antara bank BTN dan nasabah debitur dalam perjanjian KPR belum seimbangan karena pihak bank dapat dengan bebas mengajukan kehendaknya dalam kontrak, sementara nasabah debitur (Pensiun PNS) hanya mengikuti saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya pada saat akad kreditoleh karena itu peneliti sependapat dengan pandangan yang dikemukakan oleh Jhon Rawls, bahwa ketimpangan sosial dan ekonomi mesti diatur sehingga diharapkan dapat memberikan keuntungan bagi semua orang karena setiap orang mempunyai hak yang sama. 3). Aspek Budaya Hukum, selain itu, terkait pula dengan budaya hukum banyak PNS dan pensiun PNS yang tidak memiliki rumah pada masa

¹⁰ Bab II angka (1) dan (2) surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 13/SEOJK.07/2014

tuanya. Uraian di atas mengindikasikan adanya kesenjangan antara *das sollen* yaitu *value* perlakuan yang sama antara PNS, swasta dan pensiun PNS dengan *das sein* yakni substansi Perlindungan hukum Jaminan KPR dan implementasinya. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan produk orisinal BTN dalam fleksibilitas hubungan jaminan KPR dengan pensiun PNS menuju pelemahan hak-hak, dimana banyak pensiun PNS yang tidak memiliki rumah dimasa tuanya, demikian dikemukakan Barik Gussaini, selaku Kepala Bagian Relasi Media dan Protokoler Bapertarum-PNS di Jakarta, 4 Juli 2018 "Para PNS di Indonesia memang belum menyadari sepenuhnya bahwa kepemilikan rumah merupakan salah satu hal penting yang harus diprioritaskan," ujarnya.¹¹ Berdasarkan data Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan-Pegawai Negeri Sipil (Bapertarum-PNS), jumlah PNS yang belum memiliki rumah sekitar 30 persen dari 4,5 juta PNS. Pasar perumahan untuk PNS yang dibeli melalui pola kredit ataupun tunai dari tahun 2003 rata-rata berkisar pada angka 12 persen. Terkait dengan hal itu, pemerintah melalui Bapertarum-PNS akan terus berupaya mendorong pemilikan rumah untuk Pegawai Negeri Sipil di Indonesia. Adanya bantuan uang muka dan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan merupakan salah satu terobosan yang diharapkan dapat mendorong kepemilikan rumah khususnya bagi PNS. Pihaknya akan melakukan kunjungan ke 262 kabupaten/ kota di Indonesia untuk mengajak pemerintah daerah, pengembang, dan perbankan agar menawarkan perumahan kepada para PNS. Para PNS bisa memanfaatkan bantuan uang muka serta sebagian biaya membangun senilai total Rp 15 juta kepada PNS golongan I

¹¹ Hasil wawancara dengan Barik Gussaini, selaku Kepala Bagian Relasi Media dan Protokoler Bapertarum-PNS, 4 Juli 2018

hingga III dan kredit lunak khusus perumahan senilai Rp 13 juta yang suku bunganya hanya sekitar enam persen per tahun. Selain itu, mereka juga bisa menggunakan bantuan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) untuk membeli rumah dengan suku bunga rendah, yakni hanya 7,25 persen.

Dalam hal, Presiden Joko Widodo (Jokowi) telah memberikan arahan kepada pejabat kabinet kerja untuk segera menyiapkan skema pembiayaan perumahan khusus untuk aparatur sipil negara (ASN), prajurit TNI, dan anggota polisi di Indonesia. Arahan tersebut dianggap sebagai salah satu solusi menekan angka backlog yang mencapai 11,4 juta. B. Lemahnya Perlindungan Hukum, Pengawasan Dan Penegakan Hukum (*Law Enforcement*) Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Baik OJK, Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat (KEMENPU-PERA) Maupun Perbankan Terkait Penyediaan Rumah Melalui KPR, Kondisi perumahan merupakan salah satu indikator penentu tingkat kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, Pemerintah saat ini terus mengupayakan penyediaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia khususnya MBR melalui Program Sejuta Rumah (PSR).

Tanggungjawab Negara untuk mengatasi berbagai kendala keuangan masyarakat yang membutuhkan perumahan, dijabarkan ke dalam peran pemerintah dalam menyediakan serta memberikan kemudahan dan bantuan bagi skema pembiayaan perumahan, salah satunya adalah pengaturan tabungan perumahan. Besarnya peran pemerintah dinyatakan dalam UU No. 1 Tahun 2011 Pasal 123 Ayat (3) sebagai berikut : Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan

perumahan dan dana lainnya. Khusus untuk perumahan Pemerintah harus menjamin bahwa penyelenggaraan tabungan perumahan yang berbasiskan falsafah kebersamaan antara pekerja, pemberi kerja dan pemerintah (pusat maupun daerah) merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud pengerahan dana masyarakat untuk kepentingan masyarakat.

Temuan Ketiga, rekonstruksi perlindungan hukum jaminan KPR terhadap pensiunan PNS berbasis keadilan. Perbandingan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) Di Berbagai Negara, di berbagai negara, tabungan perumahan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi pensiun PNS menjadi pilar utama pembiayaan perumahan dan bahkan mewarnai mobilitas dana di dalam sistem keuangan dan perbankan di negara tersebut. Mengingat perannya yang vital untuk memajukan kesejahteraan bangsa dan mengembangkan perekonomian nasional, maka perlu kajian mendalam untuk merumuskan mekanisme Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kelembagaannya, dan menempatkannya di dalam sistem pembiayaan perumahan nasional bagi Pensiun PNS.

Dari perbandingan ke empat negara di atas, maka Perlindungan Hukum Jaminan KPR Terhadap Pensiunan PNS berbasis Keadilan yang paling memberi manfaat besar kepada pekerja baik PNS, Swasta maupun Pensiunan yakni Negara THAILAND

Kondisi perumahan di Thailand tidak ada backlog perumahan yang signifikan. Jumlah total perumahan di Thailand adalah 18 juta rumah. Tahun 2008, Pemerintah Thailand mengeluarkan kebijakan Strategi Nasional Perumahan dan mendirikan Komite Kebijakan Perumahan Nasional. Salah satu fungsi utama dari

Komite Kebijakan Perumahan Nasional adalah mengawasi perumusan kebijakan perumahan nasional yang komprehensif dalam kerangka rencana jangka panjang. Pemerintah Thailand memiliki dua lembaga yang mengurus perumahan, yaitu Otoritas Perumahan Nasional (NHA) dengan Program *Baan Eua-Arthorn* (BEA) dan *Community Organizations Development Institute* (CODI) Institut Pengembangan Organisasi Masyarakat dengan Program *Baan Man Kong* (BMK). BEA adalah program perumahan komunitas baru yang memungkinkan rumah tangga berpendapatan rendah untuk memiliki rumah di komunitas baru secara komunal atau individu. Tidak ada uang muka yang diperlukan untuk mendapatkan pinjaman perumahan dengan *Government Housing Bank* (GHB) atau Bank Perumahan Pemerintah atau *Government Savings Bank* (GSB). Bank Tabungan Pemerintah. NHA akan menjamin pembayaran kembali pinjaman selama 5 tahun pertama. Program BMK bertujuan memecahkan penyelesaian masalah jaminan kepemilikan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Konsep BMK bukan untuk mengatasi masalah perumahan kumuh secara individu tetapi untuk melihat masalah-masalah kolektif pada skala yang lebih besar.

Bank Perumahan Pemerintah (GHB), sebuah lembaga keuangan dengan tujuan khusus di bawah pengawasan Departemen Keuangan. Misionya adalah untuk membantu pembiayaan perumahan yang tepat untuk masyarakat umum. Selama 20 tahun pertama, GHB beroperasi dengan baik sebagai penyedia pembiayaan perumahan dan sebagai pengembang proyek perumahan. Pada tahun 1973, pemerintah membentuk *National Housing Authority* atau Otoritas Perumahan Nasional (NHA) untuk mengambil alih pembangunan proyek perumahan

pemerintah. Ini mengalihkan seluruh GHB dan aset lembaga-lembaga lain, kewajiban, dan hak yang berkaitan Pemerintah Koperasi Pembiayaan Perumahan dan Bangunan (HBFC) *Refinance Company* Bank Komersial Masyarakat/Individu 69 dengan sewa tanah dan bangunan kepada NHA. GHB terus memperpanjang pinjaman jangka pendek dan jangka panjang untuk proyek perumahan masyarakat umum. Saat ini 33 bank umum beroperasi di Thailand, diantaranya 17 adalah bank lokal dan 16 adalah bank asing. Bank komersial Thailand telah menjadi penyedia utama pembiayaan KPR sejak 1980-an. Sampai saat ini, bank-bank komersial menyediakan sekitar 50% dari total kredit rumah baru setiap tahunnya, sementara GHB berkonsentrasi pada kredit bagi masyarakat menengah dan berpenghasilan rendah. Bank Tabungan Pemerintah (GSB) adalah Lembaga Keuangan khusus yang dimiliki oleh Departemen Keuangan yang berpartisipasi dalam pembiayaan kredit rumah bagi masyarakat menengah ke bawah.

National Housing Authority (NHA) memperkenalkan berbagai jenis unit hunian dan pelayanan kepada masyarakat. Sewa apartemen, kondominium, sewa rumah toko, perumahan karyawan pemerintah, situs dan layanan, pembagian proyek perumahan, perumahan baru kota darurat, dan proyek perumahan standar adalah contoh pembangunan perumahan dilakukan oleh NHA.

Rekonstruksi Perlindungan Hukum Jaminan KPR Terhadap Pensiunan PNS Berbasis Keadilan. Berdasarkan hasil penelitian yang dikemukakan di depan, menunjukkan bahwa perlindungan hukum jaminan KPR terhadap pensiun PNS belum mencerminkan nilai keadilan dan kelayakan hidup bagi Pensiun PNS dan keluarganya. Terkait dengan penelitian ini, pada saat ini realitas yang nampak adalah telah terjadi ketidakadilan dan ketimpangan dalam hal perumahan, dimana masyarakat MBR tidak memiliki daya beli yang tinggi terhadap perumahan setelah mereka pensiun nanti sebagai PNS, terdapat pula beserta segala penyimpangan, kelemahan, dan hambatannya, maka selanjutnya peneliti mencoba untuk melakukan suatu rekonstruksi tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang dikemukakan di depan, menunjukkan bahwa, pokok temuan penelitian ini adalah : Besarnya iuran pemotongan gaji setiap bulan sangat minim dengan harga rumah saat ini sehingga para pensiun PNS golongan rendah belum memiliki tempat tinggal permanen (masih banyak yang menyewa rumah), sehingga perlu pengaturan hukum yang baik melalui rekonstruksi.

Adapun yang ingin dibangun kembali atau disusun kembali ialah peraturan perundangan yang mengatur perlindungan hukum bagi jaminan KPR terhadap pensiun PNS dan Keputusan Presiden RI No.14 tahun 1993 Pasal 3, yaitu Tambahan Pemotongan iuran gaji, lamanya peminjaman dan besarnya Peminjaman di Bank serta Perlakuan yang sama antara PNS, Swasta dan Pensiun PNS dalam distribusi Unit KPR sejahtera seluruh Indonesia.

Berdasarkan uraian di atas, untuk memberikan perlindungan hukum terhadap Keputusan Presiden No. 14 Tahun 1993 tentang Taperum-PNS disajikan tabel dibawah ini:

Tabel 1. Rekonstruksi Keputusan Presiden No. 14 Tahun 1993 tentang Taperum-PNS

| NO. | Pasal dalam Keppres No.14 tahun 1993 Tentang Tabungan Perumahan PNS | Kelemahan | Rekonstruksi Pasal dalam Keppres No.14 tahun 1993 Tentang Tabungan Perumahan PNS |
|-----|---|--------------------------------|--|
| 1. | Pasal 3 ayat (1) : Besarnya pemotongan gaji | Sangat minim besarnya iuran | Besarnya pemotongan gaji PNS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 |

| | | | |
|-----------|--|--|---|
| | <p>PNS setiap bulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah sebagai berikut:</p> <p>Golongan I Rp.3.000,- Golongan II Rp.5.000,- Golongan III Rp.7.000,- Golongan IV Rp.10.000,-</p> | <p>pemotongan gaji setiap bulan dengan harga rumah saat ini.</p> | <p>adalah sebagai berikut:</p> <p>Golongan I Rp.3.000,- Golongan II Rp.5.000,- Golongan III Rp.7.000,- Golongan IV Rp.10.000,-</p> <p>dan kenaikan besarnya iuran Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil dengan Keppres dan menyesuaikan kenaikan inflasi</p> |
| <p>2.</p> | <p>Ayat (2) :</p> <p>Pemotongan gaji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk pertama kali diberlakukan efektif pada pemotongan gaji bulan Pebruari 1993 untuk pemotongan gaji bulan Januari dan Pebruari 1993 dan berakhir pada bulan yang bersangkutan berhenti sebagai PNS</p> | <p>Masih banyak para pensiun PNS golongan rendah belum memiliki tempat tinggal permanen.</p> | <p>Pasal 3 ayat (2) Keppres No.14 Tahun 1993 berbunyi : “Pemotongan gaji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) untuk pertama kali diberlakukan efektif pada pemotongan gaji bulan Pebruari 1993 untuk pemotongan gaji bulan Januari dan Pebruari 1993 dan berakhir pada bulan yang bersangkutan berhenti sebagai PNS (pensiun) dan atau meninggal dunia walaupun sudah pensiun.</p> |

Berdasarkan tabel rekonstruksi di atas, konsep rekonstruksi ditekankan pada sebuah kebijakan yang bersifat strategis untuk memberikan implementasi nilai-nilai keadilan yang berbasiskan pada Pancasila serta perlindungan hukum jaminan KPR terhadap pensiun PNS dalam klausul baku perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu terkait bunga serta itikad baik Bank terhadap ketentuan lainnya yang dibuat secara sepihak oleh perbankan jika dibandingkan dengan peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan konsumen.

Proporsional tidaknya perlindungan terhadap individu atau kelompok adalah mengenai keadilan, yang menurut Friedmann *“every will be judged as how law treats people abda how it distributes its benefit and cost”*. Selanjutnya, Friedmann menyatakan, *“every function of law, general or specific, is allocative.”*¹²

Disebutkan pula dalam ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), fungsi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan. Dengan demikian maka berdasarkan ketentuan diatas maka Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memiliki kewajiban untuk melaksanakan pengawasan kegiatan jasa keuangan disektor perbankan juga terkait dengan pengawasan dalam kaitannya perlindungan hukum bagi sektor jasa keuangan perbankan.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *“The Need for the Indonesia Economic Legal Framework”*, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi 1X Agustus 1997, Hal.. 28

Berdasarkan temuan-temuan sebagaimana disebutkan, maka dapat diberikan saran, antara lain: 1) Bagi pemerintah dan legislator, perlu melakukan amandemen dengan cara merekonstruksi pasal 3 Ayat (1) dan (2) Keppres No.14 tahun 1993 Tentang Tabungan Perumahan PNS, yang harus mencerminkan nilai keadilan dan kelayakan hidup bagi Pensiun PNS dan keluarganya.2) Kebutuhan dan ketersediaan rumah masih mengalami kesenjangan (angka *back-log* masih tinggi) sehingga perlu dikembangkan skema yang mendorong penyediaan rumah dalam skala yang mencukupi secara layak dan terjangkau. Menjadi acuan bagi perumusan rencana perundang-undangan yang mengatur skema tabungan perumahan, untuk memberi kepastian hukum mengenai pemenuhan hak setiap warga negara Indonesia untuk memenuhi kebutuhannya akan perumahan. Selain itu, dengan mengatur skema tabungan perumahan pada tingkat undang-undang maka dapat terjadi harmonisasi skema ini dan lembaga pengelolanya dengan skema pembiayaan lain yang saat ini telah ada, dikelola oleh berbagai lembaga dan diatur oleh aturan perundang-undangan yang berbeda-beda.3) Selain minimnya besar bantuan uang muka, karena besaran iuran pemotongan gaji tidak berubah sampai saat ini juga tidak pernah mengalami peningkatan semenjak awal implementasi kebijakan tahun 1993, yakni hanya berkisar Rp 3000,00 hingga Rp 10.000,00., permasalahan lain yang dihadapi oleh Bapertarum-PNS adalah adanya *backlog* perumahan di Indonesia. *Backlog* perumahan ini terjadi di seluruh provinsi di Indonesia. *Backlog* perumahan merupakan kondisi ketika pemerintah tidak mampu mencukupi kebutuhan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) maupun masyarakat berpenghasilan menengah (MBM), sehingga

tawaran rumah sebagian besar disediakan oleh pengembang swasta yang lebih mengutamakan pembangunan rumah komersil yang harga jualnya tidak terjangkau bagi MBR dan MBM, termasuk dalam hal ini PNS. Program Bantuan Uang Muka yang diimplementasikan berdasarkan Keppres. No. 14/1993 juncto Keppres No. 46/1994 tentang Tabungan Perumahan PNS, di mana dalam peraturan tersebut diatur mengenai besaran iuran Taperum yang dipotong dari gaji pokok seluruh PNS, oleh karena itu, hingga saat ini pemerintah belum mampu meningkatkan jumlah BUM karena tidak sesuai dengan jumlah iuran Taperum yang juga tidak pernah mengalami peningkatan. Lamanya Peminjaman debitur (pensiun PNS) kepada perbankan perlu di perpanjang hingga 15 tahun dan dalam rentang usia maksimum 75 Tahun dan Besarnya peminjaman dari perbankan perlu di tingkatkan nilai nominalnya, sehingga pensiun PNS tidak menyediakan uang muka atau DP (*Down Payment*) yang sangat besar pada tahap awal melakukan akad kredit dan memastikan perbankan meluncurkan skema kredit konstruksi berbunga rendah untuk MBR dan Pengembang (developer) yang membangun rumah berbasis Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).