

**ANALISIS YURIDIS UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 2016
TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT DALAM
TINJAUAN *MAQÂSHID ASY-SYARI'AH***

TESIS

Oleh:
RUJALINOR
1602540128



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI
PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
BANJARMASIN
2020 M/ 1442 H**

**ANALISIS YURIDIS UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 2016
TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT DALAM
TINJAUAN *MAQÂSHID ASY-SYARÎ'AH***

TESIS

**Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Menyelesaikan Program Magister
Hukum Ekonomi Syariah**

**Oleh:
RUJALINOR
1602540128**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI
PASCASARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
BANJARMASIN
2020 M/ 1442 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rujalinor
Nim : 1602540128
Tempat/ Tgl. Lahir : Tabalong, 26-11-1992
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul “Analisis Yuridis Undang-Undang No. 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat Dalam Tinjauan *Maqâshid Asy-Syâri’ah*” adalah benar- benar karya saya, kecuali kutipan yang disebut sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini bukan hasil karya asli saya atau merupakan hasil plagiasi, saya bersedia menerima saksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banjarmasin, 19 Desember 2020



PERSETUJUAN TESIS

ANALISIS YURIDIS UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 2016 TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT DALAM TINJAUAN *MAQÂSHID ASY-SYARÎ'AH*

Yang dipersembahkan dan disusun oleh:

RUJALINOR

1602540128

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk
dapat diajukan kepada Dewan Penguji

Pembimbing I



Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum.
Tanggal, 19 Desember 2020

Pembimbing II



Dr. Budi Rahmat Hakim, M.H.I.
Tanggal, 19 Desember 2020

PENGESAHAN TESIS

ANALISIS YURIDIS UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 2016 TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT DALAM TINJAUAN *MAQÂSHID ASY-SYARÎ'AH*

Yang dipersembahkan dan disusun oleh:

RUJALINOR
1602540128

Telah Diajukan kepada Dewan Penguji

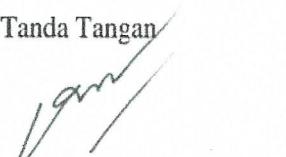
Pada: Hari Senin, 28 Desember 2020

Dewan Penguji

Nama

1. Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag.
(Ketua)
2. Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum.
(Anggota)
3. Dr. Budi Rahmat Hakim, M.HI.
(Anggota)
4. Dr. H. Nuril Khasyi'in, Lc., MA.
(Anggota)

Tanda Tangan

1. 
2. 
3. 
4. 

Mengetahui,
Direktur



ABSTRAK

Rujalinor: Analisis Yuridis Undang-Undang No. 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat Dalam Tinjauan *Maqâshid Asy-Syarî'ah*. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, dibawa bimbingan I: Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum. dan bimbingan II: Dr. Budi Rahmat Hakim, M.HI. pada Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin, 2020.

Kata Kunci: Tabungan Perumahan Rakyat, *Maqâshid Asy-Syarî'ah*

Disahkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 2016 menjadi kebijakan baru dalam pembiayaan perumahan di Indonesia. Melalui Tapera, masyarakat secara bergotong royong mengumpulkan dana untuk pembiayaan perumahan. Selama ini, pembiayaan perumahan yang dilaksanakan pemerintah masih belum mampu untuk memenuhi kebutuhan perumahan, dimana masih ada 7,64 juta keluarga yang memerlukan rumah (tempat tinggal). Disisi lain masyarakat, terutama para pekerja keberatan dengan adanya iuran Tapera, mengingat sudah banyak iuran-iuran wajib yang dibebankan kepada para pekerja. Selain itu, mereka menilai tempat tinggal merupakan hak setiap warga negara, yang wajib dijamin oleh negara berdasarkan amanat UUD 1945. Berdasarkan hal tersebut maka diperlukan penelitian dari aspek kebijakan serta tinjauan *maqâshid asy-syarî'ah*, untuk mengetahui kebijakan pembiayaan perumahan melalui undang-undang tersebut dan mengetahui analisis *maqâshid asy-syarî'ah* terhadap kebijakan tersebut.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan konsep dan undang-undang dan menggunakan teknik analisis kualitatif. Adapun hasil temuan pada penelitian ini yaitu: pertama, kewajiban menjadi peserta Tapera dan membayar iuran Tapera, sebagaimana diatur pada Pasal 7 dan Pasal 66 Undang-Undang No. 4 Tahun 2016, tidak diiringi dengan pengaturan/kebijakan afirmatif berupa pemberian subsidi atau pengecualian pembayaran iuran Tapera bagi masyarakat tidak mampu, hal tersebut berpotensi menghilangkan hak mereka untuk mendapatkan tempat tinggal. Sementara tidak ada pilihan lain untuk mendapatkan pembiayaan perumahan murah dan terjangkau bagi masyarakat, selain melalui Tapera, karena dana FLPP yang selama ini digunakan untuk pembiayaan perumahan bagi MBR, akan dipindahkan menjadi dana Tapera pada tahun 2021 sebagaimana diatur pada Pasal 64 PP No. 25 Tahun 2020. Kedua, tidak adanya kebijakan afirmatif tersebut, menyebabkan pembiayaan perumahan melalui Tapera menjadi tidak optimal, karena tidak dapat dipastikan semua masyarakat berpenghasilan rendah menjadi peserta Tapera. Sementara Pasal 27 Undang-Undang No. 4 Tahun 2016, mengatur bahwa pembiayaan perumahan diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ketiga, dari tinjauan *maqâshid asy-syarî'ah*, kebijakan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 2016, terdapat kemafsadatan yaitu tidak adanya kebijakan afirmatif yang mengakibatkan hilangnya hak mendapatkan tempat tinggal bagi masyarakat. Hal tersebut menyebabkan terancamnya pemeliharaan terhadap lima pokok tujuan syariat (agama, jiwa, akal, keturunan dan harta) atau disebut juga *al kulliah al khamsah*.

ABSTRACT

Rujalinor: *Juridical Analysis of Law Number 4 of 2016 about Public Housing Savings in Maqâshid Asy-Syarî'ah.* Sharia Economic Law Study Program, under the guidance of Advisor I: Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum. and Advisor II: Dr. Budi Rahmat Hakim, M.HI. at Postgraduate of UIN Antasari Banjarmasin, 2020.

Kata Kunci: Public Housing Savings, *Maqâshid Asy-Syarî'ah*

The passing of Law Number 4 of 2016 is a new policy in housing finance in Indonesia. Through Tapera, Public cooperatively to collect funds for housing finance. All this time, housing finance implemented by the government has not been able to meet housing needs, where there are still 7.64 million families who need a house (place to live). On the other hand, the public, especially the workers objected to the existence of the Tapera fee, considering that many of the mandatory contributions have been charged to workers. In addition, they considered that residence is the right of every citizen, which must be guaranteed by the state based on the mandate of the 1945 Constitution. Based on this, research is needed from the policy aspect and a review of *maqâshid asy-syarî'ah*, to know the housing finance policy through the law and to know the *maqâshid asy-syarî'ah* analysis of the policy.

This research is a normative legal research with a concept and law approach and uses qualitative analysis techniques. The findings in this research are: first, the obligation to become a Tapera participant and pay the Tapera fee, as regulated in Article 7 and Article 66 of Law Number 4 of 2016, not accompanied by affirmative arrangements / policies in the form of subsidies or an exemption from the payment of Tapera fee for the poor, this has potential to lose their right to got place to live. Meanwhile, there are no other options to get cheap and affordable housing finance for the Public, other than through Tapera, because FLPP funds have been used to finance housing for MBR, will be transferred to Tapera funds in 2021 as regulated in Article 64 of Government Regulation Number 25 of 2020. Second, the absence of an affirmative policy has resulted in housing financing through Tapera being not optimal, because it can't be ascertained that all low-income people will become Tapera participants. Meanwhile Article 27 of Law Number 4 of 2016 regulates that housing finance is intended for low-income people. Third, from the review of *maqâshid asy-syarî'ah*, the policy in Law Number 4 of 2016, there is a bad results, is the absence of affirmative policies that result in the loss of the right to housing for the Public. This threatens the maintenance of the five main objectives of the Shari'a (religion, soul, mind, descent and property) or it is also called *al kulliah al khamsah*.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi yang dipakai dalam pedoman penulisan tesis ini adalah pedoman Transliterasi Arab-Indonesia berdasarkan Surat Keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia tanggal 22 Januari 1988.

1. ا : A	16. ط : Th
2. ب : B	17. ظ : Zh
3. ت : T	18. ع : '
4. ث : Ts	19. خ : Gh
5. ج : J	20. ف : F
6. ح : H	21. ق : Q
7. خ : Kh	22. ك : K
8. د : D	23. ل : L
9. ذ : Dz	24. م : M
10. ر : R	25. ن : N
11. ز : Z	26. و : W
12. س : S	27. ه : H
13. ش : Sy	28. ئ : '
14. ص : Sh	29. ي : Y
15. ض : Dh	

Mad dan Diftong:

- | | | |
|--------------------|-----------------|-------------|
| 1. Fathah panjang | : \hat{A} / â | 4. أ و : Aw |
| 2. Kasrah panjang | : \hat{I} / î | 5. أ ي : Ay |
| 3. Dhammah panjang | : \hat{U} / û | |

Catatan :

1. Konsonan yang bersyaddah ditulis dengan rangkap Misalnya; ربنا *rabbana*
2. Vokal panjang (*mad*) ;
Fathah (baris di atas) di tulis â, *kasrah* (baris di bawah) di tulis î, serta *dhammah* (baris di depan) di tulis dengan û. Misalnya; القراءة *al-qâri'ah*, المساكين *al-mâsâkin*, المفهون *al-mufâhûn*.
3. Kata sandang *alif+ lam* (لا)
Bila diikuti oleh huruf qamariyah ditulis *al*, misalnya; الكافرون *al-kâfirûn*. Sedangkan, bila diikuti oleh huruf syamsiyah, huruf *lam* diganti dengan huruf yang mengikutinya, misalnya; الرجال *ar-rijâl*.
4. Ta' *marbûthah* (ة).
Bila terletak di akhir kalimat, ditulis h, misalnya; البقرة *al-baqarah*. Bila ditengah kalimat ditulis t, misalnya; زكاة المال *zakat al-mâl*, atau سورۃ النساء *zât al-nisâ'*. ditulis سُرَّات *sûrat an-Nisâ'*.
5. Penulisan kata dalam kalimat dilakukan menurut tulisannya, Misalnya; و هو خير الرازقين *wa huwa khair ar-Râziqîn*.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَئْمَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ سَيِّدُنَا مُحَمَّدٌ وَعَلَى آلِهِ
وَآصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ. أَمَّا بَعْدُ

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Swt, atas berkat rahmat dan karunia-Nya juga lah, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “*Analisis Yuridis Undang-Undang No. 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat Dalam Tinjauan Maqâshid Asy-Syari’ah*”. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad saw, beserta para sahabat, kerabat, serta pengikut beliau hingga akhir zaman.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua orang yang telah membantu merampungkan penyelesaian tesis hingga akhir, terutama penulis tujuhan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Saifuddin Sabda, M.Ag, selaku Direktur Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin atas persetujuan yang telah diberikan kepada penulis.
2. Bapak Dr. Rahmat Solihin, M.Ag, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama penulis berstudi di Pascasarjana.
3. Terlebih khusus kepada kedua pembimbing penulis yaitu Bapak Dr. H. M. Hanafiah, M.Hum, sebagai pembimbing I dan Bapak Dr. Budi Rahmat Hakim, M.HI. selaku pembimbing II, dimana keduanya telah banyak memberikan masukan, koreksi dan rujukan referensi dalam penulisan tesis ini.
4. Para Dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Antasari Banjarmasin, yang telah memberikan pengetahuan dan bimbingan yang bermanfaat, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik.

5. Kepada Kepala Pespustakaan UIN Antasari Banjarmasin, penulis mengucapkan banyak terima kasih atas pelayanan maksimal yang telah diberikan dalam peminjaman buku referensi tesis.
6. Kepada seluruh rekan mahasiswa HES Pascasarjana UIN Antasari, khususnya angkatan 2016, yang telah memberikan dukungan dan motivasi penulis dalam menyelesaikan studi.
7. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada keluarga penulis, yang telah mendukung dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, masih terdapat kekurangan, hal tersebut tidak lain karena keterbatasan pengetahuan penulis dan wawasan yang dimiliki. Oleh sebab itu, penulis sangat menghargai dan mengucapkan terima kasih, terhadap setiap masukan dan saran demi perbaikan dalam penulisan selanjutnya.

Terakhir, penulis ingin memanjatkan doa, semoga segala bantuan, bimbingan, pengarahan, dukungan serta motivasi dari semua pihak, diberikan pahala yang berlipat ganda. Semoga tesis ini bisa digunakan dan bermanfaat bagi setiap orang yang membacanya, termasuk bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Banjarmasin, 18 Desember 2020

Penulis



Rujalinor

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iii
HALAMAN PEGESAHAN TESIS	iv
ABSTRAK	v
PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Kegunaan Penelitian	12
E. Definisi Operasional	13
F. Penelitian Terdahulu	14
G. Kerangka Teori	17
H. Metode Penelitian	18
I. Sistematika Penulisan	22

BAB II KAJIAN TEORI

A. Pengertian Tapera	24
B. Teori Negara	25
C. <i>Maqâshid Asy-Syâri'ah</i>	41

BAB III PROBLEM HUKUM UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 2016 TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT

A. Tabungan Perumahan Rakyat	67
B. Problem Hukum Dan Dampak Tapera Terhadap Masyarakat	75

BAB IV ANALISIS MAQÂSHID ASY-SYARÎ'AH TERHADAP PEMBIAYAAN PERUMAHAN TAPERÀ

A. Pembiayaan Perumahan di Indonesia	84
B. Pembiayaan Perumahan Tapera	103
C. Analisis <i>Maqâshid Asy-Syarî'ah</i>	120

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	137
B. Saran	139

DAFTAR PUSTAKA

141

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP