

## TINJAUAN HUKUM PENYELENGGARAAN TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (TAPERA) DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 21 TAHUN 2024<sup>1</sup>

Oleh:

**Kharis Kevin Febrian Ratag** <sup>2</sup>

[kevinratag273@gmail.com](mailto:kevinratag273@gmail.com)

**Marthin Luther Lambonan** <sup>3</sup>

[marthinlambonan@unsrat.ac.id](mailto:marthinlambonan@unsrat.ac.id)

**Fonnyke Pongkorung** <sup>4</sup>

[Pfonnyke@gmail.com](mailto:Pfonnyke@gmail.com)

### ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk meninjau dan memahami salah satu program pemerintah yaitu Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) terhadap masyarakat terlebih bagi golongan PNS. Penelitian ini juga bertujuan untuk mempelajari implikasi hukum dari Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur terkait TAPERA bagaimana proses penyelenggaraannya dan sebagainya terkait program Tabungan Perumahan Rakyat termasuk Peraturan Pemerintah (PP) No. 21 Tahun 2024. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PP No. 21 Tahun 2024 belum dapat memastikan sepenuhnya dapat memenuhi kesejahteraan rakyat terlebih bagi PNS. Selain itu, implikasi hukum dari peraturan ini masih terbatas dalam mengatur secara komprehensif sifatnya yang memaksa terhadap masyarakat. Penelitian ini menyimpulkan bahwa diperlukan adanya penguatan regulasi dan mekanisme pelaksanaan yang lebih efektif untuk memastikan terpenuhinya kesejahteraan masyarakat. Selain itu, pemerintah perlu meningkatkan pengawasan terhadap program ini agar tidak terjadi hal dan partisipasi aktif dalam program CSR yang berkelanjutan dan berdampak positif bagi masyarakat dan lingkungan.

**Kata Kunci:** Tabungan Perumahan Rakyat; TAPERA; Kesejahteraan; Peraturan Perundang-Undangan; Rakyat

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal

yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Perumahan adalah kumpulan rumah

sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang

<sup>1</sup>Artikel Skripsi

<sup>2</sup>Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010597

<sup>3</sup>Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup>Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

layak huni. Memiliki rumah adalah impian bagi masyarakat. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman, dan serasi. Oleh karena itu, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.

Negara memandang penting bagi seluruh rakyat Indonesia untuk mendapatkan hak untuk dapat bertempat tinggal sebagai bagian dari kesejahteraan rakyat Indonesia. Hal ini tergambar dari Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NKRI 1945) yang menjamin bahwa rakyat Indonesia memiliki hak untuk mendapatkan kesejahteraan hidupnya seperti mendapatkan tempat tinggal yang layak dengan lingkungan hidup yang baik

Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang kemudian diubah menjadi Undang-Undang No.1 Tahun 2011. Undang-Undang ini menjelaskan salah satu tugas bagi Negara harus berperan aktif untuk mewujudkan kepemilikan rumah yang layak dan adil kepada setiap Warga Negara Indonesia.

Pelaksanaan hak untuk mendapatkan tempat tinggal selanjutnya sulit untuk diwujudkan. Kenaikan harga rumah dan sulitnya perekonomian menjadi beberapa faktor penghalang. Oleh karena itu, Negara hadir dengan untuk memberikan kesempatan bagi individu masyarakat untuk mewujudkan haknya tersebut.<sup>5</sup>

Amanat Undang-Undang dasarlah pemerintah telah membuat suatu program berguna untuk setiap kesejahteraan masyarakat yaitu program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang diharapkan berguna untuk membantu setiap keluarga di Indonesia

mendapatkan tempat tinggal.

Hadirnya Undang-Undang No. 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat diharapkan dapat menjadi solusi bagi permasalahan sulitnya memiliki rumah. Undang-Undang ini memperkenalkan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang mana Pasal 1 mengartikan sebagai pengumpulan sejumlah pembiayaan yang ditarik dari peserta dalam jangka waktu tertentu yang selanjutnya digunakan untuk pembiayaan perumahan dan sisanya dikembalikan setelah keikutsertaan berakhir.

Kegiatan ini menjadi kesempatan bagi masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara membayar dana murah untuk jangka panjang berkelanjutan seperti tergambar dari Pasal 3. Sebagaimana perintah dari Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, untuk menjamin terlaksananya Undang-Undang No. 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat maka Pemerintah menghadirkan Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2024 atas perubahan Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

Peraturan Pemerintah ini menjelaskan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) menawarkan pembiayaan rumah dengan harga lebih terjangkau yang dibayarkan oleh Peserta dengan jangka panjang berkelanjutan. Peserta dalam hal ini merupakan Pekerja seperti Calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS), pegawai Aparatur Sipil Negara (ASN), Tentara, Polisi, Pegawai Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Swasta hingga pekerja yang mendapatkan upah dan Pekerja Mandiri yang telah berusia 20 tahun atau sudah menikah pada saat melakukan pendaftaran.

Pekerja yang telah memiliki pendapatan sebesar upah minimum diwajibkan menjadi Peserta, sedangkan Pekerja Mandiri memiliki

<sup>5</sup>Cici Dwi Utami, 2022, (Eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat Terhadap Kesejahteraan Rakyat) Kota Batam Tahun 2022, Skripsi, Universitas Putra Batam. Hlm.1 Diakses Tanggal 10 Juni 2024 : 01.38 WITA



kesempatan untuk ikut menjadi Peserta sebagaimana tergambar dari Pasal 5 dan berdasarkan Pasal 8, Pemberi Kerja wajib mendaftarkan Pekerja yang memenuhi persyaratan tersebut dan Pemberi kerja akan melakukan penyetoran simpanan peserta di Bank terkait dengan cara memotong upah pekerja untuk memenuhi besaran simpanan. Pasal 15 menyatakan simpanan yang disetor sebesar 3% yang dibagi menjadi 0,5% menjadi tanggung jawab pemberi kerja, sedangkan 2,5% menjadi tanggung jawab pekerja. Sedangkan bagi Pekerja Mandiri, besaran simpanan sepenuhnya menjadi tanggung jawabnya pribadi. Potongan tersebut ditarik dari upah yang diterima oleh Pekerja dan Pekerja Mandiri. Hal ini tentunya akan menyulitkan pekerja dan Pekerja Mandiri yang pada dasarnya telah mendapatkan potongan upah berdasarkan perundang-undangan lainnya.

Banyaknya potongan-potongan yang diwajibkan kepada pekerja akan mengurangi kesejahteraan pekerja setiap waktunya. Tingkat kesejahteraan hakikatnya dinilai dari 2 dimensi yaitu kesejahteraan secara ekonomi dan kesejahteraan material. Kesejahteraan secara ekonomi didapatkan dari terpenuhinya pengeluaran dari pendapatan yang diterima. Sedangkan kesejahteraan material dinilai dari kemudahan untuk mengakses barang dan/atau jasa yang dibutuhkan berpendapat bahwa upah berpengaruh secara signifikan terhadap kesejahteraan pekerja.

Kenaikan upah menaikkan kesejahteraan dan sebaliknya jika upah mendapatkan potongan mengakibatkan tidak terpenuhinya kebutuhan sandang pangan para pekerja. Tujuan hadirnya Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) merupakan terobosan baru dan baik dimana memberikan kesempatan lebih kepada setiap individu masyarakat memiliki rumah dan mendapatkan kesejahteraan. Tetapi nilai

memaksa yang hadir pada program ini bertentangan dengan nilai-nilai orang untuk hidup fleksibel dan dinamis.<sup>6</sup> Artinya terdapat orang-orang yang berpandangan pemenuhan kebutuhan hidup lainnya lebih menjadi prioritas dibandingkan kepemilikan rumah.

Sistem pemungutan simpanan peserta juga terindikasi memberatkan pemberi kerja. Pemberi kerja mendapatkan perintah untuk menambahkan besaran simpanan peserta. Pada dasarnya beban pemberi kerja untuk mensejahterakan pekerja diwujudkan dengan mendaftarkan dan mendukung program jaminan sosial. Berdasarkan Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2016 tentang Jaminan Kesehatan memberikan tugas kepada pemberi kerja untuk membayarkan 4% yang dihitung dari gaji atau tunjangan tetap karyawan sebagai bagian mendukung program jaminan kesehatan bagi pekerja. Sifat wajib dihadirkan bagi pemberi kerja, sehingga jika pemberi kerja tidak mendukung program tersebut akan mendapatkan sanksi administratif.

Beban yang ditanggung pemberi kerja dan pekerja semakin memperberat keadaan yang terjadi sekarang. Sejak pandemi Covid-19 hadir, ekonomi Indonesia mengalami keterpurukan. Berdasarkan penelitian (ILO-SCORE Indonesia, 2020), dampak pandemi Covid-19 mengakibatkan 2 dari 3 perusahaan harus tutup dikarenakan pendapatan perusahaan mengalami penurunan. Hal ini berdampak pada banyaknya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK). Keadaan pandemi Covid-19 dan adanya potongan yang dibebankan kepada peserta Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) terkesan memperburuk perekonomian masyarakat. Padahal Cita-cita Pemerintah untuk menghadirkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia diwujudkan dengan mengeluarkan kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). Sehingga memunculkan pertanyaan

---

<sup>6</sup>Cici Dwi Utami, 2022, (Eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat Terhadap Kesejahteraan Rakyat) Kota Batam Tahun 2022, Skripsi, Universitas Putra Batam. Hlm.4 Diakses Tanggal 10 Juni 2024 : 01.47 WITA

bagaimana peran Peraturan Pemerintah Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) terhadap kesejahteraan?

Permasalahan penyediaan rumah atau memiliki rumah sebenarnya telah lama menjadi salah satu pokok permasalahan di Indonesia. Sebelum lahirnya Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), tugas serupa di emban oleh Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) berdasarkan Keputusan Presiden No.14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil. Walaupun Badan Pengelolaan Tapera telah hadir tetapi keberadaan Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) masih diakui keberadaannya hingga 2 tahun setelah Undang-Undang disahkan. Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) sendiri berkedudukan di Jakarta dan dapat membuka kantor daerah untuk memenuhi kebutuhan.

Badan ini berbentuk badan hukum yang bertanggung jawab langsung kepada Komite Tabungan Perumahan Rakyat yang terdiri dari Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Menteri Keuangan, Menteri Ketenagakerjaan, Menteri Perhubungan yang selanjutnya bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Oleh karenanya, pemimpin Badan Pengelolaan ini yaitu komisioner yang memiliki masa tugas selama 5 (lima tahun) diangkat oleh Presiden berdasarkan masukan dari Komite.

Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) dipimpin oleh seorang Komisioner dan dibantu paling banyak empat Deputy Komisioner yang terdiri dari Deputy Komisioner bidang Pengerahan Dana Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), Deputy Komisioner bidang Pemupukan Dana Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), Deputy Komisioner bidang Pemanfaatan Dana Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), dan Deputy Komisioner bidang Hukum dan Administrasi

Sebagai pemimpin dari Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat, Komisioner dan deputinya bertugas untuk mengatur dan mengawasi pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat.

Mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemilihan, Syarat, Larangan, Fungsi, Tugas, Wewenang, dan Pemberhentian Komisioner dan/atau Deputy Komisioner Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA),<sup>7</sup> Strategi Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yaitu melakukan pengumpulan sejumlah dana dari peserta anggota selama jangka waktu tertentu yang dialokasikan untuk pembiayaan perumahan. Kelebihan dana yang telah dikumpulkan setelah dipotong dari biaya yang dibutuhkan untuk membayar kepemilikan rumah selanjutnya akan dikembalikan kepada peserta seperti yang tergambar pada Peraturan Pemerintah ini menjelaskan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) menawarkan pembiayaan rumah dengan harga lebih terjangkau yang dibayarkan oleh Peserta dengan jangka panjang berkelanjutan.

Pekerja yang telah memiliki pendapatan sebesar upah minimum diwajibkan menjadi Peserta, sedangkan Pekerja Mandiri memiliki kesempatan untuk ikut menjadi Peserta sebagaimana tergambar dari Pasal 5. Dan berdasarkan Pasal 8, Pemberi Kerja wajib mendaftarkan Pekerja yang memenuhi persyaratan tersebut dan Pemberi kerja akan melakukan penyetoran simpanan peserta di Bank Terkait dengan cara memotong upah pekerja untuk memenuhi besaran simpanan.

Tugas dan fungsi Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) digantikan oleh Badan Pengelolaan Tapera sehingga Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) harus melakukan pengalihan aset seperti tergambar dari Pasal 66 Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun

<sup>7</sup>[https://sahabat.pu.go.id/Pemilihan\\_Calon\\_Komisioner\\_dan\\_Deputy\\_Komisioner\\_BP\\_Tapera](https://sahabat.pu.go.id/Pemilihan_Calon_Komisioner_dan_Deputy_Komisioner_BP_Tapera) diakses pada tanggal 10 Juni 2024



2024 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat yang berdasarkan Pasal 74 Undang-Undang No. 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) sendiri sebagai sebuah badan hukum yang melakukan pengelolaan memiliki tugas untuk:

1. Memberlakukan kebijakan kerja dalam melakukan pengelolaan;
2. Memberikan perlindungan terhadap hak peserta;
3. Menetapkan pihak-pihak terkait dalam pengelolaan;
4. Membuat perjanjian hukum dengan pihak-pihak terkait seperti hak dan kewajiban dalam pengelolaan;
5. Melakukan penarikan terhadap simpanan pekerja mandiri;
6. Melakukan penarikan terhadap setoran pekerja dan pemberi kerja sesuai dengan peraturan;
7. Mengawasi dan memantau terlaksananya tugas-tugas pihak terkait dalam pengelolaan;
8. Melakukan pembayaran biaya operasional Badan Pengelolaan tersebut;
9. Mereview hasil kerja pengelolaan dan menetapkan besaran dana untuk dialokasikan;
10. tugas-tugas lainnya sesuai aturan hukum yang berlaku.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, Badan Pengelolaan ini memiliki wewenang untuk:

1. Memastikan kelengkapan data-data pihak-pihak terkait pengelolaan;
2. Mendapatkan laporan hasil kerja pihak-pihak terkait pengelolaan;
3. Mengawasi kinerja pihak-pihak terkait pengelolaan;
4. Menjadi wakil atas hak peserta;
5. Membuat sistem penunjukan pihak-pihak

terkait pengelolaan;

6. Membuat perjanjian dengan pihak-pihak terkait pengelolaan;
7. Membuat aturan dan sistem dalam melengkapi perlengkapan kerja badan pengelolaan tersebut;
8. Memberikan sanksi administratif kepada pemberi kerja dan pekerja yang tidak melaksanakan tugasnya;
9. Melakukan kerja sama dengan pihak terkait dalam mengawasi pengelolaan;
10. Melakukan kerja sama dengan Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
11. Melakukan penagihan bayaran iuran peserta.<sup>8</sup>

Likuidasi aset ini menghadirkan beberapa permasalahan yaitu masalah pencairan dana yang terkesan lambat dan sulit untuk dilakukan. Seperti diketahui, masa kerja untuk melakukan pengalihan aset dilakukan selama 2 tahun belum seluruhnya terselesaikan. Hingga Maret 2018, para pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) sulit melakukan pencairan dana.

Likuidasi aset Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) yang meninggalkan polemik dimasyarakat dibenarkan oleh Alamsyah Saragih. Alamsyah Saragih dalam menyatakan pihak Ombudsman telah mendapatkan sejumlah pengaduan dari masyarakat yang menjadi peserta dan telah menjadi pensiunan PNS sulit untuk mendapatkan pencairan dana sebagai penanganan klaim manfaat program hingga terjadinya maladministrasi.

Hal ini kemudian menjadi bagian perhatian Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) yang mengikut sertakan pekerja dari sektor swasta dan Pegawai Negeri Sipil (PNS) sebagai bagian dari peserta program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). Oleh

<sup>8</sup>Cici Dwi Utami, 2022, (Eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat Terhadap Kesejahteraan Rakyat) Kota Batam Tahun 2022, Skripsi, Universitas Putra Batam. Hlm.7-8 Diakses Tanggal 10 Juni 2024 : 01.45 WITA

karenanya, muncul pertanyaan bagaimana peran Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) dalam hal penyelesaian likuidasi Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) yang bermasalah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat?

Perbedaan pemahaman tentang kesejahteraan yang ditawarkan Pemerintah dengan kesejahteraan yang dinilai masyarakat dan peran Badan Pengelolaan TAPERA (BP TAPERA) dalam permasalahan likuidasi aset tentunya mempengaruhi eksistensi Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). Tantangan tersebut akan mempengaruhi pelaksanaan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang membutuhkan kesadaran hukum dari masyarakat baik sebagai pemberi kerja dan pekerja/ pekerja mandiri. dan menyadari penting kehadiran Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) akan mempengaruhi pelaksanaan Masyarakat yang memahami Regulasi Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA).

Menurut Soerjono Soekanto (1983), kesadaran hukum yang tinggi membuat masyarakat akan melaksanakan dan mendukung aturan hukum yang berlaku. Artinya penting untuk masyarakat mengetahui dan meningkatkan kesadaran hukum terhadap Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) agar tujuan dan pelaksanaannya dapat terpenuhi.

Penelitian dilakukan untuk menyadarkan masyarakat tentang betapa pentingnya tujuan Tapera dilakukan baik sebagai aturan hukum maupun sebagai wujud untuk mensejahterakan rakyat. Maka dilakukanlah penelitian hukum yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Penyelenggaraan

Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan pengaturan penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024?
2. Apa Manfaat program TAPERA dalam pengembangan kesejahteraan PNS?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui Bagaimana pelaksanaan pengaturan penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024;
2. Bagaimana Efektifitas program TAPERA dalam pengembangan kesejahteraan PNS.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pelaksanaan pengaturan penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024**

Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), adalah program pemerintah Indonesia yang dirancang untuk membantu masyarakat memiliki rumah dengan menabung secara bertahap. Menurut pemerintah, program ini merupakan solusi untuk pembiayaan tempat tinggal bagi pekerja.

Saat ini pembiayaan perumahan telah menjadi salah satu permasalahan publik yang cukup krusial yang dihadapi oleh masyarakat Indonesia. Khususnya untuk kalangan masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah. Kesenjangan pembangunan rumah dan kebutuhan rumah rakyat (backlog) rumah di Indonesia pada tahun 2023 mencapai 9,9 juta .<sup>9</sup>Angka tersebut menunjukkan bahwa tingginya

<sup>9</sup> PUPR, “Kementerian PUPR: Kolaborasi kunci atasi Backlog Perumahan”, 2024.  
<https://perumahan.pu.go.id/berita/detail/kementerian-pupr-kolaborasi-kunci-atasi-backlog-perumahan>



kesenjangan antara kebutuhan rumah dan pasokan rumah.

Kesulitan masyarakat Indonesia yakni dalam mengakses kredit perumahan dan keterbatasan kemampuan finansial yang menjadi hambatan untuk dapat memiliki rumah layak huni. Dalam upaya mengatasi hal tersebut pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah menetapkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) atas perubahan dari Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 25 Tahun 2020.

Kebijakan tersebut merupakan inisiatif nasional yang memiliki tujuan untuk memfasilitasi masyarakat dalam mengumpulkan dan secara kolektif dan sistematis guna membiayai kebutuhan perumahan.

Kebijakan ini diharapkan dapat membantu jutaan orang Indonesia yang selama ini menghadapi kesulitan untuk mendapatkan kredit perumahan murah. Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dimaksudkan untuk memberi masyarakat kesempatan untuk menabung secara bertahap dan mengumpulkan uang yang dapat digunakan sebagai uang muka atau cicilan untuk membeli rumah, melunasi kredit perumahan atau merenovasi rumah mereka.

Pada 20 Mei 2020, Presiden Joko Widodo menetapkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan TAPERA, Kemudian, pada 20 Mei 2024, pemerintah mengesahkan PP Nomor 21 Tahun 2024 yang mengubah PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA).

PP yang baru ini menyempurnakan peraturan sebelumnya, termasuk dalam hal perhitungan besaran simpanan TAPERA bagi pekerja mandiri atau freelancer. Ide

pembentukan dana tabungan ini sebenarnya sudah ada sejak tahun 2016 melalui Undang-undang Nomor 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

Menurut peraturan tersebut, TAPERA adalah simpanan yang dilakukan oleh peserta secara berkala dalam jangka waktu tertentu yang hanya bisa digunakan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan dengan hasil investasinya setelah masa kepesertaan berakhir.<sup>10</sup>

Terdapat beberapa Pasal yang dirubah dalam Peraturan Pemerintah nomor 25 Tahun 2020 yaitu :

- a. Pasal 1 : terkait pengenalan Umum Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)
- b. Pasal 15 : terkait perhitungan besaran iuran dan penyimpanan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)
- c. Pasal 31 : pasal ini menunjuk perwakilan dari setiap bank terkait dalam Program ini
- d. Pasal 52 : mengenai kewajiban bank yang terkait terhadap laporan keuangan program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)
- e. Pasal 63 : Menjelaskan sumber dari dana Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)
- f. Pasal 63A : Menjelaskan terkait sumber dana Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang dikelola secara terpisah dari sumber dana yang dijelaskan pada pasal 63
- g. Pasal 64: Penjelasan mengenai dana Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.

Peserta Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) terdiri dari seluruh pekerja di Indonesia, baik yang bekerja di sektor formal maupun informal. Pekerja formal mencakup pegawai negeri sipil (PNS), anggota TNI dan POLRI, serta pegawai swasta yang menerima upah. Mereka diwajibkan untuk menjadi peserta Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) sebagai bagian dari sistem jaminan sosial nasional yang bertujuan untuk memastikan bahwa semua pekerja memiliki akses ke

<sup>10</sup> Jawahir Gustav Rizal, "Sejarah Program Perumahan Rakyat dari Zaman Sukarno Hingga Jokowi",

<https://www.kompas.com/tren/read/2020/06/03/190000865/sejarah-program-perumahan-rakyat-dari-zamansukarno-hingga-jokowi?page=1>, diakses 8 Januari, 2024.

pembiayaan perumahan yang layak.

Selain itu, pekerja di sektor informal, termasuk pekerja mandiri atau freelancer, juga dapat menjadi peserta Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). Untuk pekerja mandiri, besaran simpanan yang harus mereka bayarkan disesuaikan dengan pendapatan mereka, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2024. Dengan demikian, program ini mencakup semua lapisan pekerja di Indonesia, memastikan bahwa baik pekerja formal maupun informal memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh perumahan yang layak.

Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dilakukan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA), yang bertanggung jawab untuk mengatur dan mengawasi jalannya program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA).<sup>11</sup>

Perusahaan, pekerja mandiri yang belum terdaftar program ini bisa mendaftar melalui portal kepesertaan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) di website [tapera.go.id](http://tapera.go.id). langkah-langkahnya sebagai berikut :

- a. Buka laman [tapera.go.id/pendaftaran-peserta](http://tapera.go.id/pendaftaran-peserta)
- b. Klik "Pendaftaran Peserta"
- c. Klik "Registrasi Akses"
- d. Isi data pribadi NIK, NIP, dan tanggal lahir
- e. Klik "Kirim"
- f. Isi formulir aplikasi peserta dengan data individu, alamat, pekerjaan, dan data finansial
- g. Setelah terdaftar, login ke halaman Tapera dengan mengisi NIK dan password

Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang masih aktif dan telah mengikuti program di Bapertarum-PNS, secara otomatis menjadi peserta Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) program ini, bisa menghubungi Cabang Bank terkait terdekat setelah terdaftar sebagai Peserta Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA).

Proses pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) program ini di Bank BTN meliputi:

- a. Mencari lokasi rumah yang diinginkan
- b. Mempersiapkan dokumen yang lengkap dan benar
- c. Mengisi data di aplikasi Sitara
- d. Bank BTN memproses berkas permohonan, termasuk verifikasi data dan Analisa
- e. Jika permohonan telah disetujui, mempersiapkan kecukupan dana di Tabungan Bank BTN

Terdapat juga Komite TAPERA yaitu kelompok pejabat yang merumuskan kebijakan pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) daftar anggota komite Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) :

1. Dody Hanggodo, Menteri PUPR sebagai Ketua Komite TAPERA
2. Sri Mulyani, Menteri Keuangan sebagai Anggota Komite TAPERA
3. Yassierli, Menteri Ketenagakerjaan sebagai Anggota Komite TAPERA
4. Friderica Widyasari Dewi, Anggota Dewan Komisiner OJK sebagai Anggota Komite TAPERA

Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) berperan dalam menghimpun iuran dari peserta, mengelola dana yang terkumpul, dan memastikan dana tersebut diinvestasikan secara efektif untuk memberikan hasil yang optimal bagi peserta. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) juga bertugas untuk mengatur distribusi dana bagi peserta yang memenuhi syarat untuk pembiayaan perumahan, serta mengembalikan dana simpanan berikut hasil investasinya ketika masa kepesertaan berakhir.

Untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas, Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) bekerja sama dengan berbagai pihak, termasuk lembaga keuangan dan perbankan, untuk mengelola dan menyalurkan dana Tabungan Perumahan

<sup>11</sup> Rachmawati, E. "Pembiayaan Perumahan di Indonesia: Analisis Terhadap Program Tabungan Perumahan Rakyat

(TAPERA)." Jurnal Ekonomi dan Perbankan, Jakarta, 2019. Hal. 17-18 diakses tanggal 9 Januari 2025.



Rakyat (TAPERA). Dana yang terkumpul diinvestasikan dalam instrumen keuangan yang aman dan menguntungkan, seperti obligasi pemerintah dan deposito berjangka, guna memaksimalkan pertumbuhan nilai simpanan peserta. Selain itu, Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) juga menyediakan layanan informasi dan edukasi kepada peserta mengenai manfaat program ini dan cara mengakses pembiayaan perumahan yang tersedia.

1. Hubungan program TAPERA dengan Lembaga Keuangan Independen

Dalam hal ini Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berperan dalam mengawasi pengelolaan dana Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). OJK juga memastikan kepatuhan Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) terhadap peraturan perundang-undangan dan ketentuan internal badan ini.

Berikut Peran Otoritas Jasa Keuangan (OJK) :

- a. Mengelola aset BP TAPERA,
- b. Mengawasi penerapan tata kelola yang baik dan manajemen risiko pada BP TAPERA,
- c. Mengawasi kepatuhan BP TAPERA terhadap peraturan perundang-undangan di bidang TAPERA,
- d. Mengawasi investasi yang dilakukan oleh BP TAPERA,
- e. Melindungi konsumen BP TAPERA,
- f. OJK juga memberikan informasi dan edukasi kepada masyarakat terkait sektor jasa keuangan.<sup>12</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (UU TAPERA), diatur bahwa pengawasan eksternal terhadap Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) dilaksanakan oleh Komite Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Adapun penunjukan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai

pengawas independen atas Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) selaras dengan tugas pengaturan dan pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Jakarta, pada 16 November 2022 Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terus memperkuat pelaksanaan tugas pengaturan dan pengawasan sektor jasa keuangan melalui penerbitan dua Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) baru yaitu Nomor 20 Tahun 2022 tentang Pengawasan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA).

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 20 Tahun 2022 sebagai payung hukum yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terhadap Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA).

Adapun ruang lingkup pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terhadap Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) meliputi :

- a. pelaksanaan pengawasan kepatuhan (compliance supervision) BP TAPERA terhadap peraturan perundangan TAPERA dan ketentuan internal BP TAPERA yang mencakup aktivitas penyelenggaraan TAPERA,
- b. pengelolaan aset BP TAPERA,
- c. penerapan tata kelola dan manajemen risiko BP TAPERA.

Pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dilakukan melalui pemeriksaan (on-site supervision) dan analisis (off-site supervision), yang dilakukan setahun sekali atau sesuai kebutuhan pengawas. Selain itu, dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) tersebut juga mengatur kewenangan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk meminta Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) menyusun dan menyampaikan

<sup>12</sup> Rachmawati, E. "Pembiayaan Perumahan di Indonesia: Analisis Terhadap Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)." Jurnal Ekonomi dan Perbankan, Jakarta, 2019. Hal 22-25 diakses tanggal 9 Januari 2025

pelaporan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK), serta pemberian sanksi administratif kepada Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) dan rekomendasi kepada Komite Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA).

Pengawasan baik dari Komite Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) maupun Otoritas Jasa Keuangan (OJK), terhadap Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA), diharapkan pengelolaan Dana program yang transparan, berkelanjutan, dan mampu melindungi kepentingan masyarakat dapat terwujud sesuai dengan amanat UU TAPERA. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan pada tanggal 28 Oktober 2022.<sup>13</sup>

## 2. hubungan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dengan Perbankan

Hubungan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dan perbankan adalah kerja sama dalam menyalurkan dana Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) untuk pembiayaan perumahan. Pemerintah bekerja sama dengan bank-bank untuk menyalurkan dana program ini kepada peserta.

Peserta TAPERA dapat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank BTN. Riwayat pembayaran iuran Tapera yang baik dapat menjadi faktor positif untuk mendapatkan KPR. Beberapa bank yang bekerja sama dengan TAPERA, di antaranya:

- a) Bank Mandiri,
- b) Bank BTN,
- c) Bank BTN Syariah,
- d) Bank BRI,
- e) Bank Mega Syariah.
- f) Bank BNI

Seiring dengan perkembangan kegiatan usaha, teknologi informasi, dan ekosistem

sektor keuangan, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memberikan keleluasaan bagi Bank Umum pada beberapa aspek kegiatan penyertaan modal dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan PP Nomor 21 Tahun 2024, besaran iuran Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) adalah 3% gaji, upah, atau penghasilan peserta. Besaran simpanan untuk peserta pekerja ditanggung bersama oleh Pemberi Kerja sebesar 0,5% dan Pekerja sebesar 2,5%. Sementara pekerja mandiri atau freelancer harus menanggung iuran tersebut sepenuhnya, alias 3%.

PP Nomor 21 Tahun 2024 menjelaskan secara rinci proses dari penyelenggaraan program ini namun masih banyak masyarakat yang belum memahami terkait skema dari program ini, banyak yang beranggapan, dengan ikut program ini, maka bisa memperoleh pembiayaan untuk membeli rumah.

Sejak ditetapkan kebijakan tersebut mendapatkan tanggapan masyarakat. Terdapat resistensi oleh masyarakat terhadap kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dikarenakan adanya perbedaan tujuan kebijakan dan hasil kebijakan dengan harapan, keinginan dan kebutuhan masyarakat. Dengan melakukan analisis sentimen dapat mengidentifikasi tanggapan masyarakat terhadap program ini.

Banyak reaksi dari masyarakat sejak Peraturan Pemerintah (PP) No 21 Tahun 2024 terkait Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) diundangkan. Sebagian kelompok masyarakat melihat kebijakan ini sebagai upaya nyata pemerintah untuk menyediakan rumah yang layak bagi seluruh rakyat Indonesia. Di sisi lain, terdapat kelompok masyarakat yang meragukan keberhasilan kebijakan dan mengkhawatirkan

<sup>13</sup> Otoritas Jasa Keuangan, "OJK terbitkan dua aturan baru perkuat pengawasan BP TAPERA dan penyertaan modal oleh bank umum" <https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/siaran-pers/Pages/OJK-Terbitkan-Dua-Aturan-Baru-Perkuat-Pengawasan-BP-Tapera-dan-Penyertaan-Modal-Oleh-Bank-Umum.aspx>, Jakarta, 2022 diakses tanggal 9 Januari 2025



adanya kemungkinan penyalahgunaan dana Tapera. Kekhawatiran tambahan terkait kewajiban membayar iuran sebesar 3% dari gaji yang dianggap akan meningkatkan beban ekonomi masyarakat, terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah.<sup>14</sup>

Komisioner Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA), Heru Pudyo Nugroho mengatakan bahwa pemahaman masyarakat terhadap besaran presentase dan mekanisme tabungan program ini secara bertahap akan terus dilakukan edukasi, selama ini banyak masyarakat yang salah paham memahami skema program ini. Misalnya saja soal iuran Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang terpotong setiap bulan dan terakumulasi, kemudian dianggap bisa dipakai untuk membeli rumah.

Komisioner Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA), mengilustrasikan pada contoh skema perhitungan iuran tabungan peserta besaran 3% dari penghasilan Rp 4.000.000, yaitu senilai Rp 120.000 per bulan Beliau menegaskan, bahwa untuk mendapatkan rumah, tidak serta merta dihitung secara sederhana dengan mengalikan nilai Rp 120.000 yang terpotong setiap bulan tersebut dalam satu tahun, kemudian dikalikan tahun berjalan. apabila perhitungan sederhana tersebut diterapkan, maka hingga masa kepesertaan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) berakhir atau pekerja sudah memasuki masa pensiun, pastinya tidak akan pernah masuk perhitungan untuk mengajukan Rumah program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). "Kalau dengan perhitungan matematika sederhana, nilai tabungan Rp 120.000 per bulan tersebut katakanlah hingga 20 tahun mendatang akumulasi tabungannya jelas tidak akan sampai untuk mendapatkan nilai harga rumah, Karena hanya senilai Rp 28,8 juta, nilai ini bukan untuk mendapatkan rumah tapi untuk memastikan peserta memperoleh fasilitas pembiayaan rumah jangka panjang,".

Komisionaris Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) menjelaskan, bahwa tabungan peserta ini menjadi salah satu pemenuhan kelayakan Peserta dalam mengajukan bantuan pembiayaan Rumah Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). Apabila peserta dinilai eligible (memenuhi syarat) setelah menabung selama 1 tahun secara rutin tiap bulan dalam satu tahun tersebut, maka akan dapat mempermudah persyaratan dan proses pengajuan kepada pihak perbankan karena dianggap mampu untuk menyisihkan penghasilan tiap bulannya.

Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) menyampaikan, di sinilah peran pemerintah hadir dengan menekan nilai angsuran bulanan dengan suku bunga flat 5% hingga lunas, sekaligus dengan memperoleh manfaat pengembalian pokok tabungan peserta berikut dengan imbal hasil yang diterima.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Dengan adanya iuran Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang dikumpulkan pekerja di seluruh Indonesia, pemerintah bisa mengupayakan pengurangan suku bunga perbankan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi peserta yang memenuhi syarat, apabila harga rumah tidak senilai Rp 175.000.000, berikut uang muka 1%, maka beban angsuran yang diterima oleh peserta dalam waktu 20 tahun dengan suku bunga flat 5% adalah senilai Rp 1.143.373, disertakan dengan tabungan bulanan sebesar Rp 120.000, sehingga menjadi Rp 1.263.373.

Perhitungan jauh lebih murah apabila menggunakan skema KPR kormesil, di mana suku bunga di atas 10% dan bersifat mengambang (floating). "Di akhir pelunasan Rumah program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) pada 20 tahun mendatang nantinya peserta juga akan memperoleh pengembalian tabungan senilai Rp 28.800.000, ditambah imbal hasil dengan estimasi sebesar 4% per tahun, maka peserta akan memperoleh

<sup>14</sup> Agustin, Y, "Analisis Implementasi TAPERA dalam Meningkatkan Akses Perumahan di Indonesia".Jurnal Perumahan,Jakarta,2021.Hal.8-11

tambahan sebesar Rp 12.799.721, Besaran nilai estimasi 4% tersebut di atas bunga tabungan atau setara dengan deposito bank (counter rate),".

Dana pengelolaan tabungan peserta adalah terpisah dari dana penyaluran manfaat pembiayaan perumahan "Nominal tabungan para peserta tidak diganggu gugat, justru memperoleh manfaat dari pengembangan tabungannya,".

Pemerintah Indonesia telah mengambil langkah-langkah substansial guna meningkatkan akses perumahan, secara aktif mengurangi backlog perumahan nasional dan melindungi hak masyarakat atas hunian yang layak. Salah satu bukti komitmen ini adalah penetapan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA).<sup>15</sup>

Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) tentunya menjadi wajib bagi pekerja yang sudah menjadi syarat kepesertaan program TAPERA. Menurut PP No. 21 Tahun 2024 Pasal 7, yang dimaksud oleh pekerja wajib menjadi peserta TAPERA yakni;

- a. calon Pegawai Negeri Sipil,
- b. pegawai Aparatur Sipil Negara (termasuk Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (P3K)),
- c. prajurit Tentara Nasional Indonesia,
- d. prajurit siswa Tentara Nasional Indonesia,
- e. anggota Kepolisian Negara RI,
- f. pejabat negara,
- g. pekerja/buruh badan usaha milik negara (BUMN) atau daerah (BUMD),
- h. pekerja/buruh badan usaha milik desa,
- i. pekerja/buruh badan usaha milik swasta,
- j. pekerja yang tidak termasuk Pekerja sebagaimana dimaksud huruf a sampai huruf I yang menerima gaji atau upah, seperti pegawai Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA), pegawai Bank Indonesia, dan pegawai Badan Penyelenggara Jaminan

Sosial.

Ada beberapa hal yang membuat kepesertaan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) berakhir yang berarti sudah tidak perlu lagi bayar simpanan program ini, seperti telah pensiun bagi para pekerja negara, telah mencapai usia 58 tahun bagi pekerja mandiri, peserta meninggal dunia, dan peserta tidak memenuhi lagi kriteria sebagai peserta TAPERA selama lima tahu berturut-turut.

## **B. Manfaat program TAPERA dalam pengembangan kesejahteraan PNS**

Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) ada terdapat program yang sama yang dikhusus untuk Pegawai Negeri Sipil (PNS) yaitu Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS). Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) belum dijalankan pada saat ini namun kita dapat melihat bagaimana program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dapat membantu dalam membantu dalam mengembangkan kesejahteraan Masyarakat terlebih golongan Pegawai Negeri Sipil (PNS) melalui program sebelumnya yaitu Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) sebelum dilebur dengan program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) adalah badan yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden No. 14 Tahun 1993 dan ditetapkan tanggal 15 Februari 1993.

Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) mengemban tugas untuk membantu membiayai usaha-usaha peningkatan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil (PNS) dalam bidang perumahan baik Pegawai Negeri Sipil (PNS) Pusat maupun Daerah dengan melakukan pemotongan dari

<sup>15</sup> Wahyudi, F, "Kebijakan Perumahan di Indonesia dan Peran TAPERA dalam Mengatasi Krisis Perumahan". Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2020. Hal.10-14



gaji masing-masing pegawai dan mengelola tabungan perumahan tersebut.

Berdasarkan Keputusan Presiden No. 14 Tahun 1993 tersebut, setiap Pegawai Negeri Sipil (PNS) akan dipotong gaji pokoknya untuk tabungan perumahan. Jumlah potongan berbeda-beda sesuai dengan golongan kepegawaiannya. Pegawai yang akan membeli rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), akan dibantu dalam pembayaran uang muka melalui dana yang dikelola Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS).

Deputi Bidang Perumahan Formal Kementerian Perumahan Rakyat 2005-2010 Pada saat itu bapak Zulfi Syarif Koto mengungkapkan, ia mengikuti kepesertaan Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) sejak 1993. Saat itu, gajinya sebagai golongan III Pegawai Negeri Sipil (PNS) dipotong untuk simpanan Bapertarum sekitar Rp 7.000 per bulan. Besaran potongan gaji PNS untuk tabungan perumahan itu bervariasi menurut golongan.

Kepesertaan Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS), pak Zulfi dan keluarga sudah memiliki rumah di Ciputat, Tangerang. Dengan demikian, ia tidak mengambil manfaat tabungan perumahan untuk bantuan pembelian rumah. Dana simpanan itu juga tidak ia gunakan untuk membangun ataupun merenovasi rumah. Baru pada saat pensiun di tahun 2010, setelah 17 tahun menjadi peserta Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS), pak Zulfi menerima pengembalian dana pokok dan hasil pemupukan dana. Nilai yang diterimanya tidak sampai Rp 3 juta.

Pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Berdasarkan undang-undang tersebut, Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) akan dilebur menjadi Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA),

paling lambat dua tahun setelah undang-undang tersebut disahkan.

Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) dilebur, bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) pensiun yang tidak menggunakan dana tabungan perumahan dapat mencairkan dana nya Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS), dan bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang belum memasuki masa pensiun setelah Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil BAPERTARUM-PNS dibubarkan, maka dana nya dijadikan saldo awal kepesertaan di Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), namun bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang tidak memanfaatkan dana tersebut, diakhir masa tugasnya (pensiun), Pegawai Negeri Sipil (PNS) dapat mencairkan tabungan perumahan beserta hasil pemupukannya.

Pemerintah membubarkan Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) pada 24 Maret 2018 atau tepat dua tahun sejak Undang-Undang Nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) tersebut disahkan. Pembubaran tersebut kemudian diikuti dengan proses likuidasi aset untuk dan atas nama Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS). Pembentukan Tim Likuidasi dilakukan pada tahun 2020.

Tim Likuidasi Aset Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) ini beranggotakan lima unsur Kementerian/Lembaga yaitu Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Kementerian Keuangan, Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia (PAN-RBRI), Kementerian Dalam Negeri, dan Badan Kepegawaian Negara (BKN).

Tim ini telah menyelesaikan tugasnya ditandai dengan pengalihan dana dan data kepada Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) pada

Desember 2020 dan Januari 2021 untuk dikembalikan kepada Pegawai Negeri Sipil (PNS).

Berdasarkan laporan yang disampaikan ke Ombudsman, hingga tahun 2020 Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) belum bisa beroperasi secara penuh karena masih menunggu beberapa regulasi yang belum dibuat oleh pemerintah. Belum beroperasinya Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) menyebabkan banyak Pegawai Negeri Sipil (PNS) pensiun yang belum bisa mencairkan tabungan perumahannya. Sedangkan bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) aktif yang ingin mendapatkan manfaat berupa pembiayaan perumahan dari Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) juga belum bisa dilakukan. Padahal gaji para Pegawai Negeri Sipil (PNS) setiap bulan dipotong untuk tabungan perumahan.

Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 25 Tahun 2020 yang menjadi dasar penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). Melalui peraturan tersebut, Pemerintah membentuk Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) yang bertugas untuk mengelola Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), meliputi pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan dana Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA).

Presiden Joko Widodo kemudian menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 25 Tahun 2020 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA).

Komisioner Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA), Heru Pudyo Nugroho mengatakan, Peraturan Pemerintah tersebut merupakan penyempurnaan dari aturan sebelumnya, dimana proses pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dilakukan melalui penyimpanan oleh Peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu, yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan

perumahan dan/atau dikembalikan pokok simpanan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.

Menurut Heru Pudyo Nugroho, perubahan atas Peraturan Pemerintah ini adalah upaya pemerintah untuk meningkatkan efektivitas penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat dan akuntabilitas pengelolaan dana Tabungan Perumahan Rakyat.

Beberapa hal pokok yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 ini mengatur ketentuan di antaranya kewenangan pengaturan Kepesertaan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) oleh Kementerian terkait, serta pemisahan sumber dana antara dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari dana TAPERA.

Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) mengemban amanah berupa penyaluran pembiayaan perumahan yang berbasis simpanan dengan berlandaskan gotong royong. Peserta yang termasuk dalam kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat memperoleh manfaat berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Bangun Rumah (KBR), dan Kredit Renovasi Rumah (KRR) dengan tenor panjang hingga 30 tahun dan suku bunga tetap di bawah suku bunga pasar. Dana yang dihimpun dari peserta akan dikelola oleh Badan Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) sebagai simpanan yang akan dikembalikan kepada peserta.

Tabungan perumahan rakyat memiliki peran yang sangat penting dalam meningkatkan kesejahteraan PNS (Pegawai Negeri Sipil), karena memberikan berbagai manfaat yang mendukung kebutuhan perumahan serta stabilitas keuangan mereka. Berikut adalah rangkuman panjang mengenai manfaat dari tabungan perumahan rakyat bagi kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil (PNS):

1. Meningkatkan Akses PNS terhadap Perumahan

Pegawai Negeri Sipil (PNS) adalah warga negara Republik Indonesia yang telah



memenuhi syarat, ditentukan, diangkat, dan memiliki nomor induk pegawai secara nasional oleh Pejabat Pembina Kepegawaian serta mendapatkan mandat tugas dalam suatu jabatan negeri atau tugas negara lainnya yang kemudian disebut sebagai Aparatur Sipil Negara (ASN). PNS juga termasuk dalam peserta program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA).

Tabungan perumahan rakyat menyediakan kemudahan bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) dalam memiliki rumah, yang merupakan kebutuhan dasar dan salah satu tujuan utama dalam merencanakan keuangan jangka panjang. Dengan adanya program ini, Pegawai Negeri Sipil (PNS) memiliki akses yang lebih mudah untuk membeli rumah atau membayar cicilan rumah. Ini sangat membantu Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang sering kali menghadapi tantangan dalam hal keterjangkauan harga rumah, mengingat gaji yang terbatas dan kebutuhan lain yang harus dipenuhi.

## 2. Meningkatkan Kesejahteraan Finansial

Dengan adanya tabungan perumahan rakyat, Pegawai Negeri Sipil (PNS) bisa lebih mudah menabung untuk tujuan perumahan tanpa mengganggu kebutuhan keuangan lainnya. Program ini memungkinkan Pegawai Negeri Sipil (PNS) untuk melakukan pencicilan rumah atau mendapatkan pembiayaan rumah dengan bunga yang lebih ringan atau subsidi yang meringankan beban keuangan mereka. Dalam jangka panjang, ini dapat mengurangi tekanan finansial yang seringkali dialami oleh Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang berusaha membeli rumah tanpa dukungan tambahan.

## 3. Memberikan Keamanan Jangka Panjang

Tabungan perumahan rakyat memberikan rasa aman kepada Pegawai Negeri Sipil (PNS), baik dalam jangka pendek maupun panjang. Dengan memiliki rumah sendiri, Pegawai Negeri Sipil (PNS) akan lebih merasa stabil dan terjamin secara finansial, karena memiliki tempat tinggal yang menjadi aset tetap. Selain itu, rumah yang dimiliki dapat menjadi investasi yang menguntungkan di masa depan, sehingga menciptakan rasa aman

terhadap perubahan kondisi ekonomi.

## 4. Meningkatkan Kualitas Hidup Pegawai Negeri Sipil (PNS)

Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang memiliki rumah layak dan nyaman akan mengalami peningkatan kualitas hidup yang signifikan. Tempat tinggal yang layak mendukung kesehatan fisik dan mental yang lebih baik, yang pada gilirannya akan meningkatkan produktivitas kerja. Keberadaan rumah yang aman dan nyaman juga memberikan ketenangan pikiran, yang penting bagi kesejahteraan mental seorang Pegawai Negeri Sipil (PNS).

## 5. Mendorong Kemajuan Pembangunan Perumahan Nasional

Tabungan perumahan rakyat tidak hanya memberikan manfaat langsung kepada Pegawai Negeri Sipil (PNS), tetapi juga berkontribusi terhadap program pembangunan perumahan nasional. Dengan lebih banyak Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang memiliki rumah, permintaan terhadap sektor perumahan akan meningkat, yang dapat mendorong pembangunan perumahan yang lebih terjangkau dan merata di seluruh Indonesia. Hal ini juga berpotensi mempercepat pemerataan pembangunan ekonomi di berbagai daerah.

## 6. Meningkatkan Kepuasan dan Loyalitas Pegawai Negeri Sipil (PNS)

Fasilitas seperti tabungan perumahan rakyat menjadi salah satu cara untuk meningkatkan kepuasan Pegawai Negeri Sipil (PNS) terhadap institusi tempat mereka bekerja. Ketika Pegawai Negeri Sipil (PNS) merasa diperhatikan dan diberikan fasilitas yang mendukung kesejahteraan mereka, seperti kemudahan dalam memperoleh rumah, hal ini dapat meningkatkan loyalitas dan semangat kerja mereka. Selain itu, hal ini juga berpotensi mengurangi angka peralihan pekerjaan, yang sering kali disebabkan oleh masalah kesejahteraan.

## 7. Mendukung Tujuan Pemerintah dalam Peningkatan Kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil (PNS)

Program tabungan perumahan rakyat juga

sejalan dengan upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil (PNS) secara umum. Dengan menyediakan akses yang lebih mudah untuk kepemilikan rumah, pemerintah membantu Pegawai Negeri Sipil (PNS) dalam mencapai kesejahteraan ekonomi yang lebih baik. Ini juga mencerminkan tanggung jawab negara dalam menciptakan lingkungan kerja yang mendukung kesejahteraan pegawai negeri.

#### 8. Fleksibilitas dalam Pembayaran dan Persyaratan

Tabungan perumahan rakyat sering kali memiliki persyaratan dan mekanisme pembayaran yang fleksibel, yang memungkinkan Pegawai Negeri Sipil (PNS) untuk menyisihkan sejumlah uang setiap bulan sesuai dengan kemampuannya. Adanya opsi cicilan dengan bunga rendah atau subsidi pemerintah dalam program ini memungkinkan Pegawai Negeri Sipil (PNS) untuk menyesuaikan pembayaran dengan penghasilan mereka, tanpa terbebani oleh kewajiban keuangan yang berat.<sup>16</sup>

Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang diperkenalkan di Indonesia bertujuan untuk membantu masyarakat, termasuk Pegawai Negeri Sipil (PNS), dalam memiliki rumah dengan cara menabung secara berkala. Meskipun program ini memiliki banyak manfaat, ada beberapa kekurangan atau tantangan yang dapat dirasakan oleh Pegawai Negeri Sipil (PNS). Beberapa kekurangan tersebut antara lain:

##### 1. Potongan Gaji Wajib

Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) mewajibkan Pegawai Negeri Sipil (PNS) untuk menyisihkan sebagian penghasilannya setiap bulan. Meskipun ini dimaksudkan untuk mempermudah Pegawai Negeri Sipil (PNS) dalam memiliki rumah, namun potongan ini dapat menambah beban finansial Pegawai Negeri Sipil (PNS), terutama bagi mereka yang memiliki penghasilan

terbatas atau memiliki banyak tanggungan.

##### 2. Proses Pengajuan Kredit yang Rumit

Meskipun Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) bertujuan untuk mempermudah akses Pegawai Negeri Sipil (PNS) dalam membeli rumah, proses pengajuan dan persyaratan administrasi yang rumit masih bisa menjadi kendala. Beberapa Pegawai Negeri Sipil (PNS) merasa bahwa prosedur ini lebih kompleks dan memakan waktu dibandingkan dengan mekanisme pembiayaan rumah lainnya.

##### 3. Keterbatasan Akses ke Rumah yang Terjangkau

Salah satu tujuan Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) adalah untuk menyediakan rumah yang terjangkau. Namun, di beberapa wilayah, harga rumah yang tersedia dengan skema Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) masih dianggap cukup tinggi atau tidak sesuai dengan kemampuan finansial Pegawai Negeri Sipil (PNS), meskipun ada subsidi.

##### 4. Ketergantungan pada Kebijakan Pemerintah Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) sangat tergantung pada kebijakan pemerintah.

Jika ada perubahan kebijakan atau anggaran yang terkait dengan program ini, maka manfaat yang diterima oleh Pegawai Negeri Sipil (PNS) bisa berubah, yang bisa menimbulkan ketidakpastian.

##### 5. Waktu Tunggu yang Lama

Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) tidak selalu langsung memberikan manfaat kepada peserta, karena Pegawai Negeri Sipil (PNS) harus menunggu hingga saldo tabungannya mencukupi atau sampai proses administrasi selesai. Waktu tunggu yang lama ini bisa menjadi kendala bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang ingin segera memiliki rumah.

##### 6. Keterbatasan Pilihan Properti

Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) bekerja sama dengan pengembang properti tertentu, yang artinya Pegawai Negeri Sipil (PNS) mungkin hanya dapat memilih

<sup>16</sup> Pramudita, A. "TAPERA sebagai Solusi Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah." *Jurnal Kebijakan Publik*, Sumedang, 2021. Hal. 13-15



rumah di lokasi tertentu yang sudah bekerja sama dengan program ini. Ini membatasi pilihan bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang ingin membeli rumah di lokasi tertentu sesuai preferensinya.

#### 7. Batasan Penggunaan Dana

Dana yang disalurkan melalui Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) hanya dapat digunakan untuk tujuan pembelian rumah pertama atau renovasi rumah. Hal ini bisa menjadi pembatas bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang ingin menggunakan dana tersebut untuk tujuan lain yang lebih mendesak, seperti biaya pendidikan anak atau kebutuhan darurat lainnya.

#### 8. Tingkat Bunga dan Pembayaran yang Belum Optimal

Meskipun bunga yang dikenakan melalui program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) lebih rendah dibandingkan dengan kredit perumahan komersial, namun beban cicilan tetap ada. Dalam beberapa kasus, cicilan tersebut bisa saja terasa berat bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang memiliki penghasilan terbatas, apalagi jika mereka belum memiliki tabungan atau aset yang cukup.

Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) tetap merupakan salah satu upaya positif dari pemerintah untuk membantu Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan masyarakat lainnya dalam memiliki rumah, dengan berbagai penyesuaian dan evaluasi lebih lanjut agar program ini lebih efektif.

Secara keseluruhan, tabungan perumahan rakyat memberikan banyak manfaat dalam meningkatkan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil (PNS), baik dari segi finansial, sosial, maupun psikologis. Program ini tidak hanya memudahkan Pegawai Negeri Sipil (PNS) dalam memperoleh rumah yang layak, tetapi juga berkontribusi terhadap pembangunan ekonomi dan pemerataan pembangunan di Indonesia. Dengan demikian, keberlanjutan dan

pengembangan program ini sangat penting untuk menciptakan kesejahteraan yang lebih baik bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan masyarakat secara umum.<sup>17</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Regulasi ini mengatur secara komprehensif mekanisme pengelolaan dana, kepesertaan, dan pemanfaatan program TAPERA. Dimana proses pengelolaannya dilakukan melalui penyimpanan oleh peserta TAPERA secara periodik dalam jangka waktu tertentu untuk pemanfaatan pembiayaan perumahan dan dikembalikan jika hasil menabung kepesertaan berakhir. Meskipun bertujuan mulia untuk menyediakan perumahan terjangkau, memunculkan potensi tumpang tindih dengan program jaminan sosial lain dan dapat menimbulkan beban finansial tambahan bagi pekerja dan pemberi kerja.
2. Dampak TAPERA terhadap Kesejahteraan PNS: Program TAPERA berpotensi memberikan manfaat jangka panjang bagi PNS dalam hal kemudahan akses terhadap pembiayaan perumahan. Namun, efektivitasnya dalam meningkatkan kesejahteraan secara keseluruhan sangat bergantung pada kemampuan program untuk memberikan benefit yang signifikan dibandingkan dengan potongan gaji yang harus dibayarkan, serta pengelolaan program yang transparan dan akuntabel.

### B. Saran

1. Pemerintah sebaiknya perlu melihat dan meninjau Kembali terkait kebijakan pembiayaan perumahan melalui Tabungan Perumahan Rakyat, sebagaimana diatur melalui PP Nomor 21 Tahun 2024 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, terdapat

<sup>17</sup> Andriani, R., & Mulyani, S. "Kebijakan Perumahan di Indonesia: Studi Kasus Program Tapera bagi Pegawai Negeri Sipil." Jurnal Kebijakan Publik, Sumedang, 2021. Hal.17-19 diakses tanggal 9 Januari 2025.

beberapa problem, pertama pada Pasal 7 dan Pasal 66, tidak adanya kebijakan yang memberikan kesempatan yang setara bagi masyarakat tidak mampu. Menurut saya pemerintah perlu mengkaji lebih lanjut terkait masalah yang ada dalam kenyataan masyarakat dan perlunya penyesuaian antara program dan kebutuhan masyarakat

2. Pemerintah dalam menjalankan program Tabungan Perumahan Rakyat sebaiknya perlu memperhatikan kesejahteraan setiap PNS terutama yang masih baru menjadi Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS) karena banyaknya potongan gaji lainnya selain Tabungan Perumahan Rakyat, Pemerintah perlu menyesuaikan antara kebutuhan program dan masyarakat sehingga terciptanya keselarasan antara program dengan kesejahteraan masyarakat.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### BUKU

- Agustin, Y, "Analisis Implementasi TAPERA dalam Meningkatkan Akses Perumahan di Indonesia".Jurnal Perumahan,Jakarta,2021.
- Andriani, R., & Mulyani, S. "Kebijakan Perumahan di Indonesia: Studi Kasus Program Tapera bagi Pegawai Negeri Sipil." Jurnal Kebijakan Publik,Sumedang,2021.
- Abdoellah & Rusfiana., Teori dan Analisis Kebijakan Publik, Alfabeta, Bandung, 2016
- Harbani Pasolong, Teori Administrasi Publik, Alfabeta, Bandung, 2019.
- Pramudita, A. "TAPERA sebagai Solusi Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah." Jurnal Kebijakan Publik,Sumedang,2021.
- Rachmawati, E. "Pembiayaan Perumahan di Indonesia: Analisis Terhadap Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)." Jurnal Ekonomi dan Perbankan,Jakarta,2019.
- Romli Arsad, "Pengantar Ilmu Hukum",Alqaprint,Sumedang,2014.
- Rodiyah dkk., Pengantar Ilmu Administrasi Publik, Umsida Press, Sidoarjo,2021.
- Sihombing, E., Dar, M. H., & Nasution, F. A. Comparison Of Machine Learning Algorithms In Public Sentiment Analysis Of TAPERA Policy. International Journal of Science, Technology & Management,Jakarta,2024.
- Soerjono Soekanto,Pengantar Penelitian Hukum,UI-Press,Jakarta,1986.
- Santoso, A,"TAPERA sebagai Solusi Pembiayaan Perumahan Rakyat: Peluang dan Tantangannya". Jurnal Ekonomi Pembangunan,Jakarta,2022.
- Soeprapto, D. D. Determining the key success factors in the organization of BP Tapera. International Journal of Research in Business and Social Science,Jakarta,2021.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "Penelitian hukum normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers,Jakarta,2001.
- World Bank. Housing Finance in Indonesia: Challenges and Opportunities. World Bank,Amerika Serikat,2018.
- Wahyudi, F,"Kebijakan Perumahan di Indonesia dan Peran TAPERA dalam Mengatasi Krisis Perumahan". Universitas Indonesia Press,Jakarta, 2020.
- Yuhelson, "Pengantar Ilmu Hukum",Ideas Publishing,Gorontalo,2017.

##### JURNAL

- Cici Dwi Utami, 2022, (Eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat Terhadap Kesejahteraan Rakyat) Kota Batam Tahun 2022, Skripsi, Universitas Putra Batam.
- Hadiyono Venatius,Indonesia Dalam Menjawab Konsep Negara Welfare State dan Tantangannya,Jurnal Online Universitas Katolik Soegijapranata (UNIKA). Diakses dari



<https://Journal.UNIKA.ac.id> pada  
tanggal 11 Juni 2024

<https://serupa.id/kebijakan-publik/> diakses pada  
tanggal 10 Juni 2024

[https://id.wikipedia.org/wiki/Negara\\_kesejahteraan](https://id.wikipedia.org/wiki/Negara_kesejahteraan). Diakses pada tanggal 10 juni 2024

<https://kbbi.web.id/eksistensi>. diakses pada  
tanggal 11 Juni 2024

[https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/siaran-pers/Pages/OJK-Terbitkan-Dua-Aturan-Baru-Perkuat Pengawasan -BP-Tapera-dan-Penyertaan-Modal-Oleh-Bank-Umum.aspx](https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/siaran-pers/Pages/OJK-Terbitkan-Dua-Aturan-Baru-Perkuat-Pengawasan-BP-Tapera-dan-Penyertaan-Modal-Oleh-Bank-Umum.aspx), Jakarta, 2022 diakses pada  
tanggal 9 Januari 2025

## **PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang – Undang Dasar 1945

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang  
Tabungan Perumahan Rakyat

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 atas  
perubahan Undang-Undang Nomor 4  
Tahun 1992 tentang perumahan dan  
kawasan pemukiman

Peraturan Pemerintah No.21 Tahun 2024 atas  
perubahan Peraturan Pemerintah No.25  
Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan  
Tabungan Perumahan Rakyat

Keputusan Presiden No.46 Tahun 1994 atas  
perubahan Keputusan Presiden No.14  
Tahun 1993 tentang Tabungan  
Perumahan Pegawai Negeri Sipil

Peraturan Presiden No.9 Tahun 2018 tentang  
Tata Cara Pemilihan, Syarat, Larangan,  
Fungsi, Tugas, Wewenang, dan  
Pemberhentian Komisioner dan/atau  
Deputi Komisioner BP Tapera

## **Website/Internet**

[https://sahabat.pu.go.id/Pemilihan Calon  
Komisioner dan Deputi Komisioner BP  
Tapera](https://sahabat.pu.go.id/Pemilihan_Calon_Komisioner_dan_Deputi_Komisioner_BP_Tapera) diakses pada tanggal 10 Juni  
2024

<https://kbbi.web.id/eksistensi>. diakses pada  
tanggal 10 Juni 2024