



## Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat

Rasendryo Wahyu Ramadhanianto, Lutfian Ubaidillah

Universitas Muhammadiyah Jember

E-mail: [rasendryowahyu43@gmail.com](mailto:rasendryowahyu43@gmail.com) , [lutfian.ubaidillah17@gmail.com](mailto:lutfian.ubaidillah17@gmail.com)

Alamat: Gumuk Kerang, Karangrejo, Kec. Sumbersari, Kabupaten Jember, Jawa Timur  
68124

Korespondensi email: [rasendryowahyu43@gmail.com](mailto:rasendryowahyu43@gmail.com)

**Abstarct:** *This research analyzes the Indonesian government's policy regarding the amount of savings for Public Housing Savings (Tapera) participants based on Government Regulation Number 21 of 2024 concerning Amendments to Government Regulation Number 25 of 2020. This research uses a regulatory and conceptual approach, as well as a normative type of research. The Tapera policy aims to provide low-cost, long-term funds to meet the community's adequate housing needs. However, the contribution amount of 3% of salary, which is 2.5% borne by workers and 0.5% by employers, is considered burdensome for workers. In addition, Tapera benefits are limited to owning, building or repairing a first home, which creates benefits for participants. The research results show that this policy, although well-intentioned, does not fully take into account the additional burden on low-fatality workers and is not commensurate with the expected benefits. The government needs to review the amount of contributions and improve the Tapera management mechanism to ensure fairer and more equitable benefits for all participants.*

**Keyword:** Tapera, Government Regulation

**Abstrak :** *Penelitian ini menganalisis kebijakan pemerintah Indonesia terkait besaran simpanan peserta Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konsep, serta jenis penelitian normatif. Kebijakan Tapera bertujuan untuk menyediakan dana murah jangka panjang guna memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, besaran iuran sebesar 3% dari gaji, yang ditanggung oleh pekerja sebesar 2,5% dan pemberi kerja 0,5%, dinilai memberatkan pekerja. Selain itu, manfaat Tapera yang terbatas hanya pada kepemilikan, pembangunan, atau perbaikan*

Received: Mei 30, 2024; Accepted: Juni 18, 2024; Published: Januari 31, 2025

\* Rasendryo Wahyu Ramadhanianto, [rasendryowahyu43@gmail.com](mailto:rasendryowahyu43@gmail.com)

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

*rumah pertama menimbulkan ketidakpastian manfaat bagi peserta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan ini, meskipun bertujuan baik, belum sepenuhnya mempertimbangkan beban tambahan bagi pekerja berpenghasilan rendah dan tidak sesuai dengan asas kemanfaatan yang diharapkan. Pemerintah perlu meninjau kembali besaran iuran dan memperbaiki mekanisme pengelolaan Tapera untuk memastikan manfaat yang lebih adil dan merata bagi seluruh peserta.*

**Kata Kunci :** Tapera, Peraturan Pemerintah

## **LATAR BELAKANG**

Dalam Pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Oleh karena itu, pemerintah menjamin pemenuhan akan kebutuhan masyarakat atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Pemerintah bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menjelaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Selanjutnya, pasal 1 angka 7 UU tersebut juga menjelaskan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

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

Hak untuk mempunyai tempat tinggal merupakan hak asasi manusia, jadi dalam hal ini pemerintah harus bisa melindungi serta menyediakan masyarakat akan sistem pembiayaan perumahan dan disertai dengan akses kemudahan dalam melakukan pembiayaan dan perolehan rumah dalam bentuk seperti penyediaan lahan, keringanan biaya perizinan, sarana, prasarana, bantuan pembiayaan perumahan berupa penjaminan/asuransi atau dana murah jangka panjang.

Pemenuhan akan kebutuhan rumah saat ini masih dihadapkan ketersediaan dana. Dalam menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang untuk pembiayaan perumahan, pemerintah bertanggungjawab dalam penyelenggaraan tabungan perumahan yang merupakan salah satu komponen pokok dari sistem pembiayaan perumahan. Berkaitan hal tersebut, pemerintah berkewajiban menjamin bahwa penyelenggaraan sistem pembiayaan harus berjalan secara terpadu dengan program perencanaan pembangunan perumahan yang berkelanjutan, serta mendorong pemberdayaan lembaga keuangan non bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan.

Pemerintah melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menekankan pada aspek pembiayaan, hal ini ada dalam Pasal 118 yang menyatakan pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan. Pemerintah dan pemerintah daerah harus mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan seperti yang telah dijelaskan. Secara umum, tujuan dari sistem pembiayaan perumahan adalah untuk menciptakan pasar perumahan yang lebih efisien, yang ditandai dengan tersedianya dana jangka panjang (untuk mendanai perumahan) dalam jumlah cukup dan harga yang terjangkau.

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan berasal dari : (a). anggaran pendapatan dan

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

belanja negara; (b). anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau (c). sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

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

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat menjelaskan bahwa Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disingkat Tapera adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir. Yang bisa menjadi Peserta Tapera adalah setiap warga negara Indonesia dan warga negara asing pemegang visa dengan maksud bekerja di wilayah Indonesia paling singkat 6 (enam) bulan yang telah membayar simpanan. Peruntukan dana tapera antara lain sebagai berikut : (a). Memberikan pemenuhan kepada setiap orang atas hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang sehat; (b). Memberikan pemenuhan ketersediaan rumah bagi masyarakat dengan penghasilan rendah yang sampai saat ini masih mengalami kesenjangan yang cukup tinggi, baik dilihat dari sisi kesenjangan rumah terbangun dan rumah dibutuhkan maupun angka kebutuhan setiap tahunnya; (c). Memberikan solusi atas permasalahan pembiayaan perumahan, antara lain daya beli masyarakat berpenghasilan rendah (*affordability*), ketersediaan dana (*availability*), akses ke sumber pembiayaan (*accessibility*), dan keberlanjutan pembiayaan (*sustainability*); (d). Menyediakan dana efektif jangka panjang untuk pembiayaan perumahan yang murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu dana dengan suku bunga terjangkau yang sekaligus

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

mampu menanggulangi ketidaksesuaian antara jangka waktu membayar biaya dan jangka waktu pengembalian atau tenor kredit pemilikan rumah.

Namun, baru-baru ini muncul beberapa polemik mengenai tapera salah satunya mengenai besaran simpanan peserta tapera sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat di Pasal 15 yang menjelaskan bahwa besaran simpanan peserta sebesar 3% dari gaji atau upah pekerja dan iuran tersebut akan ditanggung bersama oleh pekerja sebesar 2,5% dan pemberi kerja 0,5%.

Masyarakat menilai bahwa besaran potongan iuran tersebut sangatlah besar, hal ini dinilai akan menambah beban para pekerja. Hal ini dikarenakan pekerja saat ini sudah menanggung beban iuran seperti BPJS Kesehatan, BPJS Ketenagakerjaan serta kebutuhan harian seperti listrik dan bahan bakar minyak (BBM).

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul Kebijakan Pemerintah Indonesia Terhadap Penerapan Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

## **KAJIAN TEORITIS**

### **Kebijakan**

Istilah kebijakan berasal dari Bahasa Inggris *policy*. Kebijakan merupakan sesuatu yang menjadi garis besar atau dasar dalam pelaksanaan suatu pekerjaan. Pengertian kebijakan yang dikemukakan oleh beberapa ahli diatas memiliki perbedaan karena ahli tersebut memandang kebijakan dari sudut pandang yang berbeda namun dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya kebijakan merupakan tindakan yang terstruktur dan terarah yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu persamaan bahwa kebijakan itu pada dasarnya serangkaian tindakan yang terarah untuk mencapai tujuan tertentu.

Kebijakan memiliki beberapa elemen atau unsur. Adapun unsur dari kebijakan adalah Suatu kebijakan harus memiliki tujuan baik untuk dicapai. Tujuan yang baik harus memiliki setidaknya kriteria sebagai berikut, Salah satu unsur penting dalam kebijakan adalah masalah. Penentuan masalah yang kurang tepat dapat menyebabkan kegagalan secara

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

menyeluruh pada penentuan kebijakan, Dalam penerapan kebijakan akan muncul tuntutan dari berbagai pihak. Tuntutan tersebut dapat bersifat moderat maupun radikal. Tuntutan tersebut dapat muncul dari beberapa faktor, antara lain, Rasa ketidak puasan suatu kelompok terhadap kebijakan yang sudah ada akibat munculnya suatu kebutuhan baru akibat tujuan tercapai atau munculnya masalah baru. Terbaikannya kepentingan suatu kelompok dalam penentuan kebijakan sehingga kebijakan yang ada dianggap tidak berpihak atau merugikan kelompok tersebut.

### **Pemerintah**

Pemerintah merupakan sekelompok orang yang dapat melaksanakan kekuasaan dikarenakan memiliki wewenang. Hal ini berlaku bagi pemerintah yang telah berdaulat. Dalam hal ini suatu pemerintah yang telah berdaulat memiliki kuasa untuk melaksanakan, mengurus dan mengatur rumah tangga nasional dan memiliki peraturan yang bersifat memaksa. Hal yang termasuk di dalam pengurusan rumah tangga nasional tersebut sebagaimana yang tercantum pada tujuan negara pada Undang-Undang Dasar Negara Indonesia 1945 yakni antara lain melindungi masyarakat dan wilayah negara, meningkatkan taraf hidup dan lingkungan hidup, memelihara keamanan dan ketertiban umum dan sebagainya.

Sedangkan pemerintah dalam arti luas adalah seluruh lembaga/organ negara yang menjalankan kewajiban negara sebagai organisasi sosial (*societal*) yang sangat besar dan kompleks, eksekutif, yudikatif, dan auditif. S.E. Finer dalam Sumaryadi, mengklasifikasikan pemerintah ke dalam empat pengertian yakni: *Pertama*, pemerintah mengacu pada proses pemerintah, yakni pelaksanaan kekuasaan oleh yang berwenang. *Kedua*, istilah ini juga bisa dipakai untuk menyebut keberadaan proses itu sendiri, kepada kondisi adanya tata aturan. *Ketiga*, pemerintah acap kali berarti orang-orang yang mengisi kedudukan otoritas dalam masyarakat atau lembaga, artinya kantor atau jabatan-jabatan dalam pemerintahan. *Keempat*, istilah ini juga bisa mengacu pada bentuk, metode, sistem pemerintahan dalam suatu masyarakat, yakni struktur dan pengelolaan dinas pemerintah.

## **Pajak**

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara untuk biaya penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan. Saat ini, kontribusi pajak terhadap APBN di Indonesia masih menjadi andalan utama. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, S.H menjelaskan bahwa pajak merupakan iuran rakyat kepada Negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjukkan dan yang dipergunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pajak kemudian dilakukan penyesuaian definisi sebagai berikut : Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya dipergunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.

## **Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera)**

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat menjelaskan bahwa Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disingkat Tapera adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir. Tapera bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta.

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Pendekatan perundang-undang (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Sedangkan pendekatan konsep (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandang doktrin-doktrin

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif yaitu bentuk metode penelitian atas aturan-aturan perundangan yang baik ditinjau dari hirarki perundang-undangan maupun secara harmoni atau horizontal.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Negara menjamin pemenuhan kebutuhan masyarakat atas tempat tinggal yang layak sebagai wujud kepedulian Pemerintah kepada warga negara. Yang mana hak untuk memiliki tempat tinggal termasuk ke dalam hak asasi manusia. Dalam membangun manusia, peran dari tempat tinggal sangatlah berhubungan dengan pembentukan watak dan kepribadian manusia serta merupakan kebutuhan dasar manusia sesuai dengan siklus kehidupan.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Disinilah awal mula pendidikan karakter untuk menciptakan generasi yang akan melanjutkan perjuangan memajukan Indonesia dimulai. Untuk itu, negara juga harus turut serta dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah untuk masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Untuk mewujudkan itu semua, perlu adanya dukungan dari berbagai pihak terutama pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib menjamin penyelenggaraan sistem pembiayaan harus berjalan secara terpadu dengan program perencanaan pembangunan perumahan yang berkelanjutan, serta mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan. Oleh karena itu, pemerintah menciptakan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Tapera dibentuk pada 3 landasan yaitu landasan filosofis, landasan sosiologis dan landasan yuridis. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tapera menjelaskan bahwa Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disingkat Tapera adalah

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir. Tapera disiapkan sebagai salah satu alternatif sumber dana murah jangka panjang dalam rangka pembiayaan perumahan. Dengan demikian tujuan pengelolaan Tapera yaitu menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi Peserta.

Dana tapera adalah dana milik seluruh peserta yang merupakan himpunan simpanan beserta hasil pemupukannya. Seluruh masyarakat yang berpenghasilan, baik pekerja ataupun pekerja mandiri, baik yang memiliki penghasilan tetap dan tidak tetap bisa menjadi peserta Tapera. Dalam pengelolaan Tapera terdapat beberapa asas yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, antara lain kegotongroyongan, kemanfaatan, nirlaba, kehati-hatian, keterjangkauan, kemudahan, kemandirian, keadilan, keberlanjutan, akuntabilitas, keterbukaan, portabilitas dan dana amanat, lalu selanjutnya untuk pembiayaan rumah berkelanjutan untuk kepemilikan perumahan. Selanjutnya dalam Pasal 3 dijelaskan bahwa tujuan dari tapera adalah untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi Peserta.

Tapera sendiri dikelola oleh Badan Pengelola Tapera (BP Tapera) yaitu badan hukum yang dibentuk khusus untuk mengelola Tapera yang berkedudukan di ibu kota negara. BP Tapera memperoleh modal awal yang bersumber dari APBN dan merupakan kekayaan negara yang dipisahkan. Saat ini, Tapera tengah menjadi sorotan masyarakat terutama para pegawai. Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat yang mana dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah tersebut menyatakan bahwasannya besaran simpanan peserta sebesar 3% dari gaji atau upah pekerja dan iuran tersebut akan ditanggung bersama oleh pekerja sebesar 2,5% dan pemberi kerja 0,5%. Penjelasannya adalah pemotongan gaji pegawai untuk iuran Tapera sebanyak 3%

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

dengan rincian 2,5% ditanggung oleh pegawai dan 0,5% ditanggung oleh perusahaan dan bagi pekerja mandiri iuran Tapera 3% harus ditanggung sendiri.

Seperti contoh, jika gaji rata-rata pekerja di Indonesia sekitar Rp 3.000.000 per bulan maka apabila dipotong sebesar 3% dari total gaji hasil iuran untuk Tapera sebesar Rp 90.000 per bulan dan Rp 1.080.000 per tahun. Apabila dalam jangka waktu 10 sampai 20 tahun kedepan total iuran yang pekerja tersebut adalah Rp 10.800.000 sampai dengan Rp 21.600.000, dengan nominal yang kecil itu apakah ada rumah dengan harga yang rendah tersebut untuk 10 sampai 20 tahun kedepan. Tentu saja belum cukup terkumpul untuk membeli sebuah rumah, untuk itu perlu adanya peninjauan kembali terkait iuran Tapera.

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.

Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, menjelaskan pembiayaan perumahan bagi peserta dilaksanakan dengan urutan prioritas berdasarkan kriteria : a. lamanya masa kepesertaan. b. tingkat kelancaran membayar Simpanan. c. tingkat kemendesakan kepemilikan rumah; dan d. ketersediaan dana pemanfaatan.

Jika melihat dalam salah satu asas yang ada dalam tapera yaitu asas kemanfaatan. Artinya bahwa pengelolaan tapera harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi para peserta untuk pembiayaan perumahan. Salah satu manfaat dari dana tapera adalah peserta tapera berhak mendapatkan manfaat berupa pinjaman atau bantuan perumahan yang bisa digunakan untuk membeli, membangun, atau memperbaiki rumah. Selain itu, tabungan yang terkumpul juga dapat diambil kembali ketika peserta mencapai usia pensiun atau kondisi tertentu yang diatur oleh BP Tapera.

Istilah tapera ini adalah tabungan, yang mana konsep dari tabungan adalah individu. Artinya dana yang disimpan oleh peserta diakumulasi kemudian digunakan sepenuhnya untuk kemanfaatan peserta secara individu tanpa adanya subsidi silang atau ketergantungan pada kontribusi peserta lain. Bisa dikatakan bahwa tapera ini adalah subsidi silang, karena

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

tapera sifatnya wajib maka semua pekerja harus membayar simpanan tapera, termasuk yang sudah memiliki rumah. Nantinya, sebagian tabungan para peserta yang sudah memiliki rumah akan digunakan untuk membantu para peserta yang ingin memiliki rumah. Subsidi silang sendiri merupakan subsidi dari pemerintah atau badan swasta kepada masyarakat yang kurang mampu yang berasal dari masyarakat yang mampu.

Adanya tapera ini tidak memberikan manfaat yang sama bagi semua pesertanya, tapera hanya bisa digunakan untuk pembiayaan pemilikan rumah pertama, pembangunan rumah pertama, atau perbaikan rumah pertama. Persyaratan pembiayaan Tapera terbatas kepada golongan masyarakat berpenghasilan rendah atau memiliki gaji maksimal Rp 8 juta per bulan dan belum punya rumah. Terdapat ketidakpastian mengenai manfaat nyata yang akan diterima oleh peserta, terutama jika peserta tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan rumah. Kekhawatiran tentang pengembalian dana dan hasil pengembangan juga menjadi perhatian oleh para peserta.

Disisi lain, pemerintah juga mewajibkan pemberi kerja untuk mendaftarkan pekerjaannya sebagai peserta Tapera. Apabila pemberi kerja yang tidak mendaftarkan pekerjaannya sebagai peserta tapera dan tidak membayar simpanan peserta serta memungut simpanan peserta, maka akan dikenakan sanksi administratif sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Jika pemberi kerja yang melanggar akan dikenai sanksi administratif berupa: (a.) Peringatan tertulis Peringatan tertulis pertama untuk jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja oleh BP Tapera. Apabila sampai dengan berakhirnya jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja pemberi kerja tidak melaksanakan kewajibannya, maka BP Tapera mengenakan sanksi peringatan tertulis kedua untuk jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja. (b). Denda administratif; Denda administratif dikenakan sebesar 0,1% setiap bulan dari simpanan yang seharusnya dibayar, dihitung sejak peringatan tertulis kedua berakhir. Denda administratif disetorkan kepada BP Tapera pada saat pembayaran simpanan bulan berikutnya dan menjadi pendapatan lain BP Tapera. (c). Memublikasikan ketidakpatuhan pemberi kerja; Sanksi memublikasikan ketidakpatuhan pemberi kerja dikenakan apabila setelah pengenaan sanksi denda administratif pemberi kerja tidak melaksanakan kewajibannya.(d). Pembekuan izin usaha

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

Sanksi ini dikenakan apabila setelah pengenaan sanksi memublikasikan ketidakpatuhan pemberi kerja, pemberi kerja tetap tidak melaksanakan kewajibannya. (e). Pencabutan izin usaha.

Sanksi dikenakan apabila setelah pengenaan sanksi pembekuan izin usaha, pemberi kerja masih tetap tidak melaksanakan kewajibannya. Jika merujuk pada Pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Ini artinya bahwa, negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga negara atas tempat tinggal yang layak. Namun kenyataannya, pemerintah tidak membayar iuran sama sekali hanya sebagai pengumpul dari iuran para pekerja.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Pemerintah melalui adanya kebijakan Tapera meskipun bertujuan baik, namun tidak dipikirkan dengan matang dari sudut pandang para pekerja yang berpenghasilan rendah dan tidak sesuai dengan asas kemanfaatan. Adanya tapera ini tidak memberikan manfaat yang sama bagi semua pesertanya, tapera hanya bisa digunakan untuk pembiayaan pemilikan rumah pertama, pembangunan rumah pertama, atau perbaikan rumah pertama. Persyaratan pembiayaan Tapera terbatas kepada golongan masyarakat berpenghasilan rendah atau memiliki gaji maksimal Rp 8 juta per bulan dan belum punya rumah. Terdapat ketidakpastian mengenai manfaat nyata yang akan diterima oleh peserta, terutama jika peserta tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan rumah. Kekhawatiran tentang pengembalian dana dan hasil pengembangan juga menjadi perhatian oleh para peserta.

Besaran iuran sebesar 3% adalah beban tambahan yang signifikan dan manfaat yang dijanjikan masih dipertanyakan. Mengingat pengelolaan dana publik yang buruk di masa lalu juga menambah keraguan terhadap efektivitas kebijakan ini. Pemerintah perlu mempertimbangkan kembali kebijakan ini dan mencari solusi yang lebih adil dan efektif untuk masalah perumahan bagi para pekerja.

## **Saran**

Pemerintah diharapkan mengkaji kembali kebijakan ini mengingat ini akan sangat berdampak bagi golongan pekerja dan pengusaha yang mendominasi perekonomian nasional untuk memastikan hak rumah adalah hak rakyat dengan harga murah dan terjangkau, bentuk yang nyaman dan lingkungan yang sehat, selain itu perlu pengkajian ulang agar dan pengawasan agar terhindari dari korupsi dan tidak memberatkan para pekerja.

Selain itu, penetapan UMR harus lebih realistis dan didasarkan pada biaya hidup yang sebenarnya di berbagai daerah. Pemerintah harus melakukan kajian mendalam dan berkelanjutan untuk memastikan bahwa UMR yang ditetapkan mampu memenuhi kebutuhan hidup layak bagi pekerja dan keluarganya. Dengan demikian, kesejahteraan masyarakat dapat ditingkatkan secara menyeluruh, sehingga program Tapera dan program-program kesejahteraan lainnya dapat berjalan lebih efektif dan memberikan manfaat yang nyata bagi seluruh rakyat Indonesia, termasuk mereka yang tinggal di desa.

## **DAFTAR REFERENSI**

- Agustino, 2008. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*, Bandung : Alfabeta
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2021, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers
- Inu Kencana Syafii, 2007, *Pertandingan Pemerintahan*, Bandung
- Johnny Ibrahim, 2005, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normative*, Malang, Bayu Media Publishing
- Kahar haerah, *Pengantar Ilmu Pemerintahan*
- M. Abdul Ghoni, 2023, *Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam pembiayaan Tapera*, Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, Jakarta
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum Cetakan Keempat*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Refika Aditama, Rahman Mulyawan, 2015, *Sistem Pemerintahan Indonesia*, Unpad Press, Bandung
- Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta

*Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah  
Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat*

Sotarduga Sihombing, Susy Alestriani Sibagariang, 2020, Perpajakan (Teori dan Aplikasi),  
Widina Bhakti Persada, Bandung

Umar Nain,S.Sos,M.Si. 2017,Relasi Pemerintah Desa Dan Supradesa Dalam Perencanaan  
Dan Penganggaran Desa,Cetakan Pertama,Pustaka Pelajar,Yogyakarta

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat;

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah  
Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat;

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera.