



TESIS

JUDUL:

PENERAPAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 2016
DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN RUMAH OLEH MASYARAKAT
DI DKI JAKARTA

Disusun Oleh:

MELIA

NIM. 207231001

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2025

**PENERAPAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN
2016 DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN RUMAH
OLEH MASYARAKAT DI DKI JAKARTA**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Melia

NIM : 207231001

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA 2025**

Pengesahan

Nama : MELIA
NIM : 207231001
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul Tesis : Penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah Oleh Masyarakat Di DKI Jakarta
Title : Implementation of Law Number 4 of 2016 in Fulfilling Housing Needs by the Community in DKI Jakarta

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 14-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
3. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 14-Januari-2025
Ketua Program Studi



AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, MM., Dr., MKn., Prof

Persetujuan

Nama : MELIA
NIM : 207231001
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : Penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Dalam
Pemenuhan Kebutuhan Rumah Oleh Masyarakat Di DKI
Jakarta

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 06-Januari-2025

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



ABSTRAK

- A. Nama : Melia (207231001)
B. Judul Tesis : Penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah Oleh Masyarakat Di DKI Jakarta
C. Halaman : xiii + 155 halaman + 38 + 2024
D. Kata Kunci : Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016, Pemenuhan Kebutuhan Rumah, Masyarakat.
E. Isi :

Setiap orang memerlukan kebutuhan akan papan untuk memperoleh tempat tinggal untuk melindungi diri dari perubahan cuaca yang kebutuhan mutlak manusia. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat yaitu program penyimpanan dana jangka panjang yang berguna dalam pemanfaatan untuk pembiayaan perumahan. Maka dalam tesis ini penulis ingin mengkaji lebih lanjut mengenai Bagaimana penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 dalam pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat di DKI Jakarta? Bagaimana kendala yang dihadapi dan solusi dari penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 dalam pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat di DKI Jakarta?

Dengan metode penelitian empiris, sifat penelitian preskriptif, menggunakan jenis data primer dengan menggunakan pendekatan konseptual, dan dianalisis secara kualitatif. Hasil dari analisis ini menggambarkan bahwa penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 dalam pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat di DKI Jakarta memiliki sejumlah tantangan dan potensi, namun tidak menutup kemungkinan menimbulkan persoalan baru bagi masyarakat yang menuai pro dan kontra. Bagi pihak yang pro berpendapat bahwa tabungan perumahan rakyat dapat menjadi solusi pemerataan sehingga semua masyarakat dapat memiliki tempat tinggal permanen yang murah dan layak huni. Bagi pihak yang kontra menganggap bahwa program tabungan perumahan rakyat hanya akan menambah beban. kendala yang dihadapi dan solusi dari penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 dalam pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat di DKI Jakarta dalam pemenuhan kebutuhan tanah, dimana sebagaimana kita ketahui harga tanah di DKI Jakarta sangat tinggi, sehingga solusinya dapat menggunakan hunian vertikal atau rumah susun.

- F. Acuan : 38 (1990-2024)
G. Pembimbing : Prof. Dr. Rasji S.H., M.H.
H. Penulis : Melia

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang maha esa atas segala rahmat berkat dan bimbingannya dengan penuh cinta kasih yang senantiasa menyertai penulis dalam rangka pembuatan tesis dengan judul **“PENERAPAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 2016 DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN RUMAH OLEH MASYARAKAT DI DKI JAKARTA”** untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar strata 2 pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat memperoleh gelar Magister Hukum.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah memberikan bimbingan dorongan dan semangat kepada penulis sehingga terwujudnya tesis ini yaitu khususnya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Rasji S.H., M.H., selaku dosen pembimbing tesis penulis yang telah membimbing dari awal penulisan tesis ini dibuat, memberikan kritik dan saran.
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M. selaku Rektor Universitas Tarumanagara dan Ketua Program Studi S2 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Dr. Ade Adhari S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi S2 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

4. Bu Dela Vineza, S.Psi., M.M., selaku Asisten Sekretaris Magister & Doktor Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Seluruh dosen pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pengetahuan dan pengalaman serta mendidik penulis dalam menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
6. Segenap staf dan karyawan pada lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
7. Kedua orang tua penulis Papa Lim Jung Tian dan Mama Lie Mie An yang telah memberikan dukungan bagi penulis dalam pengerjaan tesis ini.
8. Saudara-saudara penulis, Juliana dan Jasisca, dalam memberikan dukungan kepada penulis selama ini.
9. Andre Wijaya, Clarisa Aurelia, Frenzen Chanesha, Hendry Hitojo Steven, Tasya Giovanni, Vanessa Ridwan Gunawan, Windra Lin, dan Wiwit Febriyanti selaku teman-teman penulis yang selalu memberikan dukungan bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini
10. Helena Damai Ratih, Stevania, Devi Wiranti Napitupulu, Alicia Salsabilla Theosalim, dan Allysa Faras Nabila Rizadian, selaku teman penulis yang selalu memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
11. Cherya Metriska, S.H., Fatima Azzahra, S.H., Juwitha Putri Simanjuntak S.H., Lubna Tabriz Sulthanah, S.H., dan Muhammad Lutfi Pratama, S.H., Vanessa Wijaya, S.H., selaku rekan seperjuangan sejak semester 1 di Magister Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara hingga saat ini

12. Seluruh teman-teman seperbimbingan dalam penulisan tesis dengan penulis.
13. Bapak A. selaku Guru PJOK SDN Tanjung Duren Utara 02 yang telah menyediakan waktunya untuk menjadi narasumber dan membantu dalam pengumpulan data tesis penulis.
14. Bapak Hafidz Indra Pratama. Selaku Pegawai Negeri Sipil (PNS) Aktif, Jakarta Barat yang telah menyediakan waktunya untuk menjadi narasumber dan membantu dalam pengumpulan data tesis penulis.
15. Ibu R. selaku selaku Guru SDN Tanjung Duren Utara 02 yang telah menyediakan waktunya untuk menjadi narasumber dan membantu dalam pengumpulan data tesis penulis.
16. Pihak-pihak yang namanya tidak bisa disebutkan satu-persatu, yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan tesis ini,

Akhir kata penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna baik isi tata bahasa maupun dari segi penyusunan mengingat keterbatasan kemampuan penulis karena penulis dengan tangan terbuka bersedia menerima kritik dan saran guna melengkapi tesis ini agar menjadi lebih baik semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jakarta 3 Januari 2025

Penulis

Melia

Pernyataan

Nama : MELIA
NIM : 207231001
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : Penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah Oleh Masyarakat Di DKI Jakarta

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 06-Januari-2025
Yang menyatakan



MELIA
NIM. 207231001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN.....	ii
PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PERNYATAAN.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR SINGKATAN.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang.....	1
B. Permasalahan.....	8
C. Tujuan dan kegunaan penelitian.....	8
1. Tujuan penelitian.....	8
2. Kegunaan penelitian.....	9
D. Kerangka konseptual.....	11

	E. Metode penelitian.....	13
	1. Jenis penelitian	13
	2. Sifat penelitian.....	14
	3. Jenis data dan sumber bahan penelitian.....	15
	4. Pendekatan penelitian.....	16
	5. Teknik pengumpulan data.....	17
	6. Teknik analisis data.....	17
	F. Sistematika penulisan.....	17
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA.....	20
	A. Teori Kesejahteraan Rakyat.....	20
	B. Teori Kemanfaatan Hukum.....	37
	C. Teori Hukum Positif.....	53
BAB III	DATA HASIL PENELITIAN.....	73
	A. Uraian permasalahan	73
	B. Definisi Tabungan Perumahan Rakyat	74
	C. Sejarah Tabungan Perumahan Rakyat	75
	D. Asas dan Tujuan Tabungan Perumahan Rakyat	82
	E. Dasar hukum Tabungan Perumahan Rakyat	84
	F. Penarikan bulanan Tabungan Perumahan Rakyat	86
	G. Manfaat Tabungan Perumahan Rakyat	92

	H. Keuntungan Tabungan Perumahan Rakyat	94
	I. Kerugian Tabungan Perumahan Rakyat	96
	J. Pendapat Para Pihak	99
BAB IV	ANALISIS PERMASALAHAN.....	103
	A. Penerapan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 dalam pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat di DKI Jakarta.....	108
	B. Kendala yang dihadapi dan solusi dari penerapan undang-undang nomor 4 tahun 2016 dalam pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat di DKI Jakarta.....	128
BAB V	PENUTUP.....	148
	A. Kesimpulan.....	148
	B. Saran.....	150
	DAFTAR PUSTAKA.....	152

DAFTAR SINGKATAN

BP TAPERA	Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat
KPR	Kredit kepemilikan rumah
MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
TAPERA	Tabungan Perumahan Rakyat
UUD 1945	Undang-Undang Dasar 1945
UU TAPERA	UU No. 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1	: Daftar Riwayat Hidup
LAMPIRAN 2	: Keputusan Dekan Tentang Pembimbing Proposal & Tesis
LAMPIRAN 3	: Rekap Bimbingan Tesis
LAMPIRAN 4	: Surat Keterangan Turnitin Tesis
LAMPIRAN 5	: Hasil Uji Turnitin Tesis
LAMPIRAN 6	: Surat Keterangan Turnitin Jurnal
LAMPIRAN 7	: Hasil Ujian Turnitin Jurnal
LAMPIRAN 8	: LOA/ Surat Keterangan Publikasi Jurnal
LAMPIRAN 9	: Bukti Publikasi Jurnal
LAMPIRAN 10	: Surat Permohonan Wawancara