

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP
TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT
BERDASARKAN PERATURAN
PEMERINTAH NO. 21 TAHUN 2024
TENTANG PERUBAHAN ATAS
PERATURAN PEMERINTAH NO. 25
TAHUN 2020¹**

Oleh :
Alexandro R. D. Wala²
Telly Sumbu³
Cobi Elisabeth M Mamahit⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa pengaturan hukum mengenai dana TAPERA yang dikelola oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) dan untuk mengetahui penerapan hukum dalam pelaksanaan TAPERA menurut PP Nomor 21 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Dana Tabungan Perumahan Rakyat diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan peraturan turunannya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Perumahan Bagi Peserta Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Perumahan Bagi Peserta Tabungan Perumahan Rakyat. 2. Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2024 merupakan langkah penting dalam penyelenggaraan Tapera, namun implementasinya memerlukan perhatian serius terhadap aspek keadilan sosial, transparansi, dan partisipasi publik. PP No. 21 Tahun 2024 mewajibkan pekerja dan pekerja mandiri dengan penghasilan minimal upah minimum untuk menjadi peserta Tapera.

Kata Kunci : *tabungan perumahan rakyat*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah sebagai tempat tinggal memiliki fungsi yang penting dalam menentukan karakter dan akhlak bangsa, sebagai usaha untuk membentuk sumber daya manusia Indonesia yang berkarakter, produktif, dan inovatif.⁵ Penjelasan tersebut lalu berkembang menjadi tempat tinggal yang digunakan malam ataupun siang, karena bisa saja seseorang tidak di rumah pada siang hari, namun apabila malam telah tiba, ia merasa sangat ingin pulang ke tempat tinggal untuk beristirahat atau tidur.⁶ Rumah berfungsi untuk menghadirkan ketenangan kepada penghuninya, sesudah seharian diluar rumah menghadapi berbagai persoalan yang terjadi. Ketika sedang dirumah seseorang bisa melepas lelah, merasakan ketenangan, dan kehangatan.

Perumahan layak menjadi sesuatu yang penting bagi semua orang. Pusat Pemukiman Manusia Perserikatan Bangsa-Bangsa memperkirakan bahwa lebih dari 1 (satu) miliar manusia di seluruh dunia tinggal dalam rumah yang tidak layak, termasuk 100 (seratus) juta manusia diantaranya hidup dalam kondisi yang dikategorikan tidak mempunyai rumah. Selain itu, akses untuk mendapatkan air minum dan fasilitas sanitasi yang layak merupakan kebutuhan dasar tambahan yang berhubungan langsung dengan perumahan. Perumahan yang layak, secara universal hukum hak asasi manusia, dipandang sebagai salah satu kebutuhan paling dasar bagi manusia. Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya serta dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat maupun suatu bangsa.

Upaya pemerintah yang telah dilakukan diantaranya melalui program Kredit Perumahan Rakyat (KPR Bersubsidi) yang disalurkan melalui bank yang sudah bekerjasama dengan pemerintah, baik bank konvensional dan bank syariah. Upaya dari pemerintah untuk menyediakan rumah murah melalui program KPR Bersubsidi, namun tetap saja tidak dapat memenuhi angka kebutuhan perumahan untuk setiap masyarakat. Berdasarkan data BPS ada tahun 2015, angka kebutuhan perumahan 11,4 juta unit, dengan program sejuta rumah (KPR Bersubsidi) setiap tahunnya, dari tahun 2015 sampai tahun 2020 hanya mampu

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010161

³ Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

⁴ Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Urip Santoso, "Hukum Perumahan", Cetakan ke-2, (Jakarta: Kharisma Putra Utama), 2016, Hal. 3.

⁶ M. Quraish Shihab, "Tafsir Al-Mishbah (Volume 7)", Cetakan ke-IX, (Jakarta: Lentera Hati), 2008, Hal. 308.

memenuhi 3,76 juta unit rumah. Pemerintah tidak mampu memenuhi target yang telah direncanakan, sejuta rumah pertahun atau 5 juta rumah dalam 5 tahun. Masih ada kebutuhan sebesar 7,64 juta unit perumahan yang belum bisa dipenuhi. Ada sekitar 7,64 juta keluarga yang belum memiliki rumah.

Berdasarkan data Kementerian PUPR, *backlog* perumahan mencapai 7,64 juta unit per awal 2020 yang terdiri dari atas 6,48 juta unit rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) *non-fixed income*, 1,72 juta unit rumah untuk MBR *fixed income* dan 0,56 juta unit rumah untuk non-MBR. Backlog perumahan terjadi pada rumah tidak layak huni (RTLH) sebanyak 2,36 juta unit rumah terdiri atas backlog RTLH pada tahun 2015 hingga tahun 2019.⁷ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyebutkan bahwa anggaran untuk mengatasi kekurangan pasok perumahan selama ini masih belum mencukupi. Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR Khalawi Abdul Hamid mengatakan bahwa “hal itulah yang membuat pemerintah meluncurkan program Tabungan perumahan rakyat (Tapera) yang diyakini dapat mengurangi masalah *backlog* atau defisit perumahan. Total anggaran yang dibutuhkan untuk menyelesaikan masalah *backlog* perumahan mencapai Rp. 552,7 triliun. Namun, anggaran yang diterima direktorat perumahan hanya mencapai Rp. 54 triliun atau 9,7 persen dari total kebutuhan anggaran.⁸

Pemerintah telah membuat kebijakan dan mengesahkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) pada tahun 2016. Tujuan utamanya untuk mengumpulkan dan menyediakan dana jangka panjang yang dapat digunakan untuk pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) menyebutkan bahwa “Setiap Pekerja dan Pekerja Mandiri yang berpenghasilan paling sedikit sebesar upah minimum wajib menjadi peserta”.⁹ Peserta juga harus berusia paling rendah 20 (dua puluh) tahun atau sudah kawin pada saat mendaftar.¹⁰

Pasal 27 ayat (1) huruf a Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat menyebutkan bahwa “pembiayaan perumahan hanya bagi peserta Tabungan perumahan rakyat yang memiliki masa kepesertaan minimal 12 bulan”.¹¹ Hal yang menjadi permasalahan, ketika masyarakat tidak mampu untuk membayar maka seseorang akan kehilangan haknya untuk mendapatkan tempat tinggal atau rumah. Pasal 27 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat juga menyebutkan bahwa “Pembiayaan perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak bisa mengakses pembiayaan dikarenakan tidak mampu membayar iuran sebagai peserta Tapera”.¹²

Tanggal 20 Mei 2020, pemerintah mengesahkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Sempat mendapatkan penolakan dan kritik dari publik yang tinggi baik dari kelompok pekerja maupun para pengusaha. PP Nomor 25 Tahun 2020 disahkan pada saat pandemi Covid-19 yang terjadi di Indonesia bahkan seluruh dunia. Pada saat itu, ekonomi merupakan sektor yang paling mendapatkan dampak seperti Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) yang tinggi, terganggunya proses produksi barang, distribusi produk, penurunan daya beli masyarakat, dan lain-lain. Banyak pihak yang beranggapan momen pengesahan peraturan pemerintah tersebut kurang tepat.

Ahmad Syaikhun Anggota DPR RI, menyoroti Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Rakyat, menurutnya PP ini hanya jadi beban baru rakyat saat pandemi Corona masih terjadi. Di tengah pandemi Corona kehadiran Tapera sudah pasti jadi beban baru rakyat, sudah jatuh tertimpa tangga pula. Dimana rakyat diwajibkan menyisihkan gajinya dengan besaran 2,5 persen, tak terbayangkan betapa nestapanya hidup rakyat.¹³ PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera ini merupakan Amanah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Undang-Undang tersebut dilahirkan untuk membantu pekerja / buruh dalam memenuhi kebutuhan papannya. Selama hamper empat tahun amanah diabaikan

⁷ Bisnis.com, Yanita Petriella, 2020, “Masalah Kecukupan Anggaran Hambat Pengurangan Backlog Hunian”, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200709/47/1263689/masalah-kecukupan-anggaran-hambat-pengurangan-backlog-hunian>, (diakses pada 2 Februari 2025 pukul 23.50).

⁸ Ibid.

⁹ Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

¹⁰ Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

¹¹ Pasal 27 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

¹² Pasal 27 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

¹³ PKS.id , 2020, “Syaikhun: PP Tapera Jadi Beban Baru Rakyat Di Tengah Pandemi Corona” , <https://pks.id/content/syaikhun-pp-tapera-jadi-beban-baru-rakyat-di-tengah-pandemi-corona>, (diakses pada 4 Februari 2025 pukul 03.27).

tiba-tiba muncul Peraturan Pemerintah pada saat terjadi Covid-19.

Pasal 15 ayat (1) PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, menyebutkan bahwa “Peserta BP Tapera adalah calon PNS, aparatur sipil negara (ASN), prajurit dan siswa Tentara Nasional Indonesia (TNI), Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri), pejabat negara, pekerja di Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Badan Usaha Milik Desa, perusahaan swasta, dan pekerja apa pun yang menerima upah. Jumlah iuran simpanan peserta ditetapkan sebesar 3 persen dari gaji atau upah untuk peserta pekerja dan penghasilan untuk peserta pekerja mandiri.” Skema Tapera mengambil iuran dari pekerja dan pemberi kerja. Pemberi kerja menanggung 0,5 persen sementara pekerja 2,5 persen dari total gaji pegawai. Iuran itu maksimal dibayar tanggal 10 setiap bulan. Kepesertaan Tapera berakhir jika pekerja memasuki masa pensiun; mencapai usia 58 tahun (syarat khusus bagi peserta mandiri); peserta meninggal dunia; atau peserta tidak memenuhi kriteria sebagai peserta 5 tahun berturut-turut.

Peserta yang sudah berakhir masa kepesertaannya dapat memperoleh pengembalian simpanannya serta hasil pemupukannya yang bisa berupa deposito perbankan, surat utang pemerintah pusat, surat utang pemerintah daerah, surat berharga di bidang perumahan, atau bentuk investasi lain yang aman. Simpanan dan hasil pemupukannya wajib diberikan paling lama tiga bulan setelah kepesertaannya dinyatakan berakhir. Hadirnya PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera ini juga memunculkan kecurigaan publik. Ada kesan, pemerintah berusaha mencari sumber dana talangan baru, di tengah sulitnya kondisi keuangan negara.

Peran pemerintah dalam program Tapera ini hanya sebagai pemungut dana masyarakat. Kewajiban yang semestinya dipenuhi oleh pemerintah, justru dibebankan kepada para buruh. Adanya kewajiban dalam keikutsertaan dan kewajiban membayar iuran Tapera berpotensi mengancam jiwa masyarakat, khususnya pekerja yang merasa terbebani dengan kewajiban tersebut. Konsekuensinya masyarakat kehilangan hak untuk mendapatkan pembiayaan tempat tinggal bagi yang tidak mampu membayar iuran Tapera. Apabila Tapera tetap dijalankan, maka akan menimbulkan masalah baru, bagi mereka yang tidak mampu membayar iuran Tapera. Secara otomatis mereka tidak bisa mendapatkan hak mereka untuk memperoleh tempat tinggal yang terjangkau. Sistem yang belum baik dalam pengelolaan dana masyarakat (publik) oleh badan

hukum yang ditunjuk undang-undang menjadi alasan penolakan Tapera.

Secara garis besar masalah yang muncul yaitu pertama pekerja menganggap penyediaan rumah merupakan hak dasar masyarakat. Pemerintah yang memiliki kewajiban untuk memenuhiya sesuai Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, bukan dengan mewajibkan menjadi peserta Tapera dan memotong upah setiap bulan untuk membayar iuran Tapera sesuai pasal 7 dan pasal 66 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Berhubungan dengan hal tersebut sangat memberatkan, mengingat iuran-iuran sebelumnya seperti BPJS Kesehatan, BPJS Ketenagakerjaan, dan pajak penghasilan telah dipotong dari upah yang diterima. Upah yang seharusnya digunakan untuk memenuhi kebutuhan pokok dan keluarga, justru kurang sebab banyaknya iuran yang harus dibayarkan sehingga dapat mengancam jiwa seseorang. Seharusnya undang-undang tersebut diharapkan menjadi paying hukum dan Solusi untuk mengatasi kekurangan perumahan dengan pembiayaan melalui dana murah jangka panjang.

Kedua adanya potensi hilangnya hak masyarakat untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak sesuai pasal 27 ayat (1) huruf a menyebutkan bahwa “Yang mendapatkan fasilitas pembiayaan perumahan dari Tapera, hanya peserta yang sudah menjalankan kepesertaan selama 12 bulan. Hanya peserta Tapera yang mampu membayar iuran (tidak menunggak pembayaran) yang dapat memperoleh fasilitas pembiayaan.¹⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat tidak mengatur pemberian Solusi bagi masyarakat yang tidak terdaftar sebagai peserta Tapera. Ketidakmampuan dalam membayar iuran Tapera membuat masyarakat tidak mendapat tempat tinggal yang layak sebagai kebutuhan primer manusia. Masyarakat yang tidak memiliki tempat tinggal yang layak untuk berteduh dari hujan, bernaung dari teriknya matahari, berlindung dari dinginnya angin malam, dan dampak lainnya yang dapat mengancam keselamatan. Pemerintah menginginkan Tabungan Perumahan Rakyat segera beroperasi dikarenakan semakin cepat Tapera beroperasi diharapkan semakin cepat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak atau perumahan bagi masyarakat. Setiap tahun angka kebutuhan perumahan selalu bertambah yang menginginkan tempat tinggal yang layak.

¹⁴ Pasal 27 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai dana TAPERA yang dikelola oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera)?
2. Bagaimana penerapan hukum dalam pelaksanaan TAPERA menurut PP Nomor 21 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian dengan pendekatan yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Mengenai Dana Tabungan Perumahan Rakyat Yang Dikelola Oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera)

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa “perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.¹⁵ Selanjutnya, dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya”.¹⁶

Negara harus turut serta dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah untuk masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman. Dalam mewujudkan itu semua, perlu adanya dukungan dari berbagai pihak terutama pemerintah dan/atau pemerintah daerah seperti yang ditulis oleh Prof.Dr. Telly Sumbu S.H, M.H di dalam bukunya menyatakan bahwa administrasi negara ialah mereka yang menjalankan tugasnya sehari-hari yang berkaitan dengan layanan masyarakat (*public service*), pelaksanaan pembangunan, kegiatan perekonomian, peningkatan kesejahteraan, dan lain sebagainya. Pemerintah

menciptakan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), Tapera dibentuk dengan 3 (tiga) landasan yaitu landasan filosofis, landasan sosiologis, dan landasan yuridis.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menekankan pada aspek pembiayaan, hal ini ada dalam Pasal 118 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa “pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan”.¹⁷

Tabungan Perumahan Rakyat atau Tapera adalah salah satu program dari pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak dan mengelola dana masyarakat secara bersama-sama dan saling menolong antar peserta dalam menyediakan dana murah jangka panjang dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi peserta. Tapera disiapkan sebagai salah satu alternatif sumber dana murah dengan jangka panjang dalam rangka pembiayaan perumahan, dan untuk mensukseskan program ini, pemerintah mengeluarkan produk hukum berupa undang-undang dan sebuah badan khusus tapera yang bernama Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut BP Tapera, agar negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga negara atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat menjelaskan bahwa Tabungan Perumahan Ralqyat yang selanjutnya disingkat Tapera adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.¹⁸ Yang bisa menjadi Peserta Tapera adalah setiap warga negara Indonesia dan warga negara asing pemegang visa dengan maksud bekerja di wilayah Indonesia paling singkat 6 (enam) bulan yang telah membayar simpanan. Peruntukan dana tapera antara lain sebagai berikut:

- a) Memberikan pemenuhan kepada setiap orang atas hak hidup sejahtera lahir dan batin,

¹⁵ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

¹⁶ Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹⁷ Prof.Dr. Telly Sumbu, S.H, S.H, “*Pengantar Hukum Indonesia*”, Cetakan ke-2 (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), 2018, hlm. 48.

¹⁸ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

- betempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang sehat;
- b) Memberikan pemenuhan ketersediaan rumah bagi masyarakat dengan penghasilan rendah yang sampai saat ini masih mengalami kesenjangan yang cukup tinggi, baik dilihat dari sisi kesenjangan rumah terbangun dan rumah dibutuhkan maupun angka kebutuhan setiap tahunnya;
 - c) Memberikan solusi atas permasalahan pembiayaan perumahan, antara lain daya beli masyarakat berpenghasilan rendah (*affordability*), ketersediaan dana (*availability*), akses ke sumber pembiayaan (*accessibility*), dan keberlanjutan pembiayaan (*sustainability*);
 - d) Menyediakan dana efektif jangka panjang untuk pembiayaan perumahan yang murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu dana dengan suku bunga terjangkau yang sekaligus mampu menanggulangi ketidaksesuaian antara jangka waktu membayar biaya dan jangka waktu pengembalian atau tenor kredit pemilikan rumah.

Tabungan Perumahan Rakyat atau Tapera disiapkan sebagai salah satu alternatif sumber dana murah jangka panjang dalam rangka pembiayaan perumahan. Dengan demikian tujuan pengelolaan Tapera yaitu menghimpun dan menyediakan dana murah jangka Panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi Peserta. Dana tapera adalah dana milik seluruh peserta yang merupakan himpunan simpanan bersama hasil pemupukannya. Seluruh masyarakat yang berpenghasilan, baik pekerja ataupun pekerja mandiri, baik yang memiliki penghasilan tetap dan tidak tetap bisa menjadi peserta Tapera.

Dalam pengelolaan Tapera terdapat beberapa asas yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, antara lain kegotongroyongan, kemanfaatan, nirlaba, kehati-hatian, keterjangkauan, kemudahan, kemandirian, keadilan, keberlanjutan, akuntabilitas, keterbukaan, portabilitas dan dana amanat, lalu selanjutnya untuk pembiayaan rumah berkelanjutan untuk kepemilikan perumahan.¹⁹ Selanjutnya dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat menyebutkan bahwa “tujuan dari tapera adalah untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang

berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi Peserta”.²⁰

Peserta Tapera yang selanjutnya disebut peserta adalah setiap warga negara Indonesia dan warga negara asing pemegang visa dengan maksud bekerja di wilayah Indonesia paling singkat 6 (enam) bulan yang telah membayar simpanan.²¹ Pekerja adalah setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²² Sedangkan pekerja mandiri adalah setiap warga negara Indonesia yang bekerja dengan tidak bergantung pada pemberi kerja untuk mendapatkan imbalan.²³ Pada Pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat Pekerja sebagaimana dijelaskan diatas meliputi:²⁴

- a) Calon Pegawai Negeri Sipil;
- b) Pegawai Aparatur Sipil Negara;
- c) Prajurit Tentara Nasional Indonesia;
- d) Prajurit siswa Tentara Nasional Indonesia;
- e) Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia;
- f) Pejabat negara;
- g) Pekerja/buruh badan usaha milik negara/daerah;
- h) Pekerja/buruh badan usaha milik desa;
- i) Pekerja/buruh badan usaha milik swasta; dan
- j) Pekerja yang tidak termasuk pekerja sebagaimana dimaksud pada haruf a sampai huruf i yang menerima gaji atau upah.

Tapera sendiri dikelola oleh Badan Pengelola Tapera (BP Tapera) yaitu badan hukum yang dibentuk khusus untuk mengelola Tapera yang berkedudukan di ibu kota negara. BP Tapera memperoleh modal awal yang bersumber dari APBN dan merupakan kekayaan negara yang dipisahkan. Saat ini, Tapera tengah menjadi sorotan masyarakat terutama para pegawai. Pengelolaan Tapera dilakukan untuk menjamin tercapainya tujuan Tapera secara efektif dan efisien.

²⁰ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

²¹ Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

²² Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

²³ Pasal 1 angka 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

²⁴ Pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

¹⁹ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

Dalam kerangka hukum Tapera, terdapat beberapa prinsip dan ketentuan kunci yang perlu diperhatikan, diantaranya adalah sifat wajib bagi pekerja dan pemberi kerja untuk menjadi peserta. Kewajiban untuk melakukan iuran secara rutin serta pemberian insentif dan kemudahan bagi peserta dalam mengakses manfaat perumahan. Selain itu, Tapera juga mengedepankan prinsip-prinsip tata Kelola yang baik seperti akuntabilitas, transparansi, dan profesionalisme dalam pengelolaannya oleh BP Tapera. Dari sisi kelembagaan, Tapera ditempatkan dibawah koordinasi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, namun dikelola secara mandiri oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) yang memiliki struktur organisasi dan tata Kelola tersendiri. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin independensi dan profesionalitas dalam pengelolaan program, sekaligus memperkuat fungsi pengawasan oleh para pemangku kepentingan. Kerangka hukum Tapera juga mengatur adanya sanksi administrative bagi pihak-pihak yang tidak memenuhi kewajibannya, seperti tidak membayar iuran atau tidak menyalurkan manfaat sesuai ketentuan. Selain itu, Tapera juga dilengkapi dengan mekanisme pengaduan dan penyelesaian sengketa yang transparan untuk melindungi hak-hak peserta.

Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat yang mana dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat menyatakan bahwa “Besaran simpanan peserta ditetapkan sebesar 3% (tiga persen) dari gaji atau upah untuk peserta pekerja dan penghasilan untuk peserta pekerja mandiri sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (3)”.²⁵ Dalam penjelasannya adalah pemotongan gaji pegawai untuk iuran Tapera sebanyak 3% (tiga persen) dengan rincian 2,5% (dua koma lima persen) ditanggung oleh pegawai dan 0,5% (nol koma lima persen) ditanggung oleh Perusahaan.

BP Tapera menunjuk Bank Kustodian yang terdiri atas: 1 (satu) bank umum yang melaksanakan prinsip konvensional dan 1 (satu) bank umum yang melaksanakan prinsip syariah. Dalam hal BP Tapera melakukan penunjukan

²⁵ Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

bank dilakukan sesuai dengan kemampuan bank umum yang melaksanakan prinsip syariah sebagai Bank Kustodian. Jika belum terdapat kemampuan bank yang melaksanakan prinsip syariah maka BP Tapera menunjuk bank umum yang melaksanakan prinsip konvensional yang memiliki sertifikasi syariah dari lembaga yang berwenang.

Bank Kustodian wajib menyampaikan laporan keuangan tahunan Dana Tapera yang telah diaudit oleh akuntan publik kepada BP Tapera.²⁶ Manajer investasi wajib menyampaikan laporan keuangan tahunan KIK dalam rangka pemupukan Dana Tapera kepada BP Tapera. Bank atau Perusahaan Pembiayaan wajib melaporkan pelaksanaan penyaluran pembiayaan perumahan kepada BP Tapera dan Bank Kustodian.²⁷ Dalam pembuatan laporan disusun dan disampaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dana Tapera bersumber dari:²⁸

- a) Hasil penghimpunan Simpanan Peserta;
- b) Hasil pemupukan Simpanan Peserta;
- c) Hasil pengembalian kredit/pembiayaan dari Peserta;
- d) Hasil pengalihan asset Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil yang dikelola oleh Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil;
- e) Dana wakaf.

Dana Tapera yang bersumber dari dana wakaf dan dana lainnya dikelola secara terpisah dari sumber dana. BP Tapera mengelola Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang dialihkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan kepada BP Tapera. Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan investasi pemerintah yang dikelola secara terpisah dari Dana Tapera. BP Tapera mengelola Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai investasi pemerintah.

Pembiayaan Tapera dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi peserta. Pembiayaan Tapera dilaksanakan dengan memperhatikan kebijakan di

²⁶ Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

²⁷ Pasal 52 ayat (3) Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

²⁸ Pasal 63 ayat (1) Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

bidang perumahan dan Kawasan permukiman. Skema pembiayaan Tapera terdiri atas:²⁹

- a. Jenis pembiayaan Tapera;
- b. Suku bunga, margin, atau ujrah;
- c. Jangka waktu;
- d. Standar teknis, luas, lokasi, dan kelaikan fungsi bangunan Gedung;
- e. Limit dan besaran kredit/pembiayaan; dan
- f. Pembayaran angsuran.

Pembayaran angsuran pembiayaan Tapera dari peserta kepada Bank Penyalur atau Perusahaan Pembiayaan Penyalur dilakukan dengan angsuran tetap dan angsuran berjalan. Penentuan angsuran ditetapkan sesuai hasil Analisa dan ketentuan yang berlaku di Bank Penyalur atau Perusahaan Pembiayaan Penyalur dengan mempertimbangkan kesanggupan bayar dari peserta. Pekerja mandiri dapat melakukan pembayaran angsuran dengan rincian harian/mingguan/bulanan atau sesuai periode pendapatan masing-masing pekerja mandiri.

Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dirancang untuk meningkatkan aksesibilitas dan keterjangkauan perumahan bagi masyarakat Indonesia. Salah satu fokus utama dari Tapera adalah menyediakan akses yang lebih luas kepada masyarakat yang selama ini kesulitan memiliki rumah. Program ini bertujuan untuk mengurangi kesenjangan dalam kepemilikan rumah dengan menyediakan dana yang dapat diakses oleh berbagai lapisan masyarakat, khususnya mereka yang berpenghasilan rendah dan menengah. Dengan demikian, Tapera diharapkan dapat mengurangi masalah perumahan yang sering kali menjadi hambatan bagi banyak orang. Masyarakat bisa memiliki rumah pertama dengan mengambil Kredit Pemilikan Rumah di Bank. Kredit Pemilikan Rumah Tapera yang selanjutnya disebut KPR Tapera adalah kredit untuk pemilikan rumah dengan dukungan pembiayaan Tapera. Jenis pembiayaan Tapera terdiri atas:³⁰

- a. KPR Tapera atau KPR Tapera Syariah;
- b. KBR Tapera atau KBR Tapera Syariah; dan
- c. KRR Tapera atau KRR Tapera Syariah.

Tapera diharapkan dapat memberikan dampak sosial dan ekonomi yang positif selain manfaat langsung berupa akses terhadap perumahan. Dengan memiliki rumah yang layak,

masyarakat berpenghasilan rendah dapat meningkatkan stabilitas hidup mereka yang berdampak pada peningkatan produktivitas dan kesejahteraan umum. Secara ekonomi, peningkatan permintaan perumahan juga dapat mendorong pertumbuhan sektor konstruksi dan industri terkait yang dapat menciptakan lapangan kerja baru dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Implementasi Tapera tidak lepas dari berbagai tantangan. Salah satu tantangan utama adalah memastikan partisipasi aktif dari masyarakat berpenghasilan rendah yang sering kali memiliki keterbatasan dalam memahami dan mengakses program ini. Selain itu, diperlukan koordinasi yang baik antara berbagai lembaga pemerintah dan pihak swasta untuk mengatasi hambatan birokrasi dan memastikan kelancaran operasional program. Tantangan lainnya adalah menjaga keberlanjutan dana Tapera agar tetap tersedia untuk generasi mendatang.

B. Penerapan Hukum Dalam Pelaksanaan Tabungan Perumahan Rakyat Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat

Efektivitas kebijakan Tapera dalam meningkatkan kepatuhan peserta sangat tergantung pada sejauh mana kebijakan tersebut dirancang dan diimplementasikan secara responsive terhadap kebutuhan masyarakat. Kebijakan yang mencakup edukasi dan sosialisasi yang efektif, serta penyederhanaan proses administrasi, dapat meningkatkan partisipasi dan kepatuhan. Selain itu, insentif seperti subsidi atau bantuan finansial bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat menjadi dorongan yang signifikan untuk meningkatkan kepatuhan. Evaluasi terus-menerus dan penyesuaian kebijakan berdasarkan umpan balik peserta juga penting untuk memastikan efektivitas program.

Faktor ekonomi memainkan peran penting dalam menentukan kepatuhan peserta Tapera. Di daerah dengan kondisi ekonomi yang lebih baik, peserta cenderung lebih mampu memenuhi kewajiban tabungan dan kontribusi. Sebaliknya, di daerah dengan tingkat kemiskinan yang tinggi, banyak peserta mengalami kesulitan dalam memenuhi persyaratan finansial program, yang berdampak negatif pada tingkat kepatuhan. Oleh karena itu, kebijakan yang memperhitungkan perbedaan ekonomi regional dan menyediakan dukungan tambahan bagi masyarakat yang membutuhkan dapat membantu meningkatkan kepatuhan. Seperti contoh, penerapan besaran iuran untuk dana Tapera, jika gaji rata-rata pekerja di Indonesia sekitar Rp. 3.000.000 per bulan maka

²⁹ Pasal 3 Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Pembiayaan Perumahan Bagi Peserta Tabungan Perumahan Rakyat.

³⁰ Pasal 4 Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Pembiayaan Perumahan Bagi Peserta Tabungan Perumahan Rakyat.

apabila dipotong sebesar 3% dari total gaji hasil iuran untuk Tapera sebesar Rp. 90.000 per bulan dan Rp. 1.080.000 per tahun. Apabila dalam jangka waktu 10 sampai 20 tahun kedepan total iuran untuk Tapera adalah Rp. 10.800.000 sampai dengan Rp. 21.600.000, dengan nominal yang kecil itu apakah ada rumah dengan harga yang rendah tersebut untuk 10 sampai 20 tahun kedepan. Tentunya belum cukup terkumpul untuk membeli sebuah rumah, untuk itu perlu adanya peninjauan kembali terkait iuran Tapera.

Besaran iuran yang ditetapkan justru malah mnembuat masyarakat merasa terbebani karena menambah jumlah potongan gaji para pekerja. Antara lain potongan BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan yang terdiri dari jaminan hari tua, jaminan kecelakaan kerja (JKK), jaminan kehilangan pekerjaan dan lainnya selain itu belum lagi untuk kebutuhan sehari-hari.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki Hadi Muldjono menjelaskan skema pembiayaan perumahan yang akan diambil pemerintah akan memberikan kebebasan bagi ASN, Anggota TNI, dan Polri maupun MBR lainnya untuk menentukan pengembangnya, baik untuk membeli maupun menbangun rumahnya. Sementara itu, rencana besaran subsidi KPR yang akan diberikan dibedakan berdasarkan topografi wilayahnya, yaitu Rp. 300 juta bagi golongan III-IV dan Rp. 250 juta bagi golongan I-II untuk kota metropolitan, serta Rp. 200 juta bagi golongan III-IV dan Rp. 150 juta bagi golongan I-II untuk kota sedang dan kecil. Sesuai dengan skema pembiayaan akan memperhitungkan bunga sebesar 5% dengan tenor maksimal 20 tahun.

Pemerintah memiliki peran penting dalam mendukung kepatuhan peserta Tabungan Perumahan Rakyat dengan mengimplementasikan kebijakan yang mendukung dan menyediakan layanan informasi yang memadai. Pemerintah dapat meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam program ini. Selain itu, koordinasi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam pelaksanaan program dapat membantu mengatasi hambatan birokrasi dan memastikan distribusi manfaat yang lebih merata. Pemerintah daerah juga dapat berperan dalam mengidentifikasi dan mendukung kelompok masyarakat yang paling membutuhkan bantuan perumahan.

Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pemasyarakatan (Kanwil Ditjen PAS) Sulawesi Utara (Sulut) turut serta dalam Rapat Koordinasi Fasilitasi Perumahan bagi Aparatur Sipil Negara (ASN) di lingkungan Kementerian Imigrasi dan Pemasyarakatan secara virtual, Kamis (08/05/24).

Rapat koordinasi yang terpusat di Ruang Rapat Sekretaris Jenderal Lt. 5 Gedung Kementerian Imigrasi dan Pemasyarakatan ini menghadirkan sejumlah pejabat dari Jajaran Kemenimipas. Kegiatan ini bertujuan untuk membahas langkah strategis dalam penyediaan fasilitas perumahan yang layak dan terjangkau bagi para ASN, guna meningkatkan kesejahteraan dan kinerja pegawai.

Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) sebagai lembaga utama yang bertanggung jawab atas pengelolaan program Tapera, serta Dewan Perwakilan peserta Tapera yang berperan dalam pengawasan dan penyampaian aspirasi peserta. BP Tapera sendiri memiliki tugas dan wewenang yang luas, mulai dari perumusan kebijakan, pengumpulan dan pengelolaan dana, penyaluran manfaat, serta pengembangan sistem informasi dan kerja sama dengan pemangku kepentingan terkait. Struktur organisasi BP Tapera juga dirancang untuk menjamin profesionalitas dan akuntabilitas dalam pengelolaannya dengan melibatkan unsur pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat.

Mekanisme operasional Tabungan Perumahan Rakyat dimulai dengan kewajiban bagi peserta baik pekerja maupun pemberi kerja untuk melakukan kontribusi iuran secara rutin setiap bulan. Besaran iuran ditetapkan berdasarkan persentase tertentu dari penghasilan peserta dengan ketentuan yg berbeda untuk pekerja dan pemberi kerja. Dana iuran yang terkumpul selanjutnya akan dikelola oleh BP Tapera untuk disalurkan Kembali dalam bentuk manfaat perumahan bagi peserta. Penyaluran manfaat Tapera dapat berupa kredit/pembiayaan perumahan, pemberian bantuan uang muka, serta fasilitas lainnya yang terkait dengan kepemilikan rumah. Peserta yang telah memenuhi persyaratan tertentu, seperti masa keanggotaan minimal, dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan manfaat tersebut. Dalam proses penyalurannya, BP Tapera juga berkoordinasi dengan lembaga keuangan dan pengembang perumahan untuk memastikan efektivitas dan transparansi pelaksanaannya. Selain itu, Tapera juga dilengkapi dengan sistem informasi terintegrasi yang memudahkan peserta dalam mengakses informasi, melakukan pembayaran iuran, serta memantau perkembangan tabungan dan pengajuan manfaat. Pengawasan terhadap kinerja BP Tapera sendiri dilakukan oleh Dewan Perwakilan Peserta Tapera, yang menjadi jembatan antara peserta dengan pengelola program.

Pemerintah memiliki peran kunci dalam mendukung keberhasilan Tabungan Perumahan Rakyat, termasuk pengembangan kebijakan yang

mendukung, alokasi anggaran yang memadai serta pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan program. Lembaga terkait seperti bank dan Perusahaan pembiayaan terlibat aktif dalam menyediakan layanan yang mendukung program ini. Kolaborasi yang baik antara pemerintah dan sektor swasta akan menjadi kunci utama dalam mencapai tujuan Tapera. Untuk meningkatkan efektivitas Tapera, diperlukan inovasi dalam pengelolaan dan penyeluran dana. Teknologi digital dapat digunakan untuk mempermudah proses pendaftaran, verifikasi, dan distribusi dana, sehingga dapat mempercepat akses masyarakat terhadap manfaat program. Selain itu, program edukasi dan sosialisasi yang efektif juga penting untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang Tapera dan cara memanfaatkannya secara optimal. Monitoring dan evaluasi yang bekelanjutan sangat penting untuk menilai efektivitas dan dampak dari program Tapera. Melakukan evaluasi secara berkala, pemerintah dan pihak terkait dapat mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan program, serta mengambil langkah-langkah perbaikan yang diperlukan. Evaluasi ini juga penting untuk memastikan bahwa program tetap relevan dengan kebutuhan masyarakat dan dapat beradaptasi dengan perubahan kondisi sosial dan ekonomi.

Kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat memiliki tujuan yang positif yakni peningkatan terhadap kepemilikan rumah bagi Masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Namun disisi lain terdapat kesenjangan struktural antara perencanaan dan pelaksanaan di lapangan. Terdapat beberapa faktor yang menjadi penghambat berupa kompleksnya birokrasi dan kurangnya koordinasi antar instansi pemerintah yang menyebabkan rendahnya kepercayaan publik, serta lemahnya pengawasan dan penegakan hukum.³¹

Konsep implementasi kebijakan publik mengacu pada proses memberikan efek praktis kebijakan yang telah diadopsi oleh aparat administratif yang tepat. Menurut Eminue implementasi kebijakan publik adalah proses pengubahan masukan manusia dan material, termasuk informasi, teknis, manusia, permintaan dan dukungan menjadi keluaran berupa barang dan jasa. Dalam implementasi kebijakan publik, atau yang dikenal dengan istilah eksekusi. Berbagai Keputusan dan Tindakan eksekutif yang berupaya mengubah mandat yang telah ditetapkan menjadi kenyataan. Adapun tantangan utama dalam program pemerintah yakni adanya

kesenjangan stuktural yakni terdapat beberapa kendala dalam implementasi kebijakan Tapera, diantaranya:

- a) Birokrasi yang Rumit, seperti halnya organisasi yang berlapis, proses administrasi yang berbelit, kurangnya transparansi, regulasi yang berlebihan. Hal demikian menurunkan partisipasi masyarakat dalam mendukung program TAPERA.
- b) Kurangnya koordinasi antar Lembaga yang menyebabkan rendahnya kepercayaan publik. pengelolaan dana yang tidak transparan menyebabkan rendahnya partisipasi Masyarakat, demikian juga merupakan implikasi dari kurangnya transparansi pemerintah dalam setiap pengelolaan sektor publik. Hal demikian dapat diatasi dengan menyediakan laporan berkala yang dapat diakses oleh setiap Masyarakat yang menggunakan Tabungan agar mengetahui mekanisme dan progress dari keterlibatannya dalam TAPERA.
- c) Penguatan pengawasan dan penegakan hukum. Pemerintah harus menunjukkan komitmen yang kuat serta menindak tegas terhadap pelanggaran yang terjadi dalam penyelenggaraan Tapera, hal ini juga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap program Tapera.

Kendala implementasi Tabungan perumahan rakyat juga berkaitan dengan tingkat pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat, masih terdapat banyak Masyarakat yang belum sepenuhnya memahami manfaat dan kewajiban yang berkaitan dengan program Tabungan Perumahan Rakyat, sehingga hal ini menyebabkan rendahnya partisipasi public untuk mendukung program pemerintah. Dari sisi lain, pemerintah mewajibkan pemberi kerja untuk mendaftarkan pekerjanya sebagai peserta Tapera. Apabila pemberi kerja yang tidak mendaftarkan pekerjanya sebagai peserta Tapera dan tidak membayar simpanan peserta serta memungut simpanan peserta, maka akan dikenakan sanksi administratif sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat menyatakan bahwa "jika pemberi kerja yang

³¹ Basudewa Samadera Pramudia, dkk, *Loc.cit.*

menggarar akan dikenakan sanksi administratif berupa:³²

- a) Peringatan tertulis Peringatan tertulis pertama untuk jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja oleh BP Tapera. Apabila sampai dengan berakhirnya jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja pemberi kerja tidak melaksanakan kewajibannya, maka BP Tapera menganakan sanksi peringatan tertulis kedua untuk jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja.
- b) Denda administratif, Denda administratif dikenakan sebesar 0,1% setiap bulan dari simpanan yang seharusnya dibayar, dihitung sejak peringatan tertulis kedua berakhir. Denda administratif disetorkan kepada BP Tapera pada saat pembayaran simpanan bulan berikutnya dan menjadi pendapatan lain BP Tapera.
- c) Mempublikasikan ketidakpatuhan pemberi kerja; Sanksi mempublikasikan ketidakpatuhan pemberi kerja dikenakan apabila setelah pengenaan sanksi denda administratif pemberi kerja tidak melaksanakan kewajibannya.
- d) Pembekuan izin usaha. Sanksi ini dikenakan apabila setelah pengenaan sanksi mempublikasikan ketidakpatuhan pemberi kerja, pemberi kerja tetap tidak melaksanakan kewajibannya.
- e) Pencabutan izin usaha. Sanksi ini dikenakan apabila setelah pengenaan sanksi pembekuan izin usaha, pemberi kerja masih tetap tidak melaksanakan kewajibannya.

Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.³³ Artinya bahwa negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga negara atas tempat tinggal yang layak. Namun kenyataanya, pemerintah tidak membayar iuran sama sekali hanya sebagai pengumpul dari iuran para pekerja.

Upaya suatu kebijakan menjadi cukup efektif (tidak gagal), maka kebijakan tersebut harus memiliki karakteristik yang didasarkan pada tujuan, harus spesifik dan jelas, sesuai dengan standar etika, stabil dan fleksibel, dan cukup komprehensif. Pembentukan suatu rekomendasi untuk peningkatan efektivitas dan kepatuhan

diperlukan adanya evaluasi, seperti halnya evaluasi proses, dalam evaluasi ini perlu juga diidentifikasi permasalahan yang terjadi di Masyarakat guna memperoleh Solusi yang tepat. Kemudian evaluasi hasil, yang berkonsentrasi pada Tingkat pencapaian hasil dari kebijakan yang ditetapkan. Evaluasi ini diperlukan untuk mengukur apakah hasil yang dicapai sudah sesuai dengan tujuan. Terakhir evaluasi dampak, penilaian dampak suatu kebijakan terhadap target.

Rekomendasi terhadap peningkatan kepatuhan dapat dijalankan melalui penyederhanaan proses birokrasi dan peningkatan koordinasi antar Lembaga. Demikian hal ini dapat diaplikasikan melalui digitalisasi layanan penerapan sistem yang terintegrasi antar berbagai instansi yang terlibat dalam program Tapera. Selanjutnya diperlukan sosialisasi kepada Masyarakat. Pemerintah perlu menjalin Kerjasama dengan berbagai pihak khususnya pada media komunikasi dan organisasi Masyarakat sipil, hal ini diperlukan untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran hukum Masyarakat tentang pentingnya partisipasi dalam menjalankan Tapera. Hal ini tidak boleh terlewat, selanjutnya adalah pengawasan dan penegakan hukum yang konsisten untuk memastikan kepatuhan. Kiranya diperlukan pembentukan badan pengawas independent yang bertugas untuk monitoring pelaksanaan program dan menindaklanjuti keluhan dan laporan masyarakat terhadap dugaan adanya pelanggaran maupun ketidakselarasan aturan dan implementasi dalam pelaksanaan program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dana Tabungan Perumahan Rakyat diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan peraturan turunannya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Perumahan Bagi Peserta Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2023 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021 tentang Pembiayaan Perumahan Bagi Peserta Tabungan Perumahan Rakyat.

³² Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

³³ Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

2. Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2024 merupakan langkah penting dalam penyelenggaraan Tapera, namun implementasinya memerlukan perhatian serius terhadap aspek keadilan sosial, transparansi, dan partisipasi publik. PP No. 21 Tahun 2024 mewajibkan pekerja dan pekerja mandiri dengan penghasilan minimal upah minimum untuk menjadi peserta Tapera. Namun karena proses administrasi yang terlalu rumit sehingga membuat pelaksanaan peraturan ini terlihat terlalu dipaksakan.

B. Saran

1. Efektivitas Tabungan Perumahan Rakyat bergantung pada implementasinya dengan mewajibkan BP Tapera menyampaikan laporan keuangan dan laporan pengelolaan dana secara terbuka dan mudah diakses oleh publik. Sebaiknya dilakukan penyesuaian kembali pemotongan gaji peserta terhadap pendapatan mereka. Melakukan pengawasan intensif oleh lembaga independen seperti BPK, KPK, dan OJK terhadap pengelolaan dana Tapera agar memastikan dana dikelola sesuai dengan prinsip kehati-hatian, transparansi, dan akuntabilitas guna mencegah potensi penyalahgunaan dana dan memastikan pengelolaan sesuai prinsip *good governance*.
2. Sebaiknya pemerintah melakukan uji materiil terhadap Undang-Undang Tabungan Perumahan Rakyat ke Mahkamah Konstitusi guna mengkaji kesesuaian norma-norma dalam undang-undang tersebut dengan UUD 1945, khususnya terkait perlindungan hak-hak konstitusional warga negara atas penghasilan dan kebebasan dalam menentukan skema tabungan, agar pelaksanaannya tidak menimbulkan ketidakadilan atau beban yang berlebihan bagi masyarakat. Melakukan sosialisasi intensif kepada masyarakat dan pelaku usaha terkait kewajiban hukum dan manfaat Tapera, termasuk tata cara kepesertaan, hak peserta, dan prosedur pengembalian dana. Kurangnya kebebasan untuk rakyat dalam memilih mau atau tidaknya menjadi peserta membuat pemerintah semestinya mengevaluasi kembali kebijakan ini. Tambahkan ketentuan hukum yang memberikan perlindungan kepada peserta, seperti mekanisme penyelesaian sengketa, pengembalian iuran jika tidak memenuhi syarat KPR, dan perlindungan dana jika BP Tapera bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adam, Panji. 2019. “*Hukum Islam (Konsep, Filosofi Dan Metodologi)*”. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Hasibuan, Fauzie Yusuf. 2002. “*Strategi Penegakan Hukum*”. (Jakarta: Fauzie & Partners).
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. “*Penelitian Hukum*”. (Jakarta: Prenada Media Grup).
- M. Quraish Shihab. 2008. “*Tafsir Al-Mishbah (Volume 7)*”, Cetakan ke-IX. (Jakarta: Lentera Hati).
- Rahardjo, Satjipto. 2005. “*Ilmu Hukum*”. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Prof. Donald Albert Rumokoy & Frans Maramis. 2014. “*Pengantar Ilmu Hukum*”. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).
- Prof.Dr. Telly Sumbu, S.H, M.H. 2018. “*Pengantar Hukum Indonesia*”, Cetakan ke-2. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).
- Santoso, Uri. 2014. “*Hukum Perumahan*”, Cetakan ke-1. (Jakarta: Kencana).
- Santoso, Uri. 2016. “*Hukum Perumahan*”, Cetakan ke-2. (Jakarta: Kharisma Putra Utama).
- Soekanto, Soerjono. 2006. “*Pengantar Penelitian Hukum*”, (Jakarta: UI-Press).
- Sunarti. 2019. “*Perumahan dan Pemukiman*”. (Semarang: Undip Press).

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).
- Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.
- Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.
- Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Pembiayaan Perumahan Bagi Peserta Tabungan Perumahan Rakyat.
- Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2023 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021 Tentang Pembiayaan

Perumahan Bagi Peserta Tabungan
Perumahan Rakyat.

Jurnal

Basudewa Samadera Pramudia, dkk. “*Keadilan Sosial Dalam Program Tapera: Analisis Sosiologi Hukum Terhadap Kepatuhan Dan Efektivitas Kebijakan*”. Jurnal Hukum Terapan dan Inovasi Hukum, (diakses pada 6 April 2025 pukul 20.26).

Hasyim. 2015. “*Perlindungan Hukum dan Akibat Hukum Anak dari Perkawinan Tidak Tercatat*”. AHKAM, Vol. 3, No. 1. IAIN Tulungagung.

Juanita Astrid, dkk, “Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Yang Tidak Layak Huni”, Jurnal Ilmu Hukum Undip Volume 5 Nomor 1, 2021, (diakses pada 6 Februari 2025 pukul 20.42).

Mohd Yusuf Dm et al., 2023, “Efektivitas Penerapan Hukum Perspektif Sosiologi Hukum,”, Jurnal Pendidikan dan Konseling 5, No. 2.

Rasendryo Wahyu Ramadhanianto dan Lutfian Ubaidillah. “*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*”. ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora Volume 3 Nomer 1, 2025, (diakses pada 3 April 2025 pukul 18.23).

Rizky Falian Akbar, 2024, “Kontroversi Implementasi Tapera: Perlindungan Hak Pekerja atau Beban Tambahan?”, Jurnal Penelitian Inovasi Indonesia Volume 1 Nomor 1, <https://jpii.temanmenulis.com/index.php/jpii/article/view/7>, (diakses pada 5 Februari 2025 pukul 03.25).

Viona Margaretha, “Mengurai Dampak Kebijakan Tapera Terhadap Masyarakat Indonesia: Sebuah Kajian Hukum Dan Sosial”, Jurnal Milthree Law Volume 1 Nomor 1, 2024.

Sumber lainnya

Bisnis.com, Yanita Petriella, 2020, “*Masalah Kecukupan Anggaran Hambat Pengurangan Backlog Hunian*”, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200709/471263689/masalah-kecukupan-anggaran-hambat-pengurangan-backlog-hunian>, (diakses pada 2 Februari 2025 pukul 23.50).

PKS.id , 2020, “*Syaikhu: PP Tapera Jadi Beban Baru Rakyat Di Tengah Pandemi Corona*” , <https://pks.id/content/syaikhu-pp-tapera-jadi-beban-baru-rakyat-di-tengah-pandemi-corona> , (diakses pada 4 Februari 2025 pukul 03.27).

Radio Republik Indonesia (rri.co.id), “*Rapat Koordinasi Fasilitasi Perumahan ASN Kementerian Imigrasi dan Pemasyarakatan*”, <https://www.rri.co.id/manado/daerah/1505740/rapat-koordinasi-fasilitasi-perumahan-asn-kementerian-imigrasi-dan-pemasyarakatan> , (diakses pada 10 April 2025 pukul 22.04).

Wakil Presiden Republik Indonesia, “*Skema Pengadaan Rumah bagi ASN, TNI, dan Polri Perlu Aturan Jelas*”, <https://www.wapresri.go.id/skema-pengadaan-rumah-bagi ASN-tni-dan-polri-perlu-aturan-jelas/> , (diakses pada 10 April 2025 pukul 21.45).