

**ANALISIS HUKUM TENTANG BADAN PENGELOLA
TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (BP TAPER)**



**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagaian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

OLEH :

Budi Antonius Simbolon

02011281722215

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
KAMPUS INDRALAYA**

2021

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

NAMA : BUDI ANTONIUS SIMBOLON
NIM : 02011281722215
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

**ANALISIS HUKUM TENTANG BADAN PENGELOLA TABUNGAN
PERUMAHAN RAKYAT (BP TAPER)**

Telah Diuji Dan Lulus Dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada Tanggal 25 Mei 2021
Dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Indralaya, Juni 2021

Disetujui oleh:

Pembimbing Utama,



Muhammad Rasyid, S.H, M.Hum
NIP. 196404141990011001

Pembimbing Pembantu,



Sri Taratmivah, S.H, M.Hum
NIP. 196511011992032001



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrian S.H, M.S.
NIP. 19620131198903100

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Budi Antonius Simbolon
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281722215
Tempat Tanggal Lahir : Jambi, 29 September 1999
Fakultas : Hukum
Strara Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian/Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, April 2020



Budi Antonius Simbolon

NIM. 02011281722215

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Yesus memandang mereka dan berkata : Bagi manusia hal itu tidak mungkin tetapi bagi Allah segala sesuatu mungkin.”

[Matius 19:26]

Hiduplah menurut keyakinan mu bukan keyakinan orang lain.

[Budi]

“Kita tidak dapat melakukan segala hal dengan mengandalkan diri sendiri, tetapi dengan penyertaan Tuhan kita dapat menyelesaikan segala hal.”

[Budi]

Skripsi Ini Kupersembahkan Untuk:

- ❖ Allah Bapa di Surga, Anak-Nya yang Tunggal Yesus Kristus, & Roh Kudus**
- ❖ Kedua Orang Tuaku Tercinta**
- ❖ Saudara-Saudaraku**
- ❖ Sahabat-Sahabat Diluar Kampus**
- ❖ Kawan-Kawan Seperjuangan**
- ❖ Pembimbing Skripsi dan Dosen-Dosen**
- ❖ Kampus Merahku Fakultas Hukum**
- ❖ Almamaterku, Universitas Sriwijaya**

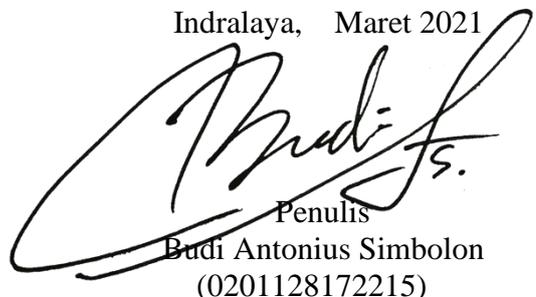
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah Bapa di Surga dan Putranya Yang Tunggal Yesus Kristus serta Roh Kudus yang mana atas pernyataan dan berkat yang diberikanya penulis masih sehat dan mampu mengerjakan dan menyelesaikan dengan baik penulisan skripsi ini.

Adapun judul skripsi ini adalah “**ANALISIS HUKUM TENTANG BADAN PENGELOLA TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (BP TAPERA)**”. Dalam skripsi ini penulis menjelaskan tentang bagaimana status hukum dari badan ini dan perlindungan hukum apa saja yang diterima para pesertanya.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Skriwijaya dan dalam penulisannya penulis menyadari bahwa karya tulis ilmiah ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis dengan senang hati menerima berbagai saran dan masukan yang membangaun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dibidang ilmu hukum.

Indralaya, Maret 2021



Penulis
Budi Antonius Simbolon
(0201128172215)

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala Puji dan kepada Allah Bapa di Surga dan Putranya Yang Tunggal Yesus Kristus serta Roh Kudus yang telah mengaruniakan berkat dan kasih sayang-Nya sehingga atas izin-Nya penulis berhasil menyelesaikan penulisan skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam proses penyusunan dan menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III;
2. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya juga sekaligus sebagai Pembimbing Pembantu skripsi penulis yang selalu tegas dan disiplin mengajari penulis serta meluangkan waktu untuk membimbing, memberi masukan dan arahan kepada penulis sehingga pada akhirnya penulis dapat mengerti serta menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
3. Bapak Muhammad Rasyid, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama skripsi penulis yang telah memberikan perhatian dan semangat untuk penulis menyelesaikan skripsi, juga tak lupa memberikan bantuan-bantuan besar kepada penulis dan dengan sabar membimbing penulis sampai pada tahap akhir pembuatan skripsi;

4. Semua Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama 4 tahun penulis belajar di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah membantu penulis selama proses perkuliahan terutama dalam pengurusan berkas;
6. Orangtua penulis, Bapak Jamihar Simbolon dan Ibu Floramida Sitorus, terimakasih telah menjadi orangtua terhebat, sumber sukacita dan penyemangat. Terimakasih telah menguliahkan penulis hingga penulis memperoleh gelar sarjana hukum ini. Pengorbanan, doa-doa serta segala kebaikan yang mereka berikan tidak akan terbalas;
7. Saudara-saudara tersayang Bang Josafat, Tina, dan Emilia, terimakasih selalu memberikan bantuan yang begitu tulus kepada penulis, doa-doa dan perhatian serta support dalam bidang dana selama proses pengerjaan skripsi ini;
8. Yohana Felicia, terima kasih karna selalu menyemangati penulis dari awal penulisan skripsi ini sampai selesai, selalu menjadi pencerah mood, dan yang selalu menemani penulis saat begadang menyelesaikan terget penulisan.
9. Teman penulis sejak SMA “Xaverius 2” Paulus, Erik, Devi, Tecah, Yolan (als.Yap), Yensi, dan Dewi, terimakasih telah menjadi penelepon dimalam hari dengan kegiatan yang absurd dan menjadi teman curhat ketika stress.
10. Teman kuliah penulis Brian, Nanda, Topel, Ike, Dwi, Mega besar, Mega kecil, Elvrin, Maria, Mardiah, Elisa, dan Alm. Ori, terima kasih atas segala

bantuannya selama kuliah, atas perjuangan sama-sama untuk mencari dosen pembimbing, dan atas support nya kepada penulis.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
BAB I	
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Ruang Lingkup Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	8
F. Kerangka Teori	8
1. Teori Badan Hukum	8
2. Teori Perlindungan Hukum	11
3. Teori Perjanjian	14
G. Motode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian	23
2. Pendekatan Penelitian	24
3. Sumber dan Bahan Hukum	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	26
5. Teknik Pengelolaan dan Analisis Bahan Hukum	27
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	27
H. Sistematika Penulisan	27
BAB II	
TINJAUAN PUSTAKA	29
A. Tinjauan Umum Tentang Perusahaan	29
1. Pengertian Perusahaan	29

2. Dasar Hukum Perusahaan di Indonesia	30
3. Jenis-Jenis Perusahaan	31
B. Tinjauan Umum Tentang Badan Hukum	35
1. Pengertian Badan Hukum	35
2. Teori Badan Hukum Sebagai Subjek Hukum	36
3. Macam-Macam Badan Hukum	38
4. Syarat Badan Hukum	40
C. Tinjauan Umum Tentang Badan Pengelola Tabungan Perumahan	
Rakyat (BP TAPERA)	41
1. Pengertian Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat	
(BP TAPERA).....	41
2. Dasar Hukum Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat	
(BP TAPERA)	42
3. Maksud dan Tujuan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat	
(BP TAPERA)	43
4. Modal Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat	
(BP TAPERA)	45
5. Organ-Organ dalam Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat	
(BP TAPERA)	47
6. Mekanisme Kerja Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat	
(BP TAPERA)	48
BAB III	
PEMBAHASAN	53
A. Status Hukum Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat	
(BP TAPERA) di Indonesia	53
B. Perlindungan Hukum Terhadap Para Peserta (Konsumen) Badan	
Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) Menurut	
Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan	
Tabungan Perumahan Rakyat	63
BAB IV	
PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	83

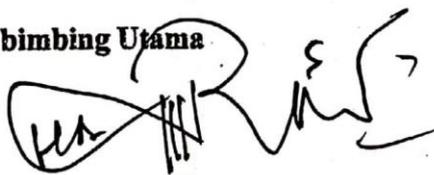
ABSTRAK

Penelitian skripsi ini berjudul “Analisis Hukum Tentang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA)”. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) ini adalah badan yang dibentuk pemerintah agar setiap warga negara Indonesia memiliki rumah mereka sendiri dan salah satu upaya mewujudkan tujuan negara yaitu meningkatkan kesejahteraan sebagaimana dimaksud dalam alinea ke-empat pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui status badan hukum dari Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) dan mengetahui perlindungan hukum yang dimiliki para nasabah (konsumen) dari Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Penelitian skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan studi kepustakaan, dan menggunakan pendekatan penelitian yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil dari penelitian skripsi ini adalah bahwa status hukum dari Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) adalah berstatus sebagai badan hukum publik di Indonesia. Bentuk perlindungan hukum yang diterima oleh para peserta dari Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 adalah sebuah perlindungan hukum yang bersifat preventif dalam bentuk sanksi administratif.

Kata Kunci: Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA), Status Hukum, Perlindungan Hukum

Indralaya, Juni 2021

Pembimbing Utama



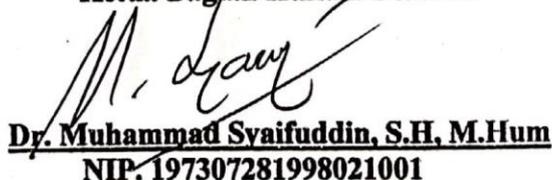
Muhammad Rasvid, S.H., M.Hum.
NIP. 196404141990011001

Pembimbing Pembantu



Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP. 197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai suatu negara berkembang, Indonesia sedang gencar-gencarnya melakukan pembangunan nasional, salah satunya dalam bidang ekonomi dalam upaya meningkatkan kesejahteraan rakyat, sebagaimana yang diamatkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 pada alenia ke-empat yang berbunyi "...untuk memajukan kesejahteraan umum...". Untuk memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan pembangunan nasional, yang pada dasarnya yaitu pembangunan masyarakat Indonesia seutuhnya dan pembangunan yang menekankan kepada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah¹.

Salah satu cara meningkatkan kesejahteraan adalah dengan cara meningkatkan jumlah kepemilikan akan sebuah rumah yang layak huni. Dalam Garis Besar Haluan Negara, ditetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia, meningkatkan kualitas lingkungan hidup, serta peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat².

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta : Kencana, 2016, hlm.1.

² Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta : PT Asdi Mahasatya, 2006, hlm.1.

Rumah dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu³:

1. Rumah Komersial

Ialah rumah yang dibangun dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

2. Rumah Swadaya

Ialah rumah yang dibangun atas upaya masyarakat berpenghasilan rendah, baik sendiri maupun berkelompok.

3. Rumah Umum

Ialah rumah yang dibentuk dengan tujuan memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah.

4. Rumah Khusus

Ialah rumah yang dibentuk untuk kebutuhan khusus seperti perumahan transmigrasi, pemukiman Kembali korban bencana alam, dan rumah sosial.

5. Rumah Negara

Ialah rumah milik negara yang berfungsi untuk sarana penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

6. Rumah Tunggal

Ialah rumah yang mempunyai kaveling dan tidak dibangun pada bayas kaveling.

7. Rumah Deret

Ialah rumah yang sisi bangunannya menyatu dengan bangunan atau rumah lain.

³ Urip Santoso, *Loc.Cit.*

8. Rumah Susun

Ialah bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional, dan merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat tinggal.

Kebutuhan akan rumah layak huni dengan harga yang terjangkau merupakan salah satu kebutuhan utama bagi setiap orang terutama bagi mereka yang memiliki penghasilan menengah dan rendah. Selain merupakan suatu kebutuhan, rumah layak huni juga merupakan hak setiap orang sebagai mana yang tertera dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Selain itu rumah mempunyai arti penting dan sangat menentukan membangun dan mengembangkan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu setiap warga negara Indonesia perlu diusahakan untuk dapat memperoleh tempat tinggal karena itu merupakan kebutuhan dasar setiap umat manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan kehidupan⁴

Rumah dalam hukum perdata merupakan suatu benda, artinya pada rumah terdapat suatu hak kebendaan. Hak kebendaan adalah suatu hak mutlak yang memberi kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan oleh setiap orang dan bersifat mutlak⁵. Dalam hukum perdata untuk dapat menguasai

⁴ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm.2.

⁵ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2016, hlm.182.

rumah secara penuh seseorang harus memiliki hak kebendaan yang paling tinggi atas rumah tersebut, yaitu hak milik. Dalam Pasal 585 KUH Perdata, untuk memperoleh hak milik atas suatu benda dapat dilakukan dengan cara yaitu pemilikan atau pendakuan, perlekatan, lampau waktu, pewarisan, dan penyerahan.

Pada dasarnya pemenuhan kebutuhan akan rumah adalah tanggung jawab dari manusia secara pribadi. Namun, pemerintah dan swasta yang bergerak dibidang pembangunan terutama perumahan dapat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal. Untuk membantu masyarakat Indonesia agar mempunyai rumah sebagai hunian mereka sendiri, pemerintah membentuk suatu program atau kegiatan yang bernama Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang dijalankan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA). Walaupun Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) ini merupakan program pemerintah dalam membantu masyarakat mendapat rumah sebagai hunian pribadi, namun kegiatan dan kebijakannya haruslah sesuai dengan kebijakan tentang perumahan dan pemukiman sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

TAPERA sesuai amanat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan perumahan Rakyat merupakan program penyimpanan dana jangka panjang yang dimanfaatkan untuk pembiayaan

perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah⁶. Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta melalui keterpaduan penyusunan rencana, program, dan pelaksanaan kegiatan secara keseluruhan⁷.

Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) ini dalam melaksanakan kegiatannya dibantu oleh bank sebagai lembaga keuangan. Hal ini dilakukan karena mengingat bahwa transaksi perbankan yang utama adalah menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*)⁸.

Walaupun demikian, masih banyak masyarakat yang meragukan dan resah terhadap program tabungan perumahan rakyat (TAPERA) ini. Salah satu yang menjadi keraguan dan keresahan masyarakat ialah sebagaimana yang terjadi pada Badan Perimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (Bapetarum), dimana pada saat melakukan pengajuan pencairan dana untuk membangun rumah diatas tanah milik sendiri, ditolak oleh pihak Bapetarum dengan alasan bahwa Bapetarum hanya bisa mencairkan dana jika pesertanya membeli rumah dari pihak perumahan dan bukan membangunnya sendiri. Selain itu, adapun keresahan dimana peserta Bapetarum yang telah pensiun kini, tidak mengetahui tentang bagaimana

⁶ Henriko Ganesha Putra, dkk, Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) Dan Penerapannya Di DKI Jakarta, *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu Kesehatan Vol. 3, No. 2*, Oktober 2019, hlm. 322.

⁷ *Rumah Sebagai Kebutuhan Dasar Manusia, Disamping Sandang Dan Pangan, Merupakan Harapan Setiap Manusia Untuk Dapat Memenuhinya*. <https://www.tapera.go.id/deskripsitapera.php> (Diakses Tanggal 28/08/2020 JAM 12.04).

⁸ Trisadini P Usanti, Abd. Shomat, *Hukum Perbankan*, Jakarta : Kencana, 2016, hlm.1.

pengembalian simpanan Bapetarum mereka yang seharusnya dikembalikan ketika mereka pensiun, padahal selama ini gaji mereka dipotong otomatis untuk keperluan storan simpanan Bapetarum. Permasalahan akan keyakinan terhadap perlindungan hukum yang ada program ini menyebabkan banyak masyarakat yang tidak bersedia mengikuti program pemerintah ini, mengingat bahwa Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) memiliki lingkup yang lebih luas dari pada Bepetarum yang hanya mengikat PNS sedangkan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) mengikat seluruh pekerja baik PNS, pekerja swasta, dan wirausaha.

Melalui beberapa penjelasan yang telah penulis jabarkan di atas, maka penulis ingin membahas mengenai cara memperoleh hak milik atas rumah dengan menggunakan bantuan program pemerintah tabungan perumahan rakyat (TAPERA). Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat yang mengesahkan suatu Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) sebagai badan yang menjalankan program pemerintah ini, mendasari penulis mengambil tema pada penulisan tugas akhir ini dengan judul :

“ANALISIS HUKUM TENTANG BADAN PENGELOLA TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (BP TAPERA)”

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang ingin penulis angkat yaitu:

1. Bagaimana status hukum Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) di Indonesia?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para nasabah (konsumen) Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui status badan hukum dari Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA)
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang dimiliki para nasabah (konsumen) dari Badan Pengelola Tabungan Keuangan Rakyat (BP TAPERA) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

D. Ruang Lingkup Penelitian

Guna memperoleh hasil penelitian serta pembahasannya maka penulis memerlukan sumber-sumber hukum yang akurat dan terbaru, penulis memerlukan ruang lingkup agar penulisan skripsi ini terarah dan tersusun secara sistematis, ruang lingkup pembahasan dan penulisan yaitu membahas mengenai analisis

hukum mengenai status badan hukum, legal standing, dan juga perlindungan hukum hukum dari Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA).

E. Manfaat Penelitian

Adapun beberapa mamfaat penelitian penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penulisan ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian di akademik dan menjadi acuan bagi para pihak yang ingin membuat hubungan hukum dengan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA).

2. Manfaat Praktis

Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan tiap individu dapat menjadi sadar hukum, sekaligus memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA).

F. Kerangka Teori

Adapun teori-teori yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah teori badan hukum, teori perlindungan hukum, dan teori perjanjian.

1. Teori Badan Hukum

Subjek hukum adalah segala sesuatu yang dapat mengemban hak dan kewajiban. Dalam hukum perdata dikenal 2 (dua) jenis subjek hukum yaitu

manusia (*naturelle person*) dan badan hukum (*recht person*). Beberapa ahli menyatakan bahwa badan hukum disebut sebagai subjek hukum karena beberapa teori yaitu⁹:

a. Teori Fiksi

Teori ini dikemukakan oleh Friedrich Carl von Savigny (1779-1861), menurutnya hanya manusialah yang merupakan subjek hukum karena hanya manusia yang memiliki kehendak dan badan hukum merupakan sesuatu yang abstrak bukan konkret. Oleh karena itu, tidak mungkin badan hukum menjadi suatu subjek dari hubungan hukum, sebab hukum memberikan hak-hak kepada yang bersangkutan suatu kekuasaan dan menimbulkan kehendak berkuasa (*wilsmacht*). Badan hukum itu suatu fiksi yakni sesuatu yang sebenarnya tidak ada tetapi orang menganggapnya ada karena setiap perbuatan dari badan hukum tersebut diwakilkan oleh manusia dalam melaksanakannya.

b. Teori Organ

Teori ini dikemukakan oleh Otto von Gierke (1841-1921). Menurutny badan hukum dikatak sebagai subjek hukum karena badan hukum itu membentuk kehendaknya dengan perantara alat atau organ badan hukum tersebut.

⁹ Munir Fandy, *Teori Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Jakarta : Kencana, 2013, hlm. 174

c. Teori Kekayaan Bersama

Dikemukakan oleh Rudolf von Jhering (1818-1892). Teori menganggap badan hukum sebagai kumpulan manusia. Kepentingan badan hukum adalah kepentingan seluruh anggotanya. Pada hakikatnya hak dan kewajiban badan hukum adalah hak dan kewajiban anggota bersama-sama. Harta kekayaan badan itu adalah milik (*eigendom*) bersama seluruh anggota. Para anggota yang terhimpun adalah suatu kesatuan dan pembentuk suatu pribadi yang disebut badan hukum.

d. Teori Kekayaan Bertujuan

Dikemukakan oleh A. Brinz dan dikuatkan oleh Van der Heijden. Teori ini mengemukakan bahwa kekayaan badan hukum itu tidak terdiri dari hak-hak sebagaimana lazimnya (ada yang menjadi pendukung hak-hak tersebut, manusia). Kekayaan badan hukum dipandang terlepas dari yang memegangnya (*onpersoonlijk/subjectloos*). Di sini yang penting bukan siapakah badan hukum itu, tetapi kekayaan itu diurus dengan tujuan tertentu. Karena itu, menurut teori ini, tidak peduli manusia atau bukan, tidak peduli kekayaan itu merupakan hak-hak yang normal atau bukan, pokoknya adalah tujuan dari kekayaan tersebut.

e. Teori Kenyataan Yuridis

Teori ini merupakan penghalusan dari teori organ yang dipelopori oleh Gierke. Teori kenyataan yuridis (*juridische realiteitsleer*) ini dikemukakan oleh sarjana Belanda E.M. Meijers. Menurutnya, badan

hukum itu merupakan suatu realitas, konkret, riil walaupun tidak dapat diraba, bukan khayal, tetapi suatu kenyataan yuridis.

2. Teori Perlindungan Hukum

Indonesia adalah negara hukum, hal ini tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945. Hal ini juga mengartikan bahwa Negara Indonesia adalah negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan bagi setiap warga negaranya¹⁰. Oleh karena itu, Negara Indonesia menjamin dan memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya.

Ada beberapa ahli yang menyatakan pendapatnya tentang arti dari perlindungan hukum, yaitu :

- a. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum¹¹.
- b. Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan

¹⁰ Moh. Kusnadi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta : Sinar Bakti, 1998, hlm. 153

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Perss, 1986, hlm 133.

orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar masyarakat dapat menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum¹².

- c. Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan bagi seluruh rakyat Indonesia sebagai Tindakan yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan Tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Sedangkan perlindungan hukum bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi, termasuk penanganannya dilembaga peradilan¹³.

Adapun beberapa unsur yang harus diperhatikan dalam perlindungan hukum, yaitu¹⁴ :

- a. Kepastian hukum (*rechtssicherheit*)
- b. Kemanfaatan hukum (*zweckmassigkeit*)
- c. Keadilan hukum (*gerechtigkei*)
- d. Jaminan hukum (*doelmatigkeit*)

¹² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditiya Bakti, 2014, hlm.54

¹³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1987, hlm.29

¹⁴ Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008, hlm.43

Terdapat dua bentuk perlindungan hukum, yaitu ¹⁵:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang diberikan pemerintah yang bertujuan guna mencegah terjadinya sengketa atau pelanggaran. Dengan perlindungan hukum preventif sangat besar bagi pemerintah yang pada dasarnya bebas bertindak untuk mendorong pemerintah lebih bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang bersifat diskresi. ¹⁶ Tujuan perlindungan hukum bagi tenaga kerja adalah untuk menjamin hak-hak dasar pekerja dan menjamin kesamaan serta perlakuan tanpa diskriminatif atas dasar apa pun untuk mewujudkan kesejahteraan pekerja dan keluarganya dengan tetap memperhatikan perkembangan kemajuan dunia usaha dan kepentingan pengusaha. Namun sayangnya belum ada peraturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.. Perlindungan hukum yang represif ini lebih bersifat untuk menyelesaikan sengketa maksudnya peradilan umum dan peradilan administrasi di Indonesia termasuk dalam ranah perlindungan hukum represif.¹⁷

¹⁵ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta : Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14.

¹⁶ Luthvi Febryka Nola, *Upaya Pelindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI), Negara Hukum: Vol. 7, No. 1*, Jakarta : Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, 2016, hlm 41.

¹⁷ *Ibid*, hlm 40.

3. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan terjemahan dari kata *contract* (Inggris) atau *overeenkomst* (Belanda). Secara dogmatik, Buku III KUH Perdata sebagai produk hukum warisan Belanda, menggunakan istilah perjanjian dan kontrak untuk pengertian yang sama. Hal ini dapat dilihat dari judul Buku III title Kedua tentang “Perikatan yang Lahir dari Kontak atau Perjanjian” yang dalam bahasa Belanda berbunyi “*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*”¹⁸. Oleh Grotius menyatakan mengenai sebutan kontrak/perjanjian merupakan perbuatan sukarela individu terhadap pembuatan janji terhadap individu lain dengan penegasan adanya kesepakatan para pihak melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Grotius juga menyatakan bahwa perjanjian lebih dari sekedar janji karena perjanjian dibuat dengan kehendak bebas yang memiliki kekuatan personal dari para pihak yang membuat karena disertai oleh harta kekayaan yang mereka punya dan dapat dialihkan berdasarkan isi kontrak yang bersangkutan¹⁹. Oleh Agus Yudha Hernoko menegaskan bahwa dalam KUHPPerdata sebutan Perjanjian memiliki arti yang sama dengan sebutan kontrak²⁰.

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, munculah suatu hubungan antara

¹⁸ Bambang Sutiyoso, *Hukum Kontrak Interpretasi dan Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, Yogyakarta: UII Perss, 2020, hlm. 7.

¹⁹ Muhammad Syaiffudin, *Hukum Kontak Memahami Kontra dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum (Segi Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung : CV Mandar Maju, 2016, hal 19

²⁰ Bambang Sutiyoso, *Op.Cit*, hlm 8.

dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang yang membuatnya²¹.

Dalam hukum perjanjian dikenal 5 (lima) asas penting, yaitu asas konsensual, asas kebebasan berkontrak, asas kepastian hukum, asas kepribadian, dan asas itikad baik²². Asas-asas ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Asas Konsensual

Asas konsensual berasal dari bahasa latin *consensus* yang berarti sepakat²³. Asas Konsensual ini dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang mensyaratkan kata sepakat antar para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Asas konsensual ini menyatakan bahwa perjanjian secara umum tidak dilakukan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan antara para pihak²⁴. Asas konsensual juga terkandung dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yang memuat ketentuan imperative, yaitu perjanjian yang telah dibuat secara sah tidak dapat diputuskan secara sepihak, selain dengan kesepakatan para pihak, atau karena alasan-alasan yang telah ditentukan oleh undang-undang²⁵.

²¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Citra Aditya Bhakti, 1987, hlm.6.

²² Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2014, hlm.9

²³ Muhammad Syarifudin, *Op. Cit*, hlm. 77

²⁴ Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.10

²⁵ Muhammad Syarifudin, *Op. Cit*, hlm. 81

b. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract* atau *Liberty of Contract*)

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang universal, artinya dianut oleh hukum perjanjian di semua negara. Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak menurut hukum kontrak Indonesia memiliki ruang lingkup, yaitu kebebasan untuk atau tidak membuat perjanjian, kebebasan menentukan dengan siapa membuat perjanjian, kebebasan menentukan causa perjanjian, kebebasan menentukan objek perjanjian, kebebasan menentukan bentuk perjanjian, dan kebebasan untuk mengikuti undang-undang atau membuat aturan sendiri dalam perjanjian²⁶. Abdul R. Saliman menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak berarti bahwa seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas menentukan apa yang diperjanjikan, dan bebas menentukan bentuk kontraknya²⁷.

Asas kebebasan berkontrak dapat dimaknai dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya²⁸. Pasal 1338 KUH Perdata ini juga memuat ketentuan normative dari asas kebebasan berkontrak yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Abdul R Saliman, *Oo.Cit*, hlm.46

²⁸ Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.9

sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dan perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik²⁹.

Selain itu asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh Pasal 1337 KUH Perdata yang mana dalam pasal ini melarang suatu perjanjian yang isinya bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan³⁰.

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini secara nyata dapat dimaknai dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ketentuan ini mengarahkan pemikiran bahwa setiap subjek hukum dapat melakukan perbuatan hukum seolah-olah sebagai pembentuk undang-undang dengan mendasarkan diri pada perjanjian³¹.

d. Asas Kepribadian

Asas ini menyatakan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat perjanjian haruslah untuk kepentingan dirinya saja bukan orang lain. Hal ini dapat dicermati dari bunyi Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menyatakan “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan “perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Namun, ketentuan ini ada

²⁹ Muhammad Syarifudin, *Op. Cit*, hlm. 82

³⁰ *Ibid.*

³¹ Muhammad Syarifudin, *Op. Cit*, hlm. 91

pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yang menyebutkan : “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan³².

e. Asas Itikad Baik

Asas ini didasarkan pada bunyi Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik”. Menurut Salim H.S, asas itikad baik merupakan asas yang menyatakan bahwa para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak³³. Makna itikad baik sendiri menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh maksud, dan kemauan yang baik. Simposium hukum Perdata nasional yang diselenggarakan oleh Badan pembinaan Hukum Nasional pada tahun 1981, mengartikan itikad baik, yaitu³⁴:

- a) Kejujuran pada waktu membuat perjanjian.
- b) Pada tahap pembuatan ditekankan bahwa apabila kontrak dibuat dihadapan pejabat, maka para pihak dianggap beritikad baik.

³² Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.12

³³ *Ibid*, hlm.10

³⁴ Muhammad Syarifudin, *Op. Cit*, hlm. 91

- c) Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap Tindakan para pihak dalam melaksanakan yang telah disepakati dalam perjanjian, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan tersebut.

Asas itikad baik sendiri dibagi atas 2 (dua) macam, yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sedangkan pada itikad baik mutlak, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang objektif³⁵.

Berdasarkan ketentuan hukum Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat syarat yaitu³⁶:

- a. Syarat Subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka mempunyai akibat hukum suatu perjanjian itu dapat di batalkan. Syarat ini meliputi:

- 1) Kesepakatan para pihak (Pasal 1320 angka (1) KUH Perdata)

Menurut Sudikno Mertokusumo, kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya³⁷. Untuk mengetahui kata sepakat itu sendiri kapan terjadi, dapat digunakan beberapa teori yaitu³⁸:

³⁵ Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.10

³⁶ Abdul R Saliman, *Op.Cit*, hlm.46

³⁷ Muhammad Syarifudin, *Op. Cit*, hlm. 112

³⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2018, hlm.71.

- a) Teori Ucapan, konsensus terjadi bila pihak yang mengadakan kontrak menyatakan penerimaan atas sesuatu penawaran terjadi antar pihak.
- b) Teori pengiriman, suatu kesepakatan terjadi saat pengiriman jawaban penerimaan dilakukan.
- c) Teori pengetahuan, suatu kesepakatan terjadi ketika jawaban penerimaan diketahui oleh pihak yang menawarkan.
- d) Teori penerimaan, kesepakatan terjadi ketika diterimanya jawaban, tidak peduli apakah sudah dibuka atau belum.

2) Kecakapan para pihak (Pasal 1320 angka (2) KUH Perdata)

Cakap adalah suatu norma hukum umum, sedangkan tidak cakap adalah pengecualian dari norma hukum umum itu. Istilah dalam undang-undang, kecakapan (*bekwaamheid*) dan ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) haruslah dimaknai secara berbeda dari arti umum dalam pergaulan sosial sehari-hari dan tidak menunjuk ke sifat alami seseorang. Menurut Annalisa Yahanan, Muhammad Syarifuddin, dan Yunial Laili Mutiara, persyaratan cakap para pihak dalam membuat perjanjian sangat penting, karena hanya mereka yang cakap yang mampu memahami, melaksanakan, dan mempertanggungjawabkan akibat hukum dari perjanjian tersebut³⁹.

³⁹ Muhammad Syarifudin, *Op. Cit*, hlm. 123

b. Syarat Objektif, syarat ini apabila dilanggar maka mempunyai akibat hukum yaitu perjanjian tersebut batal demi hukum. Syarat ini meliputi:

1) Suatu hal/objek tertentu (Pasal 1320 angka (3) KUH Perdata)

Annalisa yahanan, Muhammad Syarifuddin, dan Yunial Laili Mutiara menyatakan bahwa suatu hal/objek tertentu dalam perjanjian haruslah dapat ditentukan, artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan haruslah jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat terlaksana⁴⁰. Bambang Sutiyoso menyatakan bahwa ada beberapa syarat yang ditentukan KUH Perdata tentang suatu hal/objek tertentu, adalah sebagai berikut⁴¹:

- a) Prestasi yang menjadi objek kontrak wajib sesuatu hal yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata).
- b) Prestasi tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya pada saat kontrak dibuat (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata)
- c) Jumlah prestasi tersebut bisa saja tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 ayat (2) KUH Perdata).
- d) Sesuatu hal yang baru akan ada dikemudian hari dapat dijadikan objek prestasi (Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata).

⁴⁰ *Ibid*, hlm.128

⁴¹ Bambang Sutiyoso, *Op.Cit*, hlm 29.

e) Suatu prestasi yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka tidak dapat dijadikan objek kontrak (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata).

2) Suatu sebab/kausa yang halal (Pasal 1320 angka (4) KUH Perdata)

Pengertian sebab/kausa yang halal (*eene geooricofde oorzaak*) tidak dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karena itu, untuk memahami pengertian sebab/kausa yang halal ini harus melihat pada doktrin para ahli dan yurisprudensi. Vollmar memberikan pengertian sebab/kausa yang halal sebagai maksud atau tujuan dari perjanjian. Kemudian, Subekti menjelaskan bahwa sebab adalah isi kontrak itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontraprestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak⁴².

G. Motode Penelitian

Penelitian dapat diartikan sebagai suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi suatu masalah, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metode adalah jalan atau cara ilmiah yang menyangkut cara kerja untuk memahami suatu objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan⁴³. Oleh karena itu, metode penelitian dapat diartikan sebagai kegiatan ilmiah yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten untuk mendapatkan data yang lengkap serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah untuk mencapai tujuan penelitian. Sejalan dengan tujuan untuk menganalisis

⁴² Muhammad Syarifudin, *Op. Cit*, hlm. 131

⁴³ Koentjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta : Gramedia, 1997, hlm.16.

tentang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA), maka penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian mengenai status hukum Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) dan perlindungan hukum bagi para nasabah Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian hukum normatif adalah salah satu jenis penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang mana penelitian hukum normatif ini mencakup antara lain penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum, dan sejarah hukum⁴⁴. Penelitian hukum normatif berpaham dari sisi *das sollen* yang berlaku dan mengkaji beberapa aspek seperti teori-teori hukum dan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

⁴⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Manudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, hlm.13.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

a. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan memahami semua undang undang dan aturan yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti. Dalam hal ini mengkaji Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

b. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan ini berawal dari pandangan-pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum Ketika menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. Pandangan atau doktrin akan mempeerjelas pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, dan asas hukum yang memiliki relevansi dengan masalah⁴⁵.

⁴⁵ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia Publishing, 2020, hlm. 306.

3. Sumber dan Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas dalam hal bahan-bahan hukum primer yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundangn-undangan, dan putusan-putusan hakim⁴⁶.

Dengan demikian penulis dalam penelitian ini akan menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan nasional Indonesia yang berlaku, antara lain Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dan peraturan perundangan terkait lainnya.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu semua publikasi mengenai hukum baik berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan pendapat hukum atas putusan pengadilan⁴⁷.

⁴⁶Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta : Prenadamedia Grpup, 2014, hlm.181.

⁴⁷Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm.7.

Dengan demikian penulis dalam penelitian ini akan menggunakan bahan hukum sekunder berupa tulisan-tulisan, buku-buku, jurnal-jurnal, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan istilah bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum⁴⁸.

Dengan demikian penulis dalam penelitian ini akan menggunakan bahan hukum tersier berupa abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedia hukum, indeks majalah hukum, kamus hukum, dan lain sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Merujuk pada metode penelitian yuridis normatif, maka bahan penelitian yang digunakan bahan penelitian sekunder. Bahan penelitian sekunder merupakan data yang didapat berupa informasi dari buku-buku, dokumen penting dan literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.⁴⁹ Diperlukan sikap kritis untuk melihat data yang tersedia dengan permasalahan yang diangkat agar tidak terpengaruh dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya. Oleh sebab itu, penulis bahan-bahan pustaka yang sesuai dengan latar belakang permasalahan yang diangkat pada penelitian ini.

⁴⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2012, hlm. 33.

⁴⁹ Soejono Soekanto dan Sri Manudji, *Op.Cit.*, Hlm. 24.

5. Teknik Pengelolaan dan Analisis Bahan Hukum

Berdasarkan tipe penelitian pada penelitian ini, maka teknik analisis bahan penelitiannya adalah dengan mengumpulkan data primer dan sekunder yang kemudian dianalisis menggunakan metode kuantitatif yaitu dengan melihat teori yang sesuai dan kemudian meneliti permasalahan-permasalahan dan menemukan saran dan jawaban atas permasalahan tersebut.⁵⁰

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini dilakukan dalam penelitian ini menggunakan metode deduktif, yaitu suatu penarikan kesimpulan melalui cara berfikir dari data yang bersifat umum ke data yang bersifat khusus⁵¹. Teknik penarikan kesimpulan secara deduktif untuk menciptakan kesimpulan tertentu yang berasal dari premis umum. Dapat dikatakan bahwa Teknik penarikan kesimpulan deduktif ini menggunakan pikiran secara umum terlebih dahulu, kemudian terperinci menjadi suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk mempermudah dalam pembahasan, skripsi ini ditulis dalam 4 (empat) bab dan tiap – tiap bab dirinci lagi kedalam sub – sub. Bab dibagi lagi kedalam bagian – bagian terkecil sesuai dengan keperluan. Dengan sistematika penulisan dari :

⁵⁰ Soejono Soekanto, *Loc.Cit*, hlm. 21.

⁵¹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Mandar Maju, 1986, hlm.

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini mencakup menguraikan mengenai Tinjauan Pustaka yang akan menjelaskan kerangka teori permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

BAB III : PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas tentang hasil penelitian dalam skripsi ini, yaitu tentang status hukum dari Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPETA) dan perlindungan hukum bagi para nasabah Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan penutup yang didalamnya menguraikan tentang kesimpulan dan saran dari semua permasalahan yang telah dibahas dalam skripsi ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdul R Saliman. 2011. *Hukum Bisnis untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta : Kencana.
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. 2011. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Andi Hamzah, dkk. 2006. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta : PT Asdi Mahasatya.
- Andi Sri Resky Wulandari dan Nurdiyah Tadjuddin. 2018. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta : Mirta Wacana Media.
- Arus Akbar Silondar dan Wirawan B. Ilyas. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*. Jakarta : Salemba Empat.
- Bahder Johan Nasution. 1986. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung : Mandar Maju.
- B.N. Marbun. 2006. *Kamus Hukum Indonesia Edisi Kedua Direvisi*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Chidir Ali. 2014. *Badan Hukum*. Bandung : Alumni
- I Ketut Oka Setiawan. 2018. *Hukum Perikatan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Isbandi Rukminto Adi. 2018. *Kesejahteraan Sosial (Pekerjaan Sosial, Pembangunan Sosial, dan Kajian Pembangunan) Suatu Pengantar*. Depok : Rajawali Pers.
- Janus Sidabalok. 2010. *Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Johnny Ibrahim. 2020. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Bayumedia Publishing.
- Koentjaraningrat. 1997. *Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta : Gramedia.
- Kranenburg R, dan Tk. B. Sabaroedin. 1989. *Ilmu Negara Umum. Cetakan Kesebelas*. Jakarta: Pradnya Paramita.

- L. J. Van Apeldoorn. 2004. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Pradnya Paramita
- Moh. Kusnadi dan Harmaily Ibrahim. 1998. *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*. Jakarta : Sinar Bakti.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*. Surakarta : Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Muhammad Sadi. 2016. *Hukum Perusahaan di Indonesia*. Jakarta : Kencana Prenada.
- Muhammad Syaiffudin. 2016. *Hukum Kontak Memahami Kontra dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum Segi Pengayaan Hukum Perikatan*. Bandung : CV Mandar Maju.
- Munir Fandy. 2013. *Teori Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*. Jakarta : Kencana.
- P.N.H. Simanjuntak. 2016. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta : Prenadamedia Grpup.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya : PT. Bina Ilmu.
- R. Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Citra Aditya Bhakti.
- Saiful Bakhri. 2019. *Ilmu Negara dalam Pergumulan Filsafat, Sejarah dan Negara Hukum*. Depok : Rajawali Pers.
- Satjipto Raharjo. 2014. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditiya Bakti.
- Soejono Dirdjosisworo. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum/Soerjono Dirdjosisworo; Prakata oleh Soebekti*. Jakarta : Rajawali Grafindo.
- Soejono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Soerjono Soekanto, dan Sri Manudji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : Rajawali Pers.

_____. 2012. *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : PT. Raja Grafindo.

Subekti. 2003. *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT Intermasa

Sudikno Mertokusumo. 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty Yogyakarta.

Trisadini P Usanti, dan Abd. Shomat. 2016. *Hukum Perbankan*. Jakarta : Kencana

Urip Santoso. 2016. *Hukum Perumahan*. Jakarta : Kencana.

Widjanarto. 2003. *Hukum Dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*. Jakarta : PT. Pustaka Utama Grafiti.

Yusuf Shofie. 2003. *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti.

Zaeni Asyhadie dan Arief Rahman. 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Raja Grafindo.

Zainal Asikin dan L. Wira Pria Suhartana. 2016. *Pengantar Hukum Perusahaan*. Jakarta : Prenadamedia Group.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 Tentang Wajib Daftar Perusahaan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.16 Tahun 2001 Tentang Yayasan

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat

Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2018 Tentang Modal Awal Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat

Jurnal :

Ekharisti Kawulusan. 2019. “Tugas dan Wewenang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat” *dalam Jurnal Lex Et Societatis Vol.7 No.6.*

Henriko Ganesha Putra, dkk. 2019. “Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) Dan Penerapannya Di DKI Jakarta” *dalam Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu Kesehatan Volume 3 Nomor 2 (hlm. 322).* Jakarta. Universitas Tarumanegara.

Kevin C.I. Gagundali. 2020. “Sanksi Administratif Atas Pelanggaran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat” *dalam Jurnal Lex Administratum Vol.8 No.1.*

Luthvi Febryka Nola. 2016. Upaya Pelindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI). *Negara Hukum: Vol. 7, No. 1.* Jakarta : Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI.

Novianti. 2020. “Implikasi PP Penyelenggaraan Tapera Dan PP Penyelenggaraan Rogram JHT Terhadap Program Perumahan Bagi Pekerja Swasta” *dalam Jurnal Bidang Hukum Info Singkat Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual dan Strategis Vol.12 No.12.*

Web:

“BP Tapera Lantik 5 Pejabat Baru”,
<https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/bp-tapera-lantik-5-pejabat-baru/>, diakses tanggal 17 Maret 2020 pukul 20.47 WIB

“Rumah Sebagai Kebutuhan Dasar Manusia, Disamping Sandang Dan Pangan, Merupakan Harapan Setiap Manusia Untuk Dapat Memenuhinya”.
<https://www.tapera.go.id/deskripsitapera.php/>. diakses tanggal 28 Agustus 2020 pukul 15.14

Erizka Permatasari, “Jenis-Jenis Badan Usaha dan Karakteristiknya”,
<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4f51947253585/jenis-jenis-badan-usaha-dan-karakteristiknya/> di akses tanggal 3 Februari 2021 pukul 21.03 WIB

Raden Jihad Akbar dan Arrijal Rachman, “Dari Mana Sumber Dana BP TAPERA?”,
<https://www.viva.co.id/arsip/1008657-dari-mana-sumber-dana-bp-tapera>. diakses tanggal 29 Januari 2021 pukul 15.48 WIB

Hilda Julaika. “Khawatir Dana Tapera Dikelola MI, Pengamat : Jangan Paranoid”.
<https://mediaindonesia.com/read/detail/329190-khawatir-dana-tapera-dikelola-mi-pengamat-jangan-paranoid>. diakses tanggal 3 September 2020 pukul 20.37 WIB

Shanti Rachmadsyah. “Sanksi Hukum (Pidana, Perdata, dan Administratif)”,
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4be012381c490/sanksi-hukum-pidana-perdata-dan-administratif/> diakses tanggal 03 Februari 2020, pukul 12.54 WIB

Webinar:

Muhammad Ilham Hermawan, “Webinar Apakah Kita Perlu Tapera?”,
<https://www.youtube.com/watch?v=T2rTOyIy7w8&t=4649s>, diakses Tanggal 4 Maret 2021 Pukul 23.02

Bhima Yudhistira Adhinegara, “Webinar Dilema PP Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) di Masa Covid-19”,
<https://www.youtube.com/watch?v=UtonnPILs4M&t=5355s> Diakses Tanggal 25 Februari 2021 Pukul 12.43 WIB.