

PENERAPAN SISTEM TAPERA DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 21 TAHUN 2024¹

Oleh :

Aisiwa Daeng Malinta²

Deasy Soeikromo³

Vecky Yany Gosal⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan pengaturan Tapera ditinjau dari peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 dan untuk mengetahui pertimbangan hukum dari isi pasal 15 Peraturan pemerintah No 21 Tahun 2024. Dengan metode penelitian hukum normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Pengaturan Tabungan Perumahan Rakyat dalam beberapa ketentuan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 2020 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang pengelolaan dana Tabungan Perumahan rakyat. Salah satunya mengenai besaran potongan iuran yang ditanggung oleh peserta khususnya pada peserta pekerja nonformal atau freelancer yang memiliki penghasilan tidak pasti setiap bulannya ditambah lagi persoalan ekonomi yang harus dipenuhi setiap harinya sehingga, menyebabkan peraturan belum berjalan maksimal. Hal tersebut dipengaruhi oleh kurangnya pengaturan yang kongkrit dan tegas sehingga menyebabkan kontradiksi dengan fakta lapangan. 2. Pengelolaan dana harus dilakukan secara terbuka dan akuntabel agar kepercayaan peserta meningkat. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi berkelanjutan, transparansi pengelolaan dana, serta koordinasi lintas lembaga agar Tapera benar-benar mampu menjawab kebutuhan perumahan secara adil dan berkelanjutan. Perbaiki sistem pelayanan, pemangkasan birokrasi, serta penguatan pengawasan menjadi langkah penting untuk meningkatkan kepercayaan publik.

Kata Kunci : *Tapera, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan hidup pokok untuk dapat bertahan hidup. Pemenuhan atas kebutuhan rumah merupakan amanat dari UUD 1945 seperti yang dijamin oleh Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang

Hak Asasi Manusia dalam Pasal 40 yang menyatakan “setiap orang berhak untuk tempat tinggal serta kehidupan yang layak.” Dengan terpenuhinya kebutuhan perumahan dapat memberikan rasa aman bagi setiap orang dan bisa lebih fokus mencari nafkah untuk keluarga. Namun, sayangnya bagi sebagian masyarakat untuk dapat memiliki hunian tetap dan layak yakni rumah merupakan hal yang sulit didapatkan.

Salah satu cara meningkatkan kesejahteraan adalah dengan cara meningkatkan jumlah kepemilikan akan sebuah tempat yang layak untuk dihuni. Dalam Garis Besar Haluan Negara, ditetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia, meningkatkan kualitas lingkungan hidup, serta peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Dengan rumah yang layak huni dan harga yang terjangkau merupakan salah satu upaya terutama bagi mereka yang berpenghasilan menengah dan rendah. Selain sebagai salah satu kebutuhan primer rumah juga merupakan hak setiap warga negara. Oleh karena itu perlu diusahakan tempat tinggal yang layak karena itu merupakan kebutuhan dasar manusia.

Pada dasarnya mengenai 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 bentuk pemenuhan salah satu kebutuhan primer, pemerintah membentuk suatu program yang bernama Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang dijalankan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA). Meskipun Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) ini merupakan program kebijakan 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.

Dengan adanya Program Tapera diharapkan dapat berintegrasi dengan perkembangan ekonomi, khususnya dalam mempermudah akses pembiayaan perumahan yang adil dan efektif bagi masyarakat. Di negara berkembang seperti Indonesia, anggaran untuk pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah masih belum menjadi prioritas utama, akibat minimnya dana dan harga

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010349

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

perumahan yang terus meningkat. Dalam konteks ini, Tapera hadir sebagai solusi untuk menyediakan sumber pendanaan baru dalam pembiayaan perumahan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah tentu dengan pengelolaan profesional dan transparan oleh BP Tapera, peserta diharapkan dapat memperoleh imbalan dan hasil yang optimal dari tabungan mereka, yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dimasa depan.⁵

Kebijakan tapera pada awalnya berangkat dari Taperum (Tabungan Perumahan) yang terbatas bagi pegawai negeri sipil. Skema pelaksanaan Taperum mewajibkan seluruh pegawai negeri sipil untuk dipotong penghasilannya berdasarkan golongan dan jabatan masing masing pegawai. Setelah berjalan cukup lama, muncul indikasi penyelewengan oleh pejabat terkait, Dimana dana yang dikumpulkan oleh Taperum semakin besar namun tidak dikelola dengan transparan. Setelah lama tidak terdengar, pemerintah mengeluarkan UU No. 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

Ketentuan mengenai peserta Tapera tercantum pada Pasal 7 PP Penyelenggaraan Tapera yang menyebutkan bahwa peserta Tapera wajib terdiri atas para pekerja dan pekerja bebas. Untuk ketentuan pegawai mencakup berbagai profesi diantaranya pejabat negara, ASN, TNI/Polri, BUMN, BUMD, dan pegawai swasta. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) PP Tapera, besarnya simpanan yang harus disetorkan peserta ke Tapera adalah 3% dari pembayaran yang diterima pemberi pekerjaan, 0,5% dan 2,5% pekerja.⁶

Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) ini masih banyak diragukan oleh masyarakat karena mengingat lamanya proses Tabungan ini akan berlangsung terlebih khusus kepada Masyarakat menengah bawah. Dalam hal ini, PP 21/2024 dibuat untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan dalam meningkatkan kebahagiaan pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat, namun dalam penerapannya apabila peserta Tapera dari kategori pekerja dan pekerja mandiri harus menyisihkan sebagian dari gaji atau upah yang cenderung menurun untuk membayar simpanan peserta tabungan perumahan rakyat, ini akan menambah

beban hidup masyarakat dan mengurangi nilai atau nominal uang dari hasil kerja pekerja selama 1 (satu) bulan.

Sebagaimana dalam PP Pasal 15 ayat (1) dan (2), Disebutkan bahwa besaran simpanan Tapera yang akan dipotong dari gaji dan upah para pekerja adalah sebesar 3%, dengan pembagian 0,5% ditanggung pemberi kerja dan 2,5% ditanggung pekerja sedangkan untuk pekerja yang tidak ditanggung oleh perusahaan pemberi kerja, tagihan potongan 3% harus dibayar sendiri. Kondisi ini tentunya melemahkan para masyarakat menengah bawah karena iuran wajib sebesar 3% inilah yang menimbulkan keresahan masyarakat khususnya pekerja dan pemberi kerja. Banyak pekerja yang mengalami pemotongan gaji atau upah. Secara teknis, jika rata-rata upah buruh Indonesia dikurangi 3% setiap bulan, maka iurannya sekitar Rp 105.000 setiap bulan atau Rp 1.260.000 setiap tahun. Karena Tapera adalah tabungan sosial, uang yang terkumpul akan mencapai angka Rp.12.600.000 hingga Rp.25.200.000 dalam 10–20 tahun. Perhitungan tabungan sosial tapera tersebut belum mampu menjangkau harga rumah untuk jangka waktu 10 atau 20 tahun ke depan. Hal tersebut justru menjadi beban bagi pekerja karena kewajiban membayar iuran, negara seharusnya bertanggung jawab untuk menjamin kepemilikan rumah, sejalan dengan tujuan pembangunan nasional Indonesia untuk menciptakan masyarakat yang adil dan Makmur. Penerapan program Tapera tersebut dalam tataran norma dan implementasi ternyata belum atau tidak memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi rakyat sebagaimana tujuan hukum menurut Gustav Radbruch.

PP 21/2024 memang dibuat untuk kesejahteraan masyarakat dan dalam meningkatkan kebahagiaan pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat, namun dalam penerapannya apabila peserta Tapera dari kategori pekerja dan pekerja mandiri harus menyisihkan sebagian dari gaji atau upah yang cenderung menurun untuk membayar simpanan peserta tabungan perumahan rakyat, ini akan menambah beban hidup masyarakat dan mengurangi nilai atau nominal uang dari hasil kerja pekerja selama 1 (satu) bulan.⁷ Tapera diharapkan dapat menjadi solusi dengan mengumpulkan iuran wajib bagi pekerja formal, yang kemudian dikelola untuk membiayai perumahan. namun, sejak awal penerapannya, kebijakan ini telah menimbulkan

⁵ Dhiyaul Haq and Ach Musif, 'Relevansi Konsep Akad Wakalah Dalam Program Tapera Analisis Tinjauan Fiqih Muamalah', *JURNAL MEDIASAS*, 7 (2024).

⁶ Sukma Arohman Putra, 'Tinjauan Dampak Penerapan Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat', *AD-DUSTUR Jurnal Hukum Dan Konstitusi*, 1 (2024), pp. 5–6.

⁷ Raad Kertha, 'Analisis Hukum Terhadap Kebijakan Kepesertaan Tabungan Perumahan Rakyat Bagi Pekerja Diindonesia', *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, 07 (2024).

polemik dikalangan masyarakat.⁸

Titik permasalahannya adalah pada kebijakan yang dibentuk pemerintah yang justru menimbulkan ketimpangan baru bagi masyarakat menengah bawah yang belum memiliki hunian tetap, terutama pada isi Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024. Hal ini dapat mengakibatkan ketidakmerataan dalam manfaat yang diperoleh dari kebijakan tapera, yang seharusnya pemerintah menyediakan solusi yang lebih efektif agar tidak memunculkan masalah yang baru hingga tidak menuai pro dan kontra dalam proses penerapannya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kendala yang dihadapi dalam penerapan Tapera ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024?
2. Bagaimana efektifitas pelaksanaan kebijakan tapera bagi masyarakat berpenghasilan rendah?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Kendala Yang dihadapi Dalam Penerapan Sistem Tapera ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024

Permintaan akan rumah di Indonesia selalu mengalami peningkatan sebagai akibat dari pertumbuhan populasi dan urbanisasi yang cepat. Suatu negara dengan Tingkat pertumbuhan yang tinggi berdampak pada perekonomian yang tidak merata dan juga ketersediaan lahan yang semakin sedikit.⁹

Adanya payung hukum bagi peserta Tabungan Perumahan Rakyat akan memberikan jaminan kepastian bagi masyarakat yang telah terdaftar sebagai peserta. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat menjadi fondasi utama yang mengatur kerangka kerja dan mekanisme Tapera.¹⁰ Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang

Nomor (4) Tahun 2016 Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi :

“Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Tapera adalah penyimpanan dana 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.”¹¹

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 bermakna sebagai landasan hukum negara dalam menjamin pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat, khususnya bagi pekerja dan pekerja mandiri, melalui sistem tabungan yang dikelola secara gotong royong. Undang-undang ini menegaskan peran negara dalam mengatur penghimpunan, pengelolaan, dan pemanfaatan dana Tabungan Perumahan Rakyat secara profesional dan akuntabel oleh Badan Pengelola Tapera, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mewujudkan keadilan sosial di bidang perumahan.

Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat sepenuhnya menjadi kewenangan Badan Pengelola Tapera (BP Tapera) sebagai lembaga yang dibentuk oleh negara, sehingga seluruh proses penghimpunan, pengelolaan, dan pemanfaatan dana Tapera dilakukan secara terpusat, profesional, dan bertanggung jawab. Ketentuan ini menegaskan adanya kejelasan kelembagaan dan tanggung jawab hukum, agar dana Tapera dikelola secara transparan, akuntabel, serta berorientasi pada kepentingan peserta dalam penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau. Dana yang dihimpun dalam program Tapera tidak disimpan semata sebagai tabungan, tetapi digunakan secara aktif untuk membantu peserta memperoleh pembiayaan perumahan. Ketentuan ini menegaskan bahwa pemanfaatan dana Tapera diprioritaskan bagi kepentingan peserta, baik untuk kepemilikan, pembangunan, maupun perbaikan rumah, sesuai ketentuan yang berlaku.

Pelaksanaan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), teknis pelaksanaannya diatur dalam PP Nomor 21 Tahun 2024. Segala sesuatu yang berkaitan dengan tapera tertuang dalam PP tersebut, mulai dari pengertian, daftar peserta yang diwajibkan, hingga kontribusinya kepada badan yang mengatur Tapera. Disisi lain tabungan tapera dianggap tidak adil karena menyamakan tingkat iuran antara wiraswasta dan karyawan. Hal ini karena semua wiraswasta yang berpenghasilan lebih dari upah minimum diwajibkan untuk

⁸ Viona Margaretha, 'Mengurai "Dampak Kebijakan Tapera Terhadap Masyarakat Indonesia" Sebuah Kajian Hukum Dan Sosial', *Sebuah Kajian Hukum Dan Sosial*, 1 (2024).

⁹ Jasmine Nabila Setyaputri, 'Implementasi Kebijakan Pemotongan Tapera Bagi Pekerja Ditinjau Dari Pancasila Sila Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia', *Jurnal Penelitian Manajemen Terapan (PENATARAN)*, 9 (2024), p. 164-165 <<https://journal.stieken.ac.id/index.php/penataran/article/view/903/818>>.

¹⁰ Dinda Bhawika Wimala Pastika and others, 'Analisis Efektivitas Pelaksanaan Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberlakuan Kewajiban Iuran TAPERA (Tabungan Perumahan Rakyat)', *Law, Development & Justice Review*, 8 (2025).

¹¹ 'UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 2016 TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT'.

berpartisipasi. Faktanya, pekerja mandiri sangat mungkin untuk memiliki atau membeli rumah jika usahanya berjalan dengan baik.¹²

Secara normatif, pengaturan Tapera menunjukkan kerangka regulasi yang ketat dan dirancang untuk melindungi kepentingan peserta. Ketentuan peraturan perundang-undangan telah mengatur secara rinci aspek kepesertaan, mekanisme penghimpunan dana, pengelolaan simpanan, hingga pengawasan pelaksanaan program. Dalam tataran hukum, hal tersebut memberikan kesan adanya jaminan keamanan dana serta kepastian hak dan kewajiban bagi setiap peserta Tapera. Namun, apabila ditinjau dari kondisi di lapangan, pelaksanaan Tapera masih menghadapi sejumlah kendala. Salah satu permasalahan yang muncul adalah perbedaan tingkat pemahaman masyarakat terhadap tujuan dan manfaat program Tapera, yang memicu resistensi atau persepsi negatif. Selain itu, bagi sebagian pekerja, khususnya di sektor informal dan pekerja dengan penghasilan tidak tetap, kewajiban simpanan dianggap menambah beban ekonomi. Kendala lain berkaitan dengan kesiapan sistem administrasi dan koordinasi antar lembaga yang belum sepenuhnya optimal. Di samping itu, masih terdapat kekhawatiran mengenai efektivitas pemanfaatan dana serta manfaat jangka panjang yang dirasakan peserta. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara desain regulasi yang ideal dengan realitas implementasi di lapangan, sehingga diperlukan upaya evaluasi dan perbaikan berkelanjutan agar tujuan Tapera dapat tercapai secara maksimal.¹³

Selain kendala tersebut, tantangan lain juga muncul dari aspek kepercayaan publik terhadap pengelolaan dana Tapera. Sebagian masyarakat masih meragukan kemampuan pengelola dalam menjaga keamanan dana serta memastikan pengembangan dana berjalan optimal. Kurangnya keterbukaan informasi yang mudah dipahami oleh peserta turut memperkuat keraguan tersebut. Di sisi lain, mekanisme klaim manfaat dan pengembalian dana dinilai belum sepenuhnya sederhana dan responsif, sehingga berpotensi menyulitkan peserta. Sosialisasi program yang belum merata juga menyebabkan banyak pekerja belum memahami hak, kewajiban, serta manfaat Tapera secara komprehensif. Oleh karena itu,

peningkatan transparansi, perbaikan sistem layanan, dan penguatan komunikasi publik menjadi langkah penting agar pelaksanaan Tapera dapat berjalan lebih efektif, diterima oleh masyarakat luas, serta benar-benar memberikan dampak positif bagi pemenuhan kebutuhan perumahan.

Kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) juga menimbulkan kekhawatiran terkait potensi meningkatnya kesenjangan sosial dalam kepemilikan rumah. Masyarakat dengan pendapatan tinggi cenderung lebih mudah memenuhi kewajiban iuran Tapera dan memiliki kesempatan yang lebih luas untuk mengakses hunian dengan kualitas yang lebih baik. Sebaliknya, kelompok berpendapatan rendah, meskipun turut berkontribusi dalam program tersebut, berisiko hanya memperoleh perumahan berbiaya rendah dengan mutu yang terbatas. Situasi ini dikhawatirkan dapat memperbesar ketimpangan struktural di sektor perumahan nasional, sehingga tujuan pemerataan akses terhadap hunian yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat menjadi sulit tercapai secara optimal.

Tapera menimbulkan dampak berupa beban tambahan bagi pekerja akibat adanya kewajiban iuran yang harus dipotong dari pendapatan bulanan. Bagi pekerja berpenghasilan rendah, potongan tersebut dapat mengurangi daya beli dan kemampuan memenuhi kebutuhan dasar sehari-hari. Kondisi ini berpotensi menurunkan kesejahteraan pekerja, terutama di tengah meningkatnya biaya hidup. Selain itu, beban tambahan tersebut dapat menimbulkan persepsi negatif terhadap kebijakan Tapera. Program Tapera masih dianggap kurang inklusif karena akses manfaatnya lebih jelas bagi peserta yang bekerja di sektor formal dan memenuhi persyaratan administratif tertentu, sementara pekerja informal atau nonformal sering kali terpinggirkan dari akses langsung terhadap pembiayaan rumah melalui program ini.

Berikut kendala faktual lapangan pada proses penerapan kebijakan Tapera :

1. Beban kontribusi yang dirasakan berat oleh peserta
Beban kontribusi yang dirasakan berat oleh peserta menjadi salah satu kendala dalam pelaksanaan Tapera. Kewajiban membayar iuran secara rutin dianggap menambah pengeluaran, terutama bagi peserta berpenghasilan rendah atau tidak tetap. Kondisi ini menimbulkan keberatan karena manfaat program belum dapat dirasakan secara langsung dalam jangka pendek.
2. Informasi dan sosialisasi yang belum merata
Penerapan Program Tapera masih

¹² Setyaputri, 'Implementasi Kebijakan Potongan Tapera Bagi Pekerja Ditinjau Dari Pancasila Sila Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia'.

¹³ Adelia Salsabila Putri, Paisol Burlian, and Muhamad Sadi Is, 'Pemotongan Gaji Pegawai Swasta Untuk Penerapan Tabungan Perumahan Rakyat: Kajian Fiqh Siyasah', *Journal Of Judicial Review*, 27 (2025) <<https://journal.uib.ac.id/index.php/jjr/article/view/10401/version/9536>>.

menghadapi kendala signifikan terkait informasi dan sosialisasi yang belum merata, sehingga berdampak pada pemahaman publik terhadap program ini. Banyak masyarakat, termasuk pekerja dan pengusaha, merasa belum sepenuhnya memahami tujuan, mekanisme, serta manfaat Tapera, sehingga menimbulkan kebingungan bahkan penolakan di beberapa kalangan. Pemerintah dan instansi terkait seperti Kementerian Ketenagakerjaan menyadari bahwa kurangnya sosialisasi yang efektif membuat masyarakat salah paham terhadap Tapera, termasuk anggapan bahwa program ini hanya membebani peserta tanpa disertai informasi yang cukup tentang manfaat jangka panjangnya.¹⁴ Salah satu resiko yang diungkapkan oleh narasumber adalah adanya trauma masyarakat terhadap korupsi yang pernah terjadi dalam program perumahan sebelumnya. Trauma ini sangat merugikan kepercayaan masyarakat terhadap inisiatif seperti Tapera, membuat mereka ragu untuk berpartisipasi karena khawatir dana mereka tidak akan dikelola dengan baik. Ketidakpastian ini bisa menjadi penghalang bagi masyarakat yang sebenarnya sangat ingin memperoleh akses ke perumahan yang layak, namun terhambat oleh ketakutan akan penyalahgunaan dana.¹⁵ Informasi dan sosialisasi yang belum merata menjadi salah satu kendala utama dalam pelaksanaan suatu kebijakan publik. Kurangnya penyampaian informasi yang jelas dan menyeluruh menyebabkan sebagian masyarakat tidak memahami tujuan, manfaat, serta mekanisme kebijakan yang diterapkan. Akibatnya, muncul persepsi negatif, kesalahpahaman, bahkan penolakan terhadap kebijakan tersebut. Kondisi ini diperparah oleh keterbatasan media sosialisasi dan minimnya pendekatan langsung kepada kelompok sasaran.

3. Kesenjangan antara aturan dan praktik lapangan

Meskipun banyak energi dicurahkan untuk menghasilkan model kebijakan yang tepat, perhatian terhadap hubungan antara model kebijakan dan praktik yang diharapkan terjadi dalam konteks nyata sering kali kurang. Ketegangan ini hampir menjadi hal yang

umum terjadi dalam kebijakan publik; sementara kebijakan dibuat untuk menyelesaikan masalah, pelaksanaannya sering dihadapkan pada aktor yang kekurangan kemampuan yang diperlukan untuk implementasi yang berhasil.¹⁶ Perbedaan antara ketentuan yang ditetapkan dalam regulasi dan pelaksanaan di lapangan masih menjadi persoalan dalam penerapan suatu kebijakan. Aturan yang secara normatif dirancang untuk memberikan kemudahan dan perlindungan sering kali tidak sepenuhnya terlaksana sesuai tujuan awal. Di lapangan, keterbatasan sumber daya, kurangnya pemahaman pelaksana, serta minimnya sosialisasi kepada masyarakat menyebabkan implementasi berjalan kurang optimal. Akibatnya, sebagian pihak mengalami kesulitan dalam mengakses hak atau manfaat yang dijanjikan. Kondisi ini menimbulkan ketidakselarasan antara harapan yang dibangun oleh kebijakan dengan realitas yang dirasakan oleh masyarakat sebagai sasaran program.

4. Pendapatan peserta yang tidak stabil

Pendapatan peserta yang tidak stabil menjadi salah satu kendala signifikan dalam pelaksanaan program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), khususnya bagi pekerja sektor informal dan pekerja lepas. Kelompok ini umumnya tidak memiliki penghasilan tetap setiap bulan, sehingga kesulitan memenuhi kewajiban simpanan secara rutin. Pendapatan peserta yang tidak menentu menjadi kendala dalam kepesertaan Tapera. Ketidakstabilan pendapatan juga memengaruhi kemampuan peserta dalam memenuhi persyaratan pembiayaan perumahan yang mensyaratkan kemampuan bayar jangka panjang. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang lebih fleksibel, seperti penyesuaian besaran iuran atau mekanisme pembayaran yang adaptif, agar program Tapera tetap inklusif dan dapat menjangkau kelompok pekerja dengan karakteristik pendapatan yang tidak tetap. Pekerja di sektor informal sering menghadapi pendapatan yang tidak stabil dan rentan, karena tidak terikat kontrak kerja formal, minimnya perlindungan sosial, dan rendahnya akses terhadap modal.¹⁷

Ketidakstabilan pendapatan juga

¹⁴ Prisca Trifena, 'Kemnaker Gencarkan Sosialisasi Tapera Agar Masyarakat Tak Salah Paham' (antaranews.com).

¹⁵ Nurul Khotimah, Amira Nabila Putri, and Ade Riatati, 'Analisis Persepsi Masyarakat Pangkal Pinang Terhadap Manfaat Dan Risiko Partisipasi Dalam Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)', *Journal Of Multidisciplinary Research and Development*, 72024.

¹⁶ Uswatun Khasanah, *Kebijakan Publik Teori Dan Implementasi* (Nafal Publishing, 2024).

¹⁷ Rima Harati, *Kelembagaan, Buku Ajar Ekonomi Dan Kelembagaan (Konsep, Teori, Study Kasus)*, ed. by Suriyanti (ALINEA INDONESIA, 2025).

memengaruhi tingkat kepercayaan peserta terhadap manfaat jangka panjang Tapera. Peserta dengan penghasilan tidak tetap cenderung lebih berhati-hati dalam mengalokasikan pendapatan karena menghadapi ketidakpastian ekonomi. Jika kebijakan Tapera tidak mempertimbangkan kondisi ini, tujuan pemerataan akses perumahan berpotensi tidak tercapai. Oleh sebab itu, pendekatan implementasi yang kontekstual dan responsif terhadap kondisi sosial ekonomi peserta menjadi sangat penting agar kebijakan dapat berjalan efektif.

Dana Tapera menysasar seluruh lapisan pekerja, meliputi aparatur sipil negara, pegawai swasta, serta individu yang bekerja secara mandiri, sepanjang tergolong sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Besaran simpanan yang wajib disetor ditentukan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh kementerian yang berwenang di bidang perumahan dan permukiman.

Skema penyaluran dana TAPERA ini mencakup iuran gotong royong sebesar 2,5% yang dipotong dari penghasilan peserta, dan 0,5% yang dibayarkan oleh perusahaan. Bagi pekerja mandiri, mereka bertanggung jawab atas seluruh iuran sebesar 3% dari penghasilan mereka. Iuran dari semua peserta ini harus dibayarkan ke rekening dana Tabungan Rakyat di BP TAPERA paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Jika tanggal 10 adalah hari libur, pembayaran akan dilakukan pada hari kerja pertama setelah hari libur. Kontribusi dari dana ini dibayarkan kepada perusahaan pembiayaan perumahan untuk tujuan seperti kepemilikan, pembangunan baru, dan renovasi rumah. Apabila Peserta tidak membayar biaya keanggotaan, maka status keanggotaan TAPERA akan dicabut, namun rekening tetap terdaftar di BP TAPERA. Dana yang terkumpul akan dibayarkan oleh BP TAPERA apabila peserta pensiun, mencapai usia 58 tahun, meninggal dunia atau tidak lagi memenuhi kriteria menjadi peserta selama lima tahun berturut-turut.¹⁸ Skema penyaluran dana Tapera dilakukan melalui mekanisme pembiayaan perumahan yang terintegrasi, di mana dana iuran peserta dihimpun, dikelola, dan disalurkan oleh BP Tapera kepada peserta yang memenuhi kriteria. Penyaluran dilakukan melalui bank atau lembaga keuangan mitra untuk mendukung kepemilikan, pembangunan, atau perbaikan rumah layak huni.

Undang-Undang tentang Tapera telah diberlakukan sejak lama, perhatian publik meningkat setelah diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024.¹⁹ Aturan ini menegaskan bahwa program Tapera tidak hanya berlaku bagi Aparatur Sipil Negara, TNI, dan Polri, tetapi juga mencakup pekerja sektor swasta, pekerja mandiri, bahkan tenaga kerja asing. Kebijakan tersebut menetapkan iuran wajib sebesar 3 persen dari penghasilan bulanan, dengan rincian 2,5 persen ditanggung pekerja dan 0,5 persen oleh pemberi kerja. Sementara itu, pekerja mandiri menanggung penuh seluruh iuran tersebut. Program Tapera membantu memperluas kesempatan kepemilikan rumah, terutama bagi pekerja formal dan informal yang selama ini sulit mengakses pembiayaan perumahan. Penerapan Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) memberikan berbagai dampak bagi peserta, baik dari sisi manfaat maupun konsekuensi yang harus dihadapi. Dampak positif utama Tapera adalah meningkatnya peluang peserta untuk memiliki rumah yang layak dan terjangkau. Melalui mekanisme tabungan jangka panjang, peserta didorong untuk menyiapkan dana perumahan secara sistematis dan berkelanjutan. Selain itu, dana Tapera dapat dimanfaatkan dalam bentuk pembiayaan perumahan dengan suku bunga rendah dan tenor panjang, sehingga relatif lebih ringan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini juga memberikan rasa aman karena simpanan peserta dikelola secara terpusat dan dikembalikan setelah kepesertaan berakhir beserta hasil pemupukannya.

Tapera juga menimbulkan dampak yang perlu diperhatikan. Kewajiban iuran bulanan dapat mengurangi pendapatan bersih peserta, khususnya bagi pekerja dengan upah terbatas dan kebutuhan hidup tinggi. Tidak semua peserta dapat langsung merasakan manfaat pembiayaan perumahan, terutama bagi mereka yang belum memenuhi persyaratan atau tidak membutuhkan rumah dalam waktu dekat. Oleh karena itu, efektivitas Tapera sangat bergantung pada transparansi pengelolaan, keadilan distribusi manfaat, serta kesesuaian program dengan kondisi sosial ekonomi peserta. Selain itu, dampak Tapera juga dapat dirasakan dalam aspek kesadaran finansial peserta. Program ini mendorong peserta untuk memiliki perencanaan keuangan jangka panjang, khususnya terkait kebutuhan perumahan. Dengan adanya kewajiban menabung, peserta secara tidak langsung dilatih untuk lebih disiplin dalam mengelola pendapatan. Namun demikian,

¹⁸ Elsa Latasya and Nuritami Ananda Dea Putri, 'Analisis Efektifitas Penerapan Dana TAPERA Bagi Sustainable Investment Di Indonesia', *Prosiding National Seminar on Accounting, Finance and Economics (NSAFE)*, 4, pp. 1–10.

¹⁹ Soeharto, 'PERATURAN PEMERINTAH (PP) NOMOR 21 TAHUN 2024 TENTANG PENYELENGGARAAN TAPERA'.

apabila sosialisasi program tidak dilakukan secara optimal, peserta berpotensi mengalami kebingungan terkait hak, kewajiban, serta mekanisme pemanfaatan dana Tapera yang tersedia.

Berkontribusi pada pemerataan kepemilikan rumah di masyarakat dan mendukung upaya mengurangi ketimpangan akses perumahan layak di berbagai lapisan sosial. Akan tetapi iuran wajib Tapera sebesar 3% dari penghasilan bulanan, yang dibebankan 2,5% kepada pekerja dan 0,5% kepada pemberi kerja, menimbulkan beban finansial tambahan. Hal ini dirasakan memberatkan, terutama bagi pekerja dengan penghasilan rendah atau dalam kondisi ekonomi yang belum stabil, sehingga berpotensi menimbulkan resistensi atau ketidaknyamanan terhadap program ini. Secara keseluruhan kebijakan Tapera menggambarkan bahwa meskipun ada manfaat kecil dalam penerimaan negara, dampak negatif dari iuran wajib Tapera jauh lebih besar, terutama dalam hal surplus bisnis, daya beli, pendapatan pekerja dan lapangan kerja.²⁰

B. Efektifitas Pelaksanaan Kebijakan Tapera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Pembangunan merupakan kegiatan yang dilakukan untuk menumbuhkan dan memperbaiki sistem dan untuk mencapai tujuan yang ingin dicapai. Pembangunan dilaksanakan oleh berbagai masyarakat yang mempunyai kepentingan dan memiliki kesinambungan dengan tujuan tertentu. Aktivitas pembangunan yang dilakukan antara pemerintah dengan masyarakat dan juga pihak swasta dilakukan secara terus menerus untuk mencapai tujuan meningkatkan kesejahteraan rakyat.²¹

Keberadaan kebijakan publik di negara modern memiliki fokus utama yakni pelayanan publik, dimana prioritas dari pencapaian negara terhadap pertahanan dan peningkatan kualitas hidup lebih diutamakan dan diunggulkan. Tidak hanya berfokus pada pelayanan publik, namun kebijakan publik harus bisa mengakomodasi berbagai kepentingan dan menyatukan kepentingan yang banyak untuk mencapai prioritas dan urgent.²² Penerapan Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) bagi

masyarakat berpenghasilan rendah dinilai memiliki potensi manfaat, namun efektivitasnya masih bersifat terbatas. Di satu sisi, Tapera membuka akses pembiayaan perumahan dengan suku bunga rendah dan tenor panjang, sehingga secara konsep dapat membantu kelompok berpenghasilan rendah memiliki rumah layak. Skema tabungan jangka panjang juga mendorong kebiasaan menabung untuk kebutuhan perumahan. Namun di sisi lain, kewajiban iuran rutin menjadi tantangan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang pendapatannya sering kali tidak stabil dan lebih difokuskan untuk kebutuhan sehari-hari. Selain itu, persyaratan administratif dan keterbatasan informasi membuat sebagian masyarakat belum dapat memanfaatkan manfaat Tapera secara optimal. Oleh karena itu, efektivitas Tapera sangat bergantung pada kebijakan yang lebih adaptif, perlindungan bagi kelompok rentan, serta peningkatan sosialisasi dan kemudahan akses pembiayaan.

Bicara soal efektivitas pelaksanaan kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) masih bersifat potensial namun belum sepenuhnya optimal. Secara konsep, Tapera dirancang untuk membantu MBR memperoleh akses pembiayaan perumahan melalui mekanisme tabungan jangka panjang dengan prinsip gotong royong. Skema ini memberi peluang bagi MBR untuk mengumpulkan dana secara bertahap yang kemudian dapat dimanfaatkan untuk kepemilikan, pembangunan, atau perbaikan rumah. Namun, dalam praktiknya, terdapat sejumlah tantangan yang memengaruhi efektivitas kebijakan ini bagi MBR. Beban iuran rutin sering kali dirasakan cukup berat mengingat keterbatasan dan ketidakstabilan pendapatan MBR. Manfaat Tapera baru dapat dirasakan dalam jangka panjang, sementara kebutuhan perumahan MBR bersifat mendesak.

Sosialisasi yang belum merata serta keterbatasan akses terhadap pembiayaan juga mengurangi tingkat partisipasi dan pemanfaatan program. Oleh karena itu, agar lebih efektif bagi MBR, kebijakan Tapera memerlukan penyesuaian mekanisme iuran, peningkatan sosialisasi, serta dukungan kebijakan perumahan lain yang bersifat komplementer. Selain itu, efektivitas Tapera bagi masyarakat berpenghasilan rendah juga sangat dipengaruhi oleh kesiapan sistem pendukung dan sinergi dengan program perumahan lainnya. Tanpa integrasi yang baik dengan subsidi perumahan, bantuan uang muka, atau kredit bersubsidi, Tapera berpotensi berdiri sendiri dan kurang menjawab kebutuhan MBR.

Faktor kepercayaan publik memegang

²⁰ Alson Naibaho, Puguhi Aji Hari Setiawan, and Hartana, 'Tabungan Perumahan Rakyat Atau Tambahan Penderitaan Rakyat (TAPERA)', *Multidisciplinary Scientific Journal*, 2 (2024).

²¹ Suluh Kusuma Dewi, *Kebijakan Publik Proses, Implementasi Dan Evaluasi*, ed. by Jusuf Harsono (Penerbit Samudra Biru (Anggota IKAPI), 2022).

²² Ibid, Hal 4

peranan penting dalam menentukan efektivitas Program Tapera, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rendahnya kepercayaan masyarakat umumnya dipengaruhi oleh kekhawatiran terhadap transparansi pengelolaan dana, akuntabilitas lembaga pengelola, serta pengalaman sebelumnya terhadap program tabungan atau jaminan sosial yang dinilai kurang optimal. Jika masyarakat tidak yakin bahwa iuran mereka dikelola secara aman dan memberikan manfaat nyata, partisipasi cenderung bersifat terpaksa dan resistensi pun meningkat. Selain itu, minimnya informasi yang jelas dan konsisten memperkuat keraguan publik terhadap tujuan serta mekanisme Tapera. Sebaliknya, apabila pemerintah mampu menjamin keterbukaan pengelolaan dana, pengawasan yang kuat, serta komunikasi yang efektif, kepercayaan publik dapat meningkat dan mendorong masyarakat berpenghasilan rendah untuk berpartisipasi secara lebih aktif. Faktor kepercayaan publik terhadap pengelolaan dana juga berperan penting, karena MBR cenderung berhati-hati terhadap program tabungan jangka panjang. Jika transparansi dan kemudahan akses informasi belum optimal, partisipasi MBR akan tetap rendah. Oleh sebab itu, peningkatan akuntabilitas, penyederhanaan prosedur, serta kebijakan afirmatif khusus bagi MBR diperlukan agar Tapera benar-benar efektif dan memberikan manfaat nyata bagi kelompok sasaran utama.

Tingkat efektivitas pelaksanaan Tapera dapat dinilai belum optimal dan masih berada pada tahap transisi implementasi, dengan beberapa indikator berikut :

1. Akses MBR Terhadap Rumah Layak Huni

Akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap rumah layak huni merupakan salah satu indikator utama dalam menilai keberhasilan kebijakan perumahan, termasuk program Tapera. Rumah layak huni tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan tempat tinggal, tetapi juga mencakup aspek kualitas bangunan, ketersediaan sarana dasar, serta lingkungan yang sehat dan aman. Melalui Tapera, MBR diharapkan memperoleh kemudahan akses pembiayaan perumahan dengan skema cicilan jangka panjang dan biaya yang lebih terjangkau dibandingkan kredit perumahan komersial. Namun dalam praktiknya, akses tersebut masih menghadapi berbagai kendala, seperti keterbatasan jumlah rumah subsidi, lokasi perumahan yang jauh dari pusat aktivitas ekonomi, serta ketidaksesuaian harga rumah dengan kemampuan bayar MBR. Selain itu, persyaratan administratif dan keterbatasan

informasi sering kali menjadi hambatan tambahan bagi MBR untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia. Kondisi ini menunjukkan bahwa peningkatan akses MBR terhadap rumah layak huni tidak hanya bergantung pada ketersediaan pembiayaan, tetapi juga memerlukan dukungan kebijakan perumahan yang terintegrasi, berkeadilan, dan berpihak pada kebutuhan riil masyarakat berpenghasilan rendah.

Penyediaan perumahan oleh pemerintah khususnya kepada MBR tidak dapat lagi semata-mata hanya untuk menyediakan tempat tinggal, namun juga harus memperhatikan aspek kelayakan dari bangunan perumahan tersebut, MBR yang merupakan golongan dengan kemampuan ekonomi kurang mempunyai, tetap harus dipenuhi haknya untuk mendapatkan tempat tinggal yang mencerminkan kesejahteraan.²³

Akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap rumah layak huni melalui kebijakan Tapera belum sepenuhnya tercapai secara optimal. Meskipun Tapera menyediakan skema pembiayaan yang lebih terjangkau dan berpotensi meningkatkan kesempatan kepemilikan rumah, realisasinya masih menghadapi berbagai hambatan, seperti keterbatasan ketersediaan rumah layak, lokasi perumahan yang kurang mendukung aktivitas ekonomi, serta ketidaksesuaian harga rumah dengan kemampuan finansial MBR. Selain itu, rendahnya literasi kebijakan dan kompleksitas persyaratan administratif turut membatasi pemanfaatan fasilitas Tapera oleh kelompok sasaran. Oleh karena itu, peningkatan akses MBR terhadap rumah layak huni memerlukan kebijakan pendukung yang lebih terintegrasi, pengawasan kualitas hunian, serta keberpihakan yang lebih kuat agar tujuan pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak dapat terwujud secara berkeadilan.

2. Capaian Tujuan Rancangan Tapera

Rancangan Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dirancang untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian layak dan terjangkau melalui sistem tabungan jangka panjang yang dikelola secara kolektif. Secara normatif, program ini

²³ Juanita Astrid, Nia Kurniati, and Agus Suwandono, 'PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT UNTUK MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH MELALUI FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN YANG TIDAK LAYAK HUNI', *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran*, 5 (2021).

diharapkan dapat mengakselerasi pembiayaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, memperkuat prinsip gotong-royong, serta memenuhi kewajiban negara dalam penyediaan perumahan bagi warga. Secara normatif, Tapera dirancang untuk memperluas akses pembiayaan perumahan jangka panjang bagi MBR. Dalam praktiknya manfaat ini belum dirasakan merata, karena sebagian besar peserta belum memenuhi syarat untuk memanfaatkan pembiayaan perumahan. Namun, meskipun tujuan tersebut tertuang dalam regulasi, capaian implementasi Tapera belum optimal, dengan tantangan berupa partisipasi publik yang rendah, isu transparansi, dan kontroversi atas iuran wajib yang membebani pekerja. Reformasi hukum yang lebih komprehensif diperlukan untuk meningkatkan efektivitas program ini dalam mewujudkan kepemilikan rumah yang luas. Meskipun program ini secara prinsip dirancang untuk membantu kepemilikan rumah layak dan terjangkau, capaian aktualnya masih terbatas oleh faktor implementatif dan persepsi publik. Perbaikan dalam aspek hukum, mekanisme pengelolaan, serta keterlibatan masyarakat dinilai penting agar program ini dapat lebih efektif mencapai tujuan yang diharapkan.²⁴

3. Penerimaan dan Kepatuhan Peserta

Rekasi masyarakat terhadap Tapera sejak diluncurkan menunjukkan penerimaan yang luas. Prakasa ini dianggap sebagai langkah konstruktif untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan memberikan stabilitas keuangan bagi keluarga dan individu. Tingkat partisipasi yang tinggi juga menunjukkan Tingkat kepercayaan yang tinggi terhadap cara pengelolaan uang publik, yang menyoroti pentingnya akuntabilitas dan keterbukaan dalam pelaksanaan program.²⁵

Penerimaan dan kepatuhan peserta terhadap Program Tapera dipengaruhi oleh persepsi manfaat dan beban iuran yang dirasakan. Studi empiris menunjukkan bahwa meskipun sebagian masyarakat melihat Tapera sebagai solusi pembiayaan rumah layak, masih terdapat kekhawatiran tentang pengelolaan dana dan transparansi program, yang membuat sebagian calon peserta kurang

menerima kebijakan ini secara penuh. Ketidakjelasan informasi serta persepsi potongan gaji yang memberatkan dapat menurunkan tingkat kepatuhan peserta dalam membayar iuran secara rutin. Transparansi, sosialisasi efektif, dan kejelasan hak-kewajiban dinilai penting untuk meningkatkan penerimaan dan kepatuhan peserta.

Penerimaan dan kepatuhan peserta terhadap kebijakan Tapera masih menunjukkan dinamika yang beragam. Di satu sisi, kewajiban kepesertaan mendorong tingkat partisipasi yang relatif tinggi secara administratif, terutama bagi pekerja formal. Namun di sisi lain, tingkat penerimaan substantif peserta belum sepenuhnya kuat, khususnya di kalangan masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dipengaruhi oleh persepsi bahwa manfaat Tapera belum sebanding dengan iuran yang dibayarkan, ketidakpastian dalam memperoleh pembiayaan perumahan, serta keterbatasan pemahaman peserta terhadap mekanisme dan tujuan program. Kondisi tersebut berdampak pada kepatuhan yang cenderung bersifat formalistik, bukan didorong oleh kesadaran dan kepercayaan penuh terhadap kebijakan. Oleh karena itu, peningkatan penerimaan dan kepatuhan peserta memerlukan penguatan transparansi, sosialisasi yang lebih efektif, serta jaminan manfaat yang lebih jelas agar Tapera dapat memperoleh legitimasi sosial yang lebih luas. Penerimaan dan kepatuhan peserta dalam program Tapera dipengaruhi oleh tingkat pemahaman, kepercayaan, serta persepsi terhadap manfaat yang diperoleh. Kurangnya informasi yang jelas dan transparan dapat menimbulkan resistensi, sehingga berdampak pada rendahnya kepatuhan pembayaran iuran. Oleh karena itu, peningkatan komunikasi kebijakan, penyederhanaan mekanisme kepesertaan, serta jaminan manfaat yang terukur menjadi faktor penting untuk mendorong partisipasi aktif dan berkelanjutan dari peserta.

Penerimaan dan kepatuhan peserta terhadap Tapera tidak hanya ditentukan oleh sifat kewajiban kepesertaan, tetapi juga oleh tingkat kepercayaan terhadap institusi pengelola. Minimnya keterlibatan peserta dalam pengawasan serta terbatasnya akses informasi mengenai kinerja pengelolaan dana berpengaruh pada sikap partisipatif yang cenderung pasif. Akibatnya, kepatuhan sering muncul sebagai bentuk kepatuhan administratif semata, bukan karena keyakinan akan manfaat jangka panjang yang ditawarkan

²⁴ Sheola Adi Nurmala and Ikawati Utami, 'Public Housing Saving Program: A Comparative Legal Analysis between Indonesia and Singapore', 7 (2024).

²⁵ Khotimah, Putri, and Riatati, 'Analisis Persepsi Masyarakat Pangkal Pinang Terhadap Manfaat Dan Risiko Partisipasi Dalam Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)'. Hal 490

oleh program Tapera.

4. Kesesuaian Iuran dan Manfaat

Kesesuaian antara besaran iuran Tapera dan manfaat yang diterima peserta masih menjadi isu penting dalam implementasi kebijakan ini. Peserta diwajibkan menyetor iuran secara rutin dalam jangka waktu panjang, namun tidak semua peserta memiliki peluang yang sama untuk memperoleh manfaat pembiayaan perumahan. Sebagian peserta, terutama yang telah memiliki rumah atau tidak memenuhi kriteria penerima manfaat, pada akhirnya hanya akan menerima pengembalian iuran beserta hasil pemupukannya setelah masa kepesertaan berakhir. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai keadilan skema Tapera, karena iuran yang dipotong dari penghasilan bersifat wajib, sementara manfaat langsungnya bersifat selektif. Oleh karena itu, diperlukan kejelasan dan transparansi agar peserta memahami hubungan antara iuran yang dibayarkan dan manfaat yang berpotensi diterima, sehingga kebijakan Tapera dapat dipandang lebih proporsional dan berkeadilan.

Besaran iuran yang ditetapkan justru malah membuat 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.²⁶

Kesesuaian antara besaran iuran Tapera dan manfaat yang diterima peserta masih menjadi persoalan mendasar dalam pelaksanaan kebijakan ini. Kewajiban pembayaran iuran secara rutin dalam jangka panjang belum sepenuhnya diimbangi dengan kepastian manfaat yang dapat diakses oleh seluruh peserta, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Tidak semua peserta memiliki peluang yang sama untuk memperoleh pembiayaan perumahan, sehingga sebagian hanya menerima pengembalian iuran beserta hasil pemupukan di akhir masa kepesertaan. Kondisi ini menimbulkan persepsi ketidakadilan dan berpotensi menurunkan tingkat penerimaan serta kepercayaan peserta terhadap program Tapera. Kesesuaian antara iuran dan manfaat Tapera mencerminkan keseimbangan antara

kontribusi rutin peserta dan hasil yang diterima dalam jangka panjang. Besaran iuran yang dipotong secara berkala diharapkan sebanding dengan akses pembiayaan perumahan yang diperoleh. Namun, perbedaan kemampuan ekonomi peserta berpotensi menimbulkan persepsi ketidakadilan apabila manfaat yang dirasakan belum merata atau sulit diakses. Oleh karena itu, peningkatan kesesuaian iuran dan manfaat memerlukan kejelasan skema distribusi manfaat, transparansi pengelolaan dana, serta kebijakan afirmatif yang lebih kuat agar iuran yang dibayarkan benar-benar memberikan nilai dan manfaat yang proporsional bagi seluruh peserta. Selain itu, perlu dilakukan evaluasi berkala berbasis data empiris untuk menilai rasio iuran terhadap manfaat aktual yang diterima peserta. Hasil evaluasi tersebut penting sebagai dasar penyesuaian kebijakan agar Tapera lebih adaptif terhadap kondisi ekonomi peserta dan dinamika pasar perumahan nasional.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan Tabungan Perumahan Rakyat dalam beberapa ketentuan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 2020 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang pengelolaan dana Tabungan Perumahan rakyat. Salah satunya mengenai besaran potongan iuran yang ditanggung oleh peserta khususnya pada peserta pekerja nonformal atau freelancer yang memiliki penghasilan tidak pasti setiap bulannya ditambah lagi persoalan ekonomi yang harus dipenuhi setiap harinya sehingga, menyebabkan peraturan belum berjalan maksimal. Hal tersebut dipengaruhi oleh kurangnya pengaturan yang kongkrit dan tegas sehingga menyebabkan kontradiksi dengan fakta lapangan.
2. Efektivitas Tapera juga dipengaruhi oleh kesesuaian antara skema iuran dan manfaat yang diterima peserta, terutama bagi kelompok berpenghasilan rendah. Ketidakpastian waktu dan kemudahan akses terhadap manfaat menimbulkan keraguan serta resistensi di kalangan peserta. Diperlukan perbaikan menyeluruh dalam pelaksanaannya. Pengelolaan dana harus dilakukan secara terbuka dan akuntabel agar kepercayaan peserta meningkat. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi berkelanjutan, transparansi pengelolaan dana, serta

²⁶ Ramadhanianto and Ubaidillah, 'Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat'. Hal 24

koordinasi lintas lembaga agar Tapera benar-benar mampu menjawab kebutuhan perumahan secara adil dan berkelanjutan. Perbaikan sistem pelayanan, pemangkasan birokrasi, serta penguatan pengawasan menjadi langkah penting untuk meningkatkan kepercayaan publik. Dengan demikian, Tapera berpotensi menjadi kebijakan perumahan yang efektif apabila kendala implementasi dapat diminimalkan secara konsisten.

B. Saran

1. Melakukan pembaharuan regulasi khususnya dalam hal pengelolaan dana yang tertuang dalam Pasal 15 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 mengenai iuran yang harus disetor setiap bulan sebesar 3% yang harus dievaluasi dan ditindaklanjuti dengan tegas agar tidak memberatkan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah). Perlunya penyesuaian besaran iuran agar lebih proporsional dengan tingkat pendapatan. Pemerintah dapat mempertimbangkan skema iuran bertingkat, pemberian subsidi. Selain itu, transparansi manfaat dan kemudahan akses pembiayaan perumahan perlu diperkuat agar iuran yang dibayarkan benar-benar memberikan perlindungan dan keuntungan nyata bagi MBR.
2. Melakukan peningkatan pengawasan yang lebih ketat dan konsisten terhadap pengelolaan dana Tapera guna memastikan akuntabilitas, mencegah penyimpangan, serta menjamin dana peserta dikelola secara bertanggung jawab sesuai ketentuan yang berlaku. serta lebih transparansi agar tidak adanya kecurigaan atau kesalahpahaman antara pihak pengelola dan peserta sehingga bisa membangun kembali kepercayaan publik, peningkatan sosialisasi yang lebih merata ke seluruh lapisan masyarakat dengan bahasa yang lebih mudah dipahami dan diterima oleh masyarakat karena mengingat banyak yang masih awam dengan bahasa yang kurang bisa dimengerti oleh masyarakat. Maka antara peraturan dan manfaat bagi peserta akan berjalan selaras dan dirasakan secara langsung. Untuk itu pemerintah perlu memberikan perhatian yang lebih serius terhadap aspek kesejahteraan dan jaminan keamanan hidup masyarakat. Kebijakan yang dirumuskan harus mampu melindungi kelompok rentan serta memastikan keberlangsungan hidup yang layak, sehingga setiap program yang

dijalankan benar-benar berdampak positif dan berkeadilan bagi seluruh lapisan masyarakat.

3. Aturan Tapera yang menetapkan manfaat dana baru dapat diambil pada usia 58 tahun adalah perlunya fleksibilitas kebijakan, khususnya bagi peserta MBR. Pemerintah dapat mempertimbangkan opsi pencairan sebagian dana dalam kondisi tertentu, seperti kebutuhan mendesak perumahan atau keadaan darurat. Selain itu, kejelasan manfaat jangka pendek perlu diperkuat agar peserta tidak merasa dirugikan dan tetap memiliki kepercayaan terhadap program Tapera. Penyesuaian aturan tersebut juga penting agar Tapera lebih relevan dengan siklus kebutuhan hidup peserta yang berbeda-beda. Dengan memberikan alternatif akses manfaat sebelum usia pensiun, program ini dapat meningkatkan partisipasi, kepatuhan, serta persepsi keadilan, sehingga Tapera tidak hanya dipandang sebagai kewajiban jangka panjang, tetapi juga solusi nyata kebutuhan perumahan.

DAFTAR PUSAKA

Buku

- Dewi, Suluh Kusuma, *Kebijakan Publik Proses, Implementasi Dan Evaluasi*, ed. by Jusuf Harsono (Penerbit Samudra Biru (Anggota IKAPI), 2022)
- Khasanah, Uswatun, *Kebijakan Publik Teori Dan Implementasi* (Nafal Publishing, 2024)
- Soekanto, Soerjono, “‘Pengantar Penelitian Hukum’” Ui Press, Jakarta’, p. hlm 7
- Harati, Rima, *Kelembagaan, Buku Ajar Ekonomi Dan Kelembagaan (Konsep, Teori, Study Kasus)*, ed. by Suriyanti (ALINEA INDONESIA, 2025)
- Hakim, Luqman, ‘Metode Yuridis Normatif: Pengertian, Ciri-Ciri Dan Contoh’ (Deepublish Store, 2025)

Peraturan

- Pasal 23 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat
- Pasal 25 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat
- Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang (UU) Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat

Jurnal

- Aringdyah, Caessarani, and Denta Lasonda,

- ‘Analisis Yuridis Penerapan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) Dalam Perspektif Asas Keadilan’, Volume 4 (2024)
- Asril, Ade Arianto, Anis Rifai, and Arina Novizas Shebubakar, ‘Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Menurut Undang Undang Nomor 4 Tahun 2016 Ditinjau Dari Perspektif Perlindungan Hukum’, *Jurnal Hukum Dan Kesejahteraan Universitas Al Azhar Indonesia*, VII (2022), p. 17
- Ramadhanianto, Resendryo Wahyu, and Ubaidillah, ‘Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat’, *Jurnal Politik, Sosial, Dan Humaniora*, 3 (2025)
- Astrid, Juanita, Nia Kurniati, and Agus Suwandono, ‘PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT UNTUK MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH MELALUI FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN YANG TIDAK LAYAK HUNI’, *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran*, 5 (2021)
- Haq, Dhiyaul, and Ach Musif, ‘Relevansi Konsep Akad Wakalah Dalam Program Tapera Analisis Tinjauan Fiqih Muamalah’, *JURNAL MEDIASAS*, 7 (2024)
- Kamarudin, Ahmad, Khaerul Aqbar, and Muh. Insan Dahri, ‘Analisis Normatif Dan Implementatif Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) Dalam Tinjauan Maqāṣid Al-Syarī’ah’, *Jurnal Studi Islam Dan Bahasa Arab*, 1 (2025) <https://journal.stiba.ac.id/index.php/muntaq/a/index>
- Kertha, Raad, ‘Analisis Hukum Terhadap Kebijakan Kepesertaan Tabungan Perumahan Rakyat Bagi Pekerja Diindonesia’, *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, 07 (2024)
- Khotimah, Nurul, Amira Nabila Putri, and Ade Riatati, ‘Analisis Persepsi Masyarakat Pangkal Pinang Terhadap Manfaat Dan Risiko Partisipasi Dalam Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)’, *Journal Of Multidisciplinary Research and Development*, 7 (2024)
- Latasya, Elsa, and Nuritami Ananda Dea Putri, ‘Analisis Efektifitas Penerapan Dana TAPERA Bagi Sustainable Investment Di Indonesia’, *Prosiding National Seminar on Accounting, Finance and Economics (NSAFE)*, 4, pp. 1–10
- Lukmansyah, M. Asif Nur Fauzi, and Yuharso Hadi, ‘Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) Kajian Kritis Dari Konteks Pekerja’, *Jurnal Ekonomi Dan Islam*, 4 (2025), p. 23
- Margaretha, Viona, ‘Mengurai “Dampak Kebijakan Tapera Terhadap Masyarakat Indonesia” Sebuah Kajian Hukum Dan Sosial’, *Sebuah Kajian Hukum Dan Sosial*, 1 (2024)
- Nahdi, Syahidna, and Acmad Nur Hidayat, ‘ANANLISIS BIAYA DAN MANFAAT PENERAPAN PROGRAM TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (TAPERA) INDONESIA’, *IDEI: JURNAL EKONOMI DAN BISNIS*, 5 (2024)
- Naibaho, Alson, Puguh Aji Hari Setiawan, and Hartana, ‘Tabungan Perumahan Rakyat Atau Tambahan Penderitaan Rakyat (TAPERA)’, *Multidiciplinary Scientifict Journal*, 2 (2024)
- Nurmala, Sheola Adi, and Ikawati Utami, ‘Public Housing Saving Program: A Comparative Legal Analysis between Indonesia and Singapore’, 7 (2024)
- Pastika, Dinda Bhawika Wimala, Eka Pala Suryana, Muhammad Rizal, and Firdaus ayu Palestina, ‘Analisis Efektivitas Pelaksanaan Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberlakuan Kewajiban Iuran TAPERA (Tabungan Perumahan Rakyat)’, *Law, Development & Justice Review*, 8 (2025)
- Prabowo, Andek, and Ika Sartika, ‘Strategi Pembiayaan Berkelanjutan Dalam Penyediaan Perumahan Layak Huni Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah: Sebuah Analisis Bibliometrik’, *Indonesian Journal Humanities and Social Sciences*, 6 (2025)
- Putra, Sukma Arohman, ‘Tinjauan Dampak Penerapan Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat’, *AD-DUSTUR Jurnal Hukum Dan Konstitusi*, 1 (2024)
- , ‘Tinjauan Dampak Penerapan Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat’, *AD-DUSTUR Jurnal Hukum Dan Konstitusi*, 1 (2024), pp. 5–6
- Putri, Adelia Salsabila, Paisol Burlian, and Muhamad Sadi Is, ‘Pemotongan Gaji Pegawai Swasta Untuk Penerapan Tabungan Perumahan Rakyat: Kajian Fiqh Siyasah’, *Journal Of Judicial Review*, 27 (2025) <https://journal.uib.ac.id/index.php/jjr/article>

</view/10401/version/9536>

- Rahmiwita, Nasution Emmi, Nuryati Solapari, and Yuli Triastuti, 'Legal Analysis of the TAPERA Programme in Increasing The Availability Of Housing for Low-Income Communities in Indonesia Based on PP No. 21 of 2024', *Journal Policy*, 02 (2024)
- Rohmania, Dyah Ratna, and AbidinRohmad, 'Analisis Sentimen Masyarakat Indonesia Terhadap Kebijakan Program TaperaMenggunakan Brand24', *Journal Of Artificial Intelligence and Multimedia In Informatics*, 1 (2024)
- Setyaputri, Jasmine Nabila, 'Implementasi Kebijakan Pemotongan Tapera Bagi Pekerja Ditinjau Dari Pancasila Sila Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia', *Jurnal Penelitian Manajemen Terapan (PENATARAN)*, 9 (2024), p. halaman 164-165
<<https://journal.stieken.ac.id/index.php/penataran/article/view/903/818>>
- , 'Implementasi Kebijakan Potongan Tapera Bagi Pekerja Ditinjau Dari Pancasila Sila Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia', *Jurnal Penelitian Manajemen Terapan PENATARAN*, 2024

Website

- Afriyandi, Achmad Dewi, 'Gaji Dipotong 3% Ini Daftar Peserta Wajib Anggota Tapera', *DetikFinance* (Diakses Pada 2 Januari 2026)
- 'Database Peraturan JDIH BPK' (Diakses pada 27 September 2025)
<<https://peraturan.bpk.go.id>>
- Deepublish, Pujiati, 'Metode Penelitian Yuridis Normatif' (Deepublish, 2024)
<<https://penerbitdeepublish.com/metode-penelitian-yuridis-normatif/>>
- 'DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA'
<<https://www.dpr.go.id/jdih/uu1945>>
- Hakim, Luqman, 'Metode Yuridis Normatif: Pengertian, Ciri-Ciri Dan Contoh' (Deepublish Store, 2025)
<<https://deepublishstore.com/blog/metode-yuridis-normatif/>>
- Liman, Uyu Septiyati, 'Kemenkeu Sebut Iuran Tapera Akan Diinvestasikan Ke SBN', *ANTARANEWS.COM* (Diakses Pada 3 Januari 2026, 2024)
- 'Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan'
<<https://peraturan.bpk.go.id/Details>>
- 'Pendaftaran Dan Pengelolaan Kepesertaan Tapera', *Badan Pengelola Tapera*.
<<https://www.tapera.go.id>>
- 'Pengelolaan Tapera' (Diakses Pada 3 Januari 2026)
<<https://www.tapera.go.id/pengelolaan-tapera>>
- 'Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat' (Diakses pada 10 Oktober 2025)
<<https://peraturan.bpk.go.id/Details>>
- 'Polemik Tapera Sudah Ada Program Serupa Gaji Pekerja', *Kompas.Com* (Diakses pada 10 oktober 2025)
<<https://www.kompas.com/properti/read/2024/05/29/133000421/>>
- Soeharto, Qatriatna Widiasti, 'PERATURAN PEMERINTAH (PP) NOMOR 21 TAHUN 2024 TENTANG PENYELENGGARAAN TAPERA', *SIPINTER* (Diakses pada 10 Oktober 2025, 2024)
<<https://www.tapera.go.id/2024/05/tingkatkan-efektivitas-penyelenggaraan-tapera-pemerintah-tetapkan-pp-no-21-tahun-2024/>>
- Tapera, BP, 'Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat' (Diakses pada 27 September 2025)
<<https://www.tapera.go.id>>
- , 'Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat.' (Diakses pada 27 September 2025)
- Tapera, Komite, 'Program Dan Kebijakan Tapera.' <<https://www.tapera.go.id>>
- Trifena, Prisca, 'Kemnaker Gencarkan Sosialisasi Tapera Agar Masyarakat Tak Salah Pahami' (antaranews.com)