

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) Pasal 28H ayat (1). Hak untuk bertempat tinggal merupakan amanat yang tercantum dalam UUD 1945 dan juga hak asasi manusia yang dijamin oleh Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (UU HAM). Dalam hal ini, bahwa upaya pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak masih dihadapkan pada kondisi belum tersedianya dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan rakyat, dalam menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan, negara perlu menyelenggarakan sistem tabungan perumahan¹.

Upaya untuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak masih dihadapkan pada kondisi permasalahan keterjangkauan, aksesibilitas, serta ketersediaan dana dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah,



¹Penjelasan Umum Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat

perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan pedesaan².

Tabungan Perumahan Rakyat (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 peserta³. Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (UU Tapera) Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa 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.

Tujuan dari UU Tapera ini adalah untuk menjamin ketersediaan, aksesibilitas, keterjangkauan, dan keberlanjutan atas perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia sesuai dengan kewajiban negara dalam memenuhi hak warga negaranya dalam bertempat tinggal yang diatur oleh ketentuan UUD 1945 Pasal 28H ayat (1). Tujuan ini dilaksanakan berdasarkan ketiga asas yang telah disebutkan diatas. Asas gotong royong dari pelaksanaan pengelolaan Dana Tapera dimana tidak



²W. Riawan Tjandra, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Universitas Atma 2008, h. 23.

³Henriko Ganeshia Putra, dkk. Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dan apannya di Jakarta, *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu iatan Vol. 3, No. 2*, Oktober 2019, hlm. 322.

semua Peserta Tapera yang telah menabung mendapatkan pembiayaan Tapera, tetapi Peserta yang berstatus masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) akan ditopang pembiayaannya oleh Peserta lain yang lebih mampu melalui pengelolaan tabungan kolektif berupa dana Tapera yang digunakan sebagai pembiayaan perumahan.

Ketentuan UU Tapera Pasal 7 ayat (1) merupakan norma yang mewajibkan setiap pekerja dan pekerja mandiri yang berpenghasilan paling sedikit sebesar upah minimum untuk menjadi Peserta. Kemudian, ketentuan UU Tapera Pasal 7 ayat (2) mengatur bagi pekerja mandiri yang berpenghasilan di bawah upah minimum berlaku norma kebolehan dengan adanya frasa “dapat menjadi Peserta”.

Menurut UU Tapera Pasal 7 ayat (1), klausa “wajib” di dalam peraturan tersebut sejalan dengan asas gotong royong, asas keberlanjutan, dan asas portabilitas dalam ketentuan UU Tapera Pasal 2 huruf a, huruf h, dan huruf k. Asas gotong royong melalui upaya dari setiap warga negara untuk bersama-sama dan saling menolong antarpeserta dalam menyediakan dana murah jangka panjang dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi peserta. Melalui konsep ini, peserta yang lebih mampu secara finansial memberikan dukungan kepada Peserta yang kurang mampu, sehingga tercipta keadilan distributif dalam pembiayaan perumahan.

Hal ini diwujudkan melalui kepesertaan tabungan yang bertujuan untuk menyediakan dana murah jangka panjang. Dana yang telah terkumpul kemudian digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi Peserta yang termasuk golongan MBR.



Kegotongroyongan ini bukan sekadar konsep ekonomi, melainkan cerminan nilai luhur kebersamaan dalam masyarakat, yang mengutamakan kesejahteraan bersama dalam mencapai tujuan yang lebih besar.

Asas kegotongroyongan dalam UU Tapera mengindikasikan bahwa seluruh peserta memiliki kewajiban dan hak yang setara. Namun, dalam praktiknya, terdapat pembatasan tertentu dalam skema pembiayaan, seperti batas penghasilan maksimal Rp 8 (delapan) juta dan prioritas bagi peserta yang belum memiliki rumah. Hal ini berarti tidak semua peserta memiliki hak yang sama, meskipun semua diwajibkan membayar iuran. Sementara itu, UU Tapera dan peraturan turunannya tetap mengharuskan seluruh pekerja dan pekerja mandiri menjadi peserta.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (PP penyelenggaraan Tapera), menjelaskan bahwa dalam menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan, negara bertanggung jawab menyelenggarakan tabungan perumahan yang merupakan bagian dari sistem pembiayaan perumahan.

Menurut PP Penyelenggaraan Tapera Pasal 15 ayat (1) elaskan bahwa besaran simpanan peserta ditetapkan sebesar 3 persen dari gaji atau upah peserta pekerja, serta penghasilan



bagi peserta pekerja mandiri dan dalam PP Penyelenggaraan Tapera Pasal 15 ayat (2) Untuk peserta pekerja, besaran simpanan ditanggung bersama oleh pemberi kerja sebesar 0,5 (nol koma lima) persen dan pekerja sebesar 2,5 (dua koma lima) persen. Sementara itu, untuk peserta pekerja mandiri, besaran simpanan ditanggung sendiri oleh pekerja mandiri. Peraturan pemerintah tersebut mewajibkan PNS, Prajurit TNI dan Polri, Pejabat Negara, pekerja di Perusahaan BUMN dan BUMD, dan pekerja perusahaan swasta untuk melakukan pengelolaan dana dalam persiapan pelaksanaan tabungan perumahan terkait⁴.

Program simpanan untuk Tapera menuai banyak kritik dari berbagai kalangan masyarakat. Terlebih soal pemotongan gaji yang kini diperluas tak hanya untuk Aparatur Sipil Negara (ASN), dan TNI/Polri tetapi juga pegawai swasta dan pekerja lepas/mandiri⁵.

Bagi pekerja yang bekerja dengan menerima upah tetap seperti ASN (PNS/PPPK, TNI-Polri) dan Karyawan/Pekerja Swasta yang memiliki penghasilan tetap, terkait kelangsungan kepesertaannya, relatif jauh lebih aman (terjamin) daripada pekerja mandiri yang penghasilannya tidak dapat dipastikan dimasa depan⁶. Selain itu, bagi pekerja yang mendapat gaji (penghasilan) dari dana APBN dan APBD,



⁴Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat

⁵Rosiana Haryanti, "Jalan Panjang Tabungan Perumahan Rakyat", [/properti.kompas.com/read/2020/06/06/204052821/jalan-panjang-tabungan-perumahan-rakyat?page=all](https://properti.kompas.com/read/2020/06/06/204052821/jalan-panjang-tabungan-perumahan-rakyat?page=all), diakses 21 Agustus 2024, pukul 11.19.

⁶Adang Sutara. "Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)". *Makalah* paikan dalam Seri Webinar PERKIM ke-10. 23 Juli 2020, h. 5.

maka ketentuan yang mewajibkannya untuk mengikuti Tapera masih dapat dibenarkan karena mereka dipekerjakan oleh pemerintah. Oleh sebab itu wajar saja jika pemerintah membuat berbagai pengaturan yang terkait dengan rencana jangka panjang bagi kesejahteraan mereka⁷. Namun, hal tersebut akan berbeda apabila kewajiban untuk menjadi peserta, dikenakan pula kepada pekerja mandiri⁸. Bagi pekerja mandiri yang tidak bekerja dengan siapapun, maka seluruh kewajiban menjadi peserta Tapera, sepenuhnya ditanggung oleh yang bersangkutan⁹.

Namun, apakah tepat memperlakukan ketentuan yang sama kepada pekerja mandiri. Sepertinya perlu diperhatikan kembali, sifat pekerjaan seorang pekerja mandiri. Kita pasti memaklumi bahwa seorang pekerja mandiri memperoleh penghasilannya dengan tenaga dan pikirannya sendiri¹⁰.

Sesungguhnya, tidak ada seorangpun atau siapapun yang membantu seorang pekerja mandiri dalam mendapatkan

⁷Budi Prayitno, dkk. (2012). *Kesejahteraan Rakyat Atas Papan: Akselerasi pemenuhan Papan Bagi Peningkatan kesejahteraan Rakyat*. Jakarta: Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat Republik Indonesia, h. 13.

⁸*Rumah Sebagai Kebutuhan Dasar Manusia, Disamping Sandang Dan Pangan, Merupakan Harapan Setiap Manusia Untuk Dapat Memenuhinya*. <http://www.tapera.go.id/deskripsitapera.php>, diakses 26 September 2024 pukul

⁹M. Abdul Ghoni, 2023, Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam Pelayanan Tapera, Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, Jakarta.

¹⁰Imas Sholihah, "Polemik Undang-undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perumahan rakyat (TAPERA)", *Jurnal Rechtvinding Media Pembinaan Nasional*, 2021, hlm.2.



penghasilannya¹¹. Dengan sifat pekerjaan yang seperti ini, maka menurut Penulis, ketentuan yang mewajibkan pekerja mandiri untuk menjadi peserta tidaklah adil. Biarlah masalah perumahan ditanggung sendiri oleh seorang pekerja mandiri.

Program Tapera menjadi pro dan kontra di masyarakat, alasan penolakan itu bahwa Tapera menambah beban biaya operasional yang signifikan bagi perusahaan yang dianggap memberatkan terutama bagi perusahaan kecil dan menengah yang sudah berjuang dengan selisih keuntungan yang tipis¹².

Dana Tapera merupakan dana amanat dari peserta tabungan yang berasal dari masyarakat luas yang berarti kepemilikan dana Tapera adalah pekerja dan pemberi kerja¹³. Namun, dalam prosesnya kedua pemilik dana itu tidak dilibatkan dalam berbagai perencanaan. Menurut Elly Rosita Sllaban¹⁴, mengatakan buruh dan pengusaha tidak dilibatkan dalam pembahasan Tapera sehingga mereka menolak kebijakan tersebut dan tidak ada satupun perwakilan buruh maupun pengusaha dalam kepengurusan BP Tapera. Selain itu, penolakan juga didasarkan lantaran aturan Tapera tumpang tindih.

¹¹Darmawan Triwibowo dan Sugeng Bahagijo. (2006). *Mimpi Negara Kesejahteraan*. Jakarta: Pustaka LP3S Indonesia.

¹²Henriko Ganesha Putra, dkk. Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dan Penerapannya di Jakarta, *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmuan* Vol. 3, No. 2, Oktober 2019, hlm. 322.

¹³Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun Tentang Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat.

¹⁴Presiden Konfederasi Serikat Buruh Seluruh Indonesia (KSBSI), "Mengapa a disebut 'tdk masuk akal' menyediakan hunian rakyat yang terjangkau?", [/www.bbc.com/indonesia/articles/cyxxjdwk5z8o](http://www.bbc.com/indonesia/articles/cyxxjdwk5z8o), diakses 7 September 2024.



Secara umum persoalan perburuhan lebih banyak diidentikkan dengan persoalan antara pekerja dan pengusaha, kebijakan Tapera yang menentukan agar pengusaha dan buruh wajib menabung adalah kebijakan sepihak yang tidak ada kesepakatan dari pengusaha sebagai konsumen, di bawah tekanan atau paksaan dan penyalahgunaan keadaan, serta cenderung tidak ada itikad baik¹⁵. Hal ini dianggap melanggar unsur subjektif dimana akibat hukumnya dapat dibatalkan dan sekaligus melanggar unsur objektif atau melanggar kausa halal, undang-undang, kebiasaan dan kepatutan berakibat batal demi hukum karena mengandung cacat kehendak yang merupakan syarat sahnya perjanjian¹⁶.

Menurut analisis dan pandangan Penulis, apabila seorang pekerja mandiri tetap diwajibkan untuk mengikuti program Tapera akan menimbulkan beberapa persoalan bagi yang bersangkutan. Persoalan tersebut, yaitu: Pertama, bagaimana kelangsungan keikutsertaan pekerja mandiri di masa depan. Kedua, dari segi keadilan, apakah ketentuan yang mewajibkan keikutsertaan pekerja mandiri tersebut telah sesuai dengan asas kemanfaatan (*utilitarianisme*) dalam hukum. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian yang mendalam mengenai hal tersebut untuk mengkaji peraturan hukum yang terkait dan

¹⁵Muslimin B. Putra, *Buruh dalam Proses Penyusunan Kebijakan*, Paper disampaikan pada Workshop Kebijakan Partisipatif Peran Pemuda dalam Proses Penyusunan Perundang-undangan yang Diselenggarakan Komite Advokasi Buruh pada tanggal 27 Juni 2005 di gedung YLBHI, Jakarta.

¹⁶R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Erljike Wetboek) Bab Ke Dua- tentang Perikatan-perikatan Yang Dilahirkan Dari Pak Atau Perjanjian, Pasal 1313, Cet.Ke-40, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, 338.*



implementasinya. Serta menganalisis tantangan dan konflik yang muncul dalam proses tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam usulan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah program tabungan perumahan rakyat memberikan kemanfaatan terhadap pekerja mandiri?
2. Apakah asas gotong royong dalam penerapan program tabungan perumahan rakyat dapat memberikan keadilan bagi pekerja mandiri?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dalam usulan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis program tabungan perumahan rakyat terhadap pekerja mandiri telah sejalan dengan asas kemanfaatan.
2. Untuk menganalisis program tabungan perumahan rakyat terhadap pekerja mandiri telah sejalan dengan asas keadilan.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka manfaat yang diharapkan dari usulan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Manfaat teoretis dari penelitian ini adalah, dapat dipergunakan sebagai bahan bacaan atau literatur untuk menambah ilmu



pengetahuan dan memperluas wawasan, khususnya dalam hal yang berkaitan dengan asas kemanfaatan dan asas keadilan terhadap pekerja mandiri dalam penerapan ketentuan program tabungan perumahan rakyat.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah dapat dipergunakan oleh praktisi hukum, aparat penegak hukum, dan pihak-pihak lain yang terkait, sebagai sarana informasi dalam menyelesaikan masalah yang diteliti, khususnya dalam hal asas kemanfaatan dan asas keadilan terhadap pekerja mandiri dalam penerapan ketentuan program tabungan perumahan rakyat.

E. Orisinalitas Penelitian

Setiap penelitian harus memuat substansi yang bersifat kebaharuan dan menekankan pada isu hukum yang berorientasi pada penemuan hukum yang baru, maka diharapkan untuk setiap penulisan sudah semestinya mengandung orisinalitas penulisan. Sehingga dianggap perlu untuk menampilkan beberapa penelitian yang memiliki kemiripan namun secara substansional memiliki perbedaan.

Penelitian bertujuan untuk melihat karya tulis terdahulu ataupun hasil penelitian orang lain yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Berikut beberapa penelitian yang memiliki

ripan dengan topik penelitian ini, antara lain:



Matriks Keaslian Penelitian Tesis

Nama Penulis	: Rohmad Abidin, Anggun Herawati	
Judul Tulisan	: Analisis Sentimen Publik Terhadap Kebijakan Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)	
Kategori	: Jurnal Ilmiah	
Tahun	: 2024	
Perguruan Tinggi	: UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan pembahasan	<p>Penelitian ini dilatarbelakangi untuk menganalisis sentiment opini public terkait program Tapera, serta menganalisis <i>mentions</i> dan <i>reach</i> yang populer di berbagai media dengan menggunakan tools Brand24 yang mampu mengakses banyak data dari</p>	<p>Penelitian ini dilatarbelakangi untuk berfokus menganalisis dan mengkaji secara substansial terhadap asas kemanfaatan dan asas keadilan terhadap pekerja mandiri dalam penerapan ketentuan program Tabungan Perumahan Rakyat.</p>



	berbagai platform media di Indonesia	
Teori Pendukung	a. Analisis sentimen b. Brand24	a. Teori kemanfaatan hukum b. Teori keadilan hukum
Metode Penelitian	Penelitian deskriptif kualitatif	Penelitian empiris
Hasil & Pembahasan	<p>Penelitian ini menunjukkan bahwa dari 20 Mei 2024 hingga 10 Juni 2024, sentiment terhadap kebijakan Tapera didominasi oleh sentiment negatif. Sentiment negatif ini berasal dari berbagai sumber, namun yang terbanyak berasal dari media sosial TikTok. Analisis sentiment ini penting sebagai bahan</p>	



	evaluasi untuk komunikasi pemerintah terkait program Tapera.	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian		Penelitian tersebut berbeda dengan fokus penelitian yang peneliti ajukan, yaitu membahas tentang sejauh mana asas kemanfaatan dan asas keadilan terhadap pekerja mandiri dalam penerapan ketentuan program Tapera.

Nama Penulis	: Ade Arianto, Anis Rifai, Arina Novizas Shebubakar
Judul Tulisan	: Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 2016 ditinjau dari Perspektif Perlindungan Hukum
Kategori	: Jurnal Ilmiah
	: 2022



Perguruan Tinggi : Universitas Al-Azhar Indonesia		
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan pembahasan	<p>Penelitian ini dilatarbelakangi untuk Secara substansial menganalisis sejauh mana implementasi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 dalam memberikan perlindungan hukum terhadap peserta Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.</p>	<p>Penelitian ini dilatarbelakangi untuk berfokus menganalisis dan mengkaji secara substansial terhadap asas kemanfaatan dan asas keadilan terhadap pekerja mandiri dalam penerapan ketentuan program Tabungan Perumahan Rakyat.</p>
Teori Pendukung		<p>a. Teori kemanfaatan hukum</p> <p>b. Teori keadilan hukum</p>
Penelitian	Penelitian Yuridis	Penelitian empiris



	Deskriptif	
Hasil & Pembahasan	<p>Penelitian ini mengungkap bahwa, Undang-undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 telah mengimplementasikan prinsip-prinsip perlindungan hukum kepada peserta hukum, keadilan dan kemanfaatan hukum kepada peserta, dan dalam rangka jaminan perlindungan hukum kepada peserta Tapera di masa yang akan datang, diperlukan perbaikan dan penyempurnaan norma</p>	



	<p>pengaturan maupun implementasi terkait penyelenggaraan Tapera sehingga penyelenggaraan dan pengelolaan dapat meningkatkan perlindungan hukum terhadap peserta Tapera.</p>	
<p>Desain Kebaruan Tulisan/Kajian</p>		<p>Penelitian tersebut berbeda dengan fokus penelitian yang peneliti ajukan, yaitu membahas tentang sejauh mana asas kemanfaatan dan asas keadilan terhadap pekerja mandiri dalam penerapan ketentuan program Tapera</p>



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera)

1. Pengertian Tabungan Perumahan Rakyat

Tapera adalah program pemerintah Indonesia yang dirancang untuk membantu masyarakat memiliki rumah dengan menabung secara bertahap¹⁷. Menurut pemerintah, Tapera merupakan solusi untuk pembiayaan tempat tinggal bagi pekerja¹⁸. Dalam PP Penyelenggaraan Tapera Pasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa Tapera adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu untuk dimanfaatkan sebagai pembiayaan perumahan dan/atau dapat dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir¹⁹. Secara sederhana, Tapera termasuk jenis simpanan yang disetorkan setiap bulan dalam jangka waktu tertentu untuk pembiayaan rumah dan dana Tapera akan diambil dari gaji peserta setiap bulannya²⁰.

¹⁷Tania, N., Novienco, J., & Sanjaya, D. (2021). Kajian Teori Hukum Progresif Terhadap Implementasi Produk Tabungan Perumahan Rakyat. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan*, 26(2), 73-87.

¹⁸Bank Neo, "Apa itu Tapera? Pengertian, Mekanisme dan Reaksi Masyarakat", <https://www.bankneocommerce.co.id/id/news/apa-itu-tapera-pengertian-mekanisme-dan-reaksi-masyarakat>, diakses 26 September 2024, pukul 17.24.

¹⁹Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat

²⁰Melati Putri Arsika "Pengertian Tapera, Besaran Iuran hingga jadwal berlakunya", <https://www.detik.com/sumbagsel/berita/d-7361848/pengertian-tapera-iuran-hingga-jadwal-berlakunya>, diakses 26 September 2024, pukul 17.28.



Dalam PP Penyelenggaraan Tapera, pemerintah menetapkan peraturan mengenai kepesertaan Tapera oleh kementerian dan lembaga terkait, serta ketentuan pemisahan sumber pendanaan antara dana FLPP dan dana Tapera. Pada PP Penyelenggaraan Tapera pasal 15 menetapkan besarnya tabungan peserta sebesar 3 (tiga) persen dari gaji atau upah peserta pegawai²¹. 0,5 (nol koma lima) persen dari jumlah ini dibayar oleh pemberi kerja dan 2,5 (dua koma lima) persen disumbangkan oleh pekerja²².

Tapera juga menawarkan suku bunga yang kompetitif dan sistem pembayaran yang fleksibel, sehingga lebih terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah²³. Selain manfaat ekonomi, Tapera juga memberikan berbagai manfaat sosial. Program ini diharapkan dapat meningkatkan stabilitas dan kesejahteraan keluarga melalui penyediaan perumahan yang layak dan aman²⁴.

2. Sejarah Tabungan Perumahan Rakyat

Berawal dari Kongres Perumahan Rakyat Sehat, pada 1950 di Bandung. Kongres tersebut Perumahan Nasional (Perumnas) sebagai

²¹Melia Rahmawati, "Pemerintah Resmikan Program Tapera bagi Pekerja", <https://www.gemagazine.or.id/2024/06/10/pemerintah-resmikan-program-tapera-bagi-pekerja/>, diakses 27 September 2024, pukul 21.37.

²²Madiun Today, "Ramai gaji karyawan swasta dipotong 3% untuk iuran Tapera: Bagaimana aturan dan apa manfaatnya?", <https://madiuntoday.id/berita/2024/05/28/ramai-gaji-karyawan-swasta-dipotong-3-untuk-iuran-tapera-bagaimana-aturan-dan-apa-manfaatnya#main-slide>, diakses 27 September 2024, pukul 21.30.

²³Silangit, A. N., Saraswati, R., & Herawati, R. (2022). Pemenuhan hak tusalitas warga Indonesia dalam keikutsertaan tabungan perumahan rakyat sarkan UU Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. oral dissertation, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro).

²⁴Rosiana Haryanti, "Jalan Panjang Tabungan Perumahan Rakyat", [/properti.kompas.com/read/2020/06/06/204052821/jalan-panjang-tabungan-perumahan-rakyat?page=all](https://properti.kompas.com/read/2020/06/06/204052821/jalan-panjang-tabungan-perumahan-rakyat?page=all), diakses 27 September 2024, pukul 21.52.



perintis rumah murah di Indonesia²⁵. Terkait dengan kongres tersebut, maka dibentuk Djawatan Perumahan Rakyat dibawah naungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga dengan SK Presiden Nomor 05 Tahun 1952, pada 25 April 1952²⁶.

Sebelumnya, pada 20 Maret 1951 dibentuklah Badan Pembantu Perumahan Rakyat yang berhasil menyusun Peraturan Pembiayaan Pembangunan Perumahan rakyat. Kemudian, dibentuklah Yayasan Kas Pembangun (YKP). Hingga 1961, yayasan ini mampu membangun 12.460 (dua belas ribu empat ratus enam puluh) unit rumah²⁷. Namun, karena kesulitan keuangan akhirnya lahirlah Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan (LPMB) di Bandung, yang sekaligus berfungsi sebagai Pusat Perumahan Regional PBB (RHC)²⁸.

Pada 1997, Badan Kebijakan Perumahan Nasional (BKPN) dibentuk, dengan fungsi merumuskan kebijakan dan pedoman pelaksanaan di bidang pembangunan dan pengembangan perumahan

²⁵Admindpu, "Dinas Pekerjaan Umum Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kulon Progo", <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/222/sejarah-singkat-kebijakan-perumahan-di-indonesia>, diakses 27 September 2024, pukul 21.50.

²⁶Jawahir 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-zaman-sukarno-hingga-jokowi?page=1>, diakses 27 September 2024, pukul 21.50

²⁷Moh. Habib Asyhad, "Ramai-ramai Tapera, inilah Sejarah Kebijakan Perumahan Rakyat di Indonesia, Sudah Ada Sejak Zaman Belanda", [/intisari.grid.id/read/034100417/ramai-ramai-tapera-inilah-sejarah-kebijakan-perumahan-rakyat-di-indonesia-sudah-ada-sejak-zaman-belanda](https://intisari.grid.id/read/034100417/ramai-ramai-tapera-inilah-sejarah-kebijakan-perumahan-rakyat-di-indonesia-sudah-ada-sejak-zaman-belanda), diakses 28 September 2024, pukul 14.28.

²⁸Rodhi Agung Saputra, Kebijakan Pembangunan Perumahan Dalam Kaitannya dengan Perlindungan Lahan Pertanian, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2024, hlm. 12



di samping koordinasi dan pengawasan²⁹. Bank Tabungan Negara (BTN) itu bernama Bank KPR. Dengan ini, BTN mampu memberikan pinjaman hipotek kepada pembeli rumah dengan tingkat bunga yang didukung. Perusahaan Pembangunan Perumahan Rakyat Nasional (Perumnas) tidak didirikan sampai 18 Juli 1997, dengan Radinal Mochtar sebagai CEO³⁰.

Setelah reformasi demokrasi 1998, upaya penyediaan perumahan bagi masyarakat terus berlanjut. Namun, pembangunan perumahan ini tidak sebesar pada masa orde baru. Pada Tahun 2007, Presiden Susilo Bambang Yudhoyono meluncurkan program Rumah Susun Seribu Menara³¹.

Pada tahun 2010, program Fasilitas Pembayaran Finansial Perumahan (FLPP) lahir. Program FLPP diharapkan mampu meningkatkan daya beli Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah ke bawah (MBM) dengan mendekati harga rumah³². Dalam kesepakatan bersama ini, cakupan bantuan FLPP dalam pembelian rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) meliputi unsur, antara lain KPR Sejahtera Tapak, KPR

²⁹Juarni Anita, *Perkembangan Kebijakan Publik dan Program Bidang Perumahan di Indonesia*, 2021, Vol. 3, No. 1, Hal 12-14.

³⁰Adinda Setiyoningrum, Moh. Saleh, *Keberadaan Rumah Susun Sewa (nawa) di Kota Surabaya untuk Pengentasan Kemiskinan*, 2023, Vol. 20, No. 2.

³¹Gofur, Rifatullah, dan Ipah Ema Jumiaty, *Analisis Kebijakan Program Sejuta h: Sebuah Tinjauan Literatur*, 2021.

³²Sevilla Ruhul Izza, Maria Lasma Fransissca, dan Wirawan Firman Nurcahya, *is Dampak Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Terhadap ahteraan masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, 2024, Vol. 4, No.5



Sejahtera Susun, KPR Sejahtera Syariah Tapak dan KPR Sejahtera Syariah Susun³³.

Ada program alternatif lain yang dijalankan oleh Presiden Joko Widodo, yaitu program Sejuta Rumah, seperti namanya. Kebijakan pemerintah di bidang perumahan melalui Program Sejuta Rumah Tahunan ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, seperti nelayan, buruh, PNS, TNI dan Polri³⁴.

3. Tujuan Tabungan Perumahan Rakyat

Sasaran utama dari program ini adalah Masyarakat Berpenghasilan Rakyat (MBR), yang sering menghadapi kesulitan dalam mendapatkan pembiayaan perumahan melalui jalur konvensional dengan tujuan untuk membantu masyarakat memiliki rumah sendiri³⁵. Dalam PP Penyelenggaraan Tapera dijelaskan bahwa proses pengelolaan dana Tapera yaitu melalui 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

³³Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

³⁴Andreas Yoga Prasetyo, "Mewujudkan Rumah Impian bagi Warga Indonesia", <https://www.kompas.id/baca/riset/2021/10/15/mewujudkan-rumah-impian-warga-indonesia>, diakses 28 September 2024, pukul 14.56.

³⁵Heru Wahyudi "Langkah Berlapis Mewujudkan Tujuan Mulia Tapera" [/news.detik.com/kolom/d-7383985/langkah-berlapis-mewujudkan-tujuan-mulia-#:~:text=Program%20Tabungan%20Perumahan%20Rakyat%20\(Tapera,memb%20masyarakat%20memiliki%20rumah%20sendiri](https://news.detik.com/kolom/d-7383985/langkah-berlapis-mewujudkan-tujuan-mulia-#:~:text=Program%20Tabungan%20Perumahan%20Rakyat%20(Tapera,memb%20masyarakat%20memiliki%20rumah%20sendiri), diakses 26 September 2024, 11.09.



kepesertaan berakhir. Lebih lengkapnya tujuan Tapera bagi peserta adalah sebagai berikut:

- a) Memberikan pemenuhan kepada setiap orang atas hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945 Pasal 28H ayat (1)
- b) Memberikan pemenuhan kebutuhan dan ketersediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang sampai saat ini masih mengalami kesenjangan yang cukup tinggi, baik dilihat dari sisi kesenjangan rumah terbangun dan rumah dibutuhkan (*backlog*) maupun angka kebutuhan setiap tahunnya
- c) Memberikan solusi atas permasalahan pembiayaan perumahan, antara lain daya beli masyarakat berpenghasilan rendah (*affordability*), ketersediaan dana (*availability*), akses ke sumber pembiayaan (*accessibility*), dan keberlanjutan pembiayaan (*sustainability*)
- d) Menyediakan dana efektif jangka panjang untuk pembiayaan perumahan yang murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu dana dengan suku bunga terjangkau yang sekaligus mampu menanggulangi ketidaksesuaian antara jangka waktu membayar biaya dan jangka waktu pengembalian atau tenor kredit pemilikan rumah³⁶.



³⁶Anonim, *Rumah Sebagai Kebutuhan Dasar Manusia, Disamping Sandang Pangan, Merupakan Harapan Setiap Manusia Untuk Dapat Memenuhinya.* /www.tapera.go.id/deskripsitapera.php, diakses 23 Agustus 2024, pukul 11.09.

1) Asas Pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat³⁷

a. Kegotongroyongan

Gotong royong adalah sebagai bentuk solidaritas sosial, terbentuk karena adanya bantuan dari pihak lain, untuk kepentingan pribadi ataupun kepentingan kelompok sehingga di dalamnya terdapat sikap loyal dari setiap warga sebagai satu kesatuan³⁸.

b. Kemanfaatan

Kemanfaatan yang dimaksud adalah asas yang bersifat operasional menggambarkan pengelolaan yang efisien dan efektif dengan cara pengelolaan Tapera harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi para peserta untuk pembiayaan perumahan³⁹.

c. Nirlaba

Badan Pengelolaan Tapera (BP Tapera) hadir tidak untuk mencari keuntungan. Pengelolaan Tapera mengutamakan penggunaan hasil pengembangan dana Tapera untuk memberikan manfaat yang hasil pengembangan dana Tapera untuk memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi peserta.



³⁷Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Perumahan Rakyat

³⁸Ajat Sudrajat, Nilai-Nilai Budaya Gotong Royong Etnik Betawi Sebagai Referensi Pembelajaran IPS, Universitas Pendidikan Indonesia, 2014, hal14.

³⁹Definisi-Pengertian.com adalah berbagai referensi. "Definisi Pengertian Kemanfaatan"<http://www.definisi-pengertian.com/2015/07/definisi-pengertian-kemanfaatan.html>, diakses 26 Agustus, pukul 12.00.

d. Kehati-hatian

Asas kehati-hatian adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati untuk memastikan pengelolaan simpanan dana peserta secara cermat, teliti, aman dan tertib⁴⁰.

e. Keterjangkauan dan Kemudahan

Tujuannya agar semakin banyak warga masyarakat yang berkemampuan memiliki rumah. Keberadaan likuiditas murah memiliki peran strategis bagi upaya meningkatkan keterjangkauan rumah, khususnya dari sisi permintaan⁴¹.

f. Kemandirian

Kemandirian yang dimaksud adalah asas penanaman modal yang dilakukan dengan tetap mengedepankan potensi bangsa dan negara dengan tidak menutup diri pada masuknya modal asing demi terwujudnya pertumbuhan ekonomi⁴².

g. Keadilan

Asas atau konsep yang mengacu pada keseimbangan, kesetaraan, dan perlakuan yang adil bagi semua individu untuk memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan



⁴⁰Rachmadi Usman, Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia, PT. Media Pustaka Utama, Jakarta, 2001. Hlm 18.

⁴¹Hartono, Jogiyanto. 2016. Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Edisi ke-7. Yogyakarta.

⁴²Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik⁴³.

h. Keberlanjutan

Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang di harapkan⁴⁴.

i. Akuntabilitas

Akuntabilitas adalah asas pelaksanaan program dan pengelolaan keuangan yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan⁴⁵.

j. Keterbukaan

Asas keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh akses informasi yang lengkap, benar, dan jelas bagi setiap peserta⁴⁶.

k. Portabilitas

Portabilitas merupakan asas memberikan jaminan yang berkelanjutan meskipun peserta berpindah pekerjaan atau tempat tinggal dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI)⁴⁷.

⁴³Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

⁴⁴Wahanisa, R., & Adiyatma, S.E. (2024). Konsepsi Asas Kelestarian Dan Keberlanjutan Dalam Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Dalam Nilai Pancasila. *Bina Hukum Lingkungan*, 6(1), 93-118.

⁴⁵Sjahrudin Rasul, 2000. *Pengintegrasian Sistem Akuntabilitas Kinerja*, ia.

⁴⁶Angga Prastyo, Samsul Wahidin, Supriyadi. "Pengaturan Asas Keterbukaan Pembentukan Undang-undang", 2020, *Jurnal Cakrawala Hukum*. Vol 11.

⁴⁷Undang-undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2004 tentang Sistem an Sosial Nasional.



I. Dana Amanat

Dana amanat adalah bahwa iuran dan hasil pengembangnya merupakan dana titipan dari peserta yang digunakan sebesar-besarnya bagi kepentingan peserta jaminan sosial⁴⁸.

2) Manfaat Tabungan Perumahan Rakyat

Dalam PP Penyelenggaraan Tapera Pasal 37, tertulis macam-macam pemanfaatan dana Tapera yang semuanya merujuk pada pembiayaan perumahan bagi peserta. Pembiayaan yang di maksud meliputi pembelian, pembangunan, atau perbaikan rumah. Namun sebelum memanfaatkan dana ini, peserta harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

- 1) Pembiayaan rumah hanya dapat dilakukan untuk rumah pertama.
- 2) Pembiayaan hanya diberikan satu kali.
- 3) Ada nilai besaran tertentu untuk tiap-tiap pembiayaan perumahan⁴⁹

Adapun jenis-jenis rumah yang dapat dibiayai menggunakan dana Tapera yaitu rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun⁵⁰. Pembiayaan perumahan yang dimaksud dapat berlaku melalui mekanisme sewa beli yang diatur langsung oleh Badan Pengelola



⁴⁸Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2011 tentang 1 Penyelenggara Jaminan Sosial.

⁴⁹Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan 2 gan Perumahan Rakyat

⁵⁰Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan 3 awasan Permukiman

(BP) Tapera. BP Tapera merupakan badan yang akan bertanggungjawab terhadap seluruh pengelolaan dana Tapera⁵¹. BP Tapera dibentuk untuk menggantikan dan memperluas jangkauan pembiayaan perumahan dari sebelumnya Badan Pertimbangan Perumahan (Bapertarum) yang hanya ditujukan bagi PNS. Dengan menjadi peserta Tapera, masyarakat dapat menabung secara bertahap untuk mewujudkan rumah Impian mereka⁵². Manfaat lain dari program Tapera sebagai berikut:

a. Pekerja Masyarakat Berpenghasilan Rakyat (MBR)⁵³

1) Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Peserta pekerja dapat mengajukan pembiayaan untuk pembelian rumah, khusus rumah pertama. Syaratnya telah menjadi peserta Tapera minimal 1 tahun dan mengikuti prosedur yang berlaku⁵⁴.

2) Kredit bangun Rumah (KBR)

Peserta pekerja dapat mengajukan pembiayaan untuk Pembangunan rumah pertama baru. Syaratnya telah menjadi

⁵¹Alviansyah Pasaribu, "Mengenal BP Tapera sebagai badan hukum pengelolaan dana Tapera", <https://www.antaranews.com/berita/4178604/mengenal-bp-tapera-sebagai-badan-hukum-pengelolaan-dana-tapera>, diakses 26 September 2024, pukul 21.51.

⁵²Hendi Faturahman, "Program Tapera: Tabungan Perumahan Rakyat untuk Wujudkan Rumah Impian", <https://bkd.cilacapkab.go.id/p/1230/program-tapera:-tabungan-perumahan-rakyat-untuk-wujudkan-rumah-impian#:~:text=Program%20TAPERA%20adalah%20salah%20satu,untuk%20mewujudkan%20rumah%20impian%20mereka.>, diakses 10 September 2024, pukul 14.07

⁵³Aisyah Amira, "Kementerian PUPR Ungkap Tipe Rumah Program Tapera", <https://bisnis.tempo.co/read/1874629/kementerian-pupr-ungkap-tipe-rumah-program-tapera>, diakses 10 September 2024, pukul 14.07

⁵⁴Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dalam Perjanjian Kredit (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004), hal.



peserta Tapera minimal 1 tahun dan mengikuti prosedur yang berlaku⁵⁵.

3) Kredit Renovasi Rumah (KRR)

Peserta pekerja dapat mengajukan pembiayaan untuk perbaikan rumah (renovasi). Syaratnya telah menjadi peserta Tapera minimal 1 tahun dan mengikuti prosedur yang berlaku⁵⁶.

b. Pemberi Kerja dan Pekerja Mandiri MBR

1) Memberikan kesejahteraan bagi pekerja Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan fasilitas pembiayaan perumahan.

2) Memberikan tambahan tunjangan hari tua yang dapat diambil ketika pekerja pensiun/berakhir masa kepesertaannya.

3) Memberikan *image* positif untuk pemberi kerja karena peduli terhadap kesejahteraan dan masa depan pekerja.

c. Pekerja Mandiri Non MBR

Pengembalian Tabungan dan imbal hasil dapat diambil apabila peserta telah berhenti bekerja/pension atau telah mencapai usia 58 tahun.



⁵⁵Kredit Bangun Rumah (KBR): Definisi, Tips, dan Cara Pengajuan, [/mortgagemaster.co.id/blog/mengenal-kredit-bangun-rumah-kbr](http://mortgagemaster.co.id/blog/mengenal-kredit-bangun-rumah-kbr), diakses 26 mber 2024, pukul 21.48.

⁵⁶Kredit Renovasi Rumah, <https://bprmaa.com/kredit-renovasi-rumah>, diakses ptember 2024, pukul 21.45.

3) Visi dan Misi Tabungan Perumahan Rakyat

Sebuah badan pemerintah yang diberikan Amanah untuk menghimpun, mengelola dan menyalurkan fasilitas pembiayaan perumahan rumah subsidi atau yang sekarang disebut sebagai Rumah Tapera kepada seluruh masyarakat Indoensai khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)⁵⁷.

a. Visi

Terwujudnya kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta MBR melalui pembiayaan dana murah berkelanjutan berlandaskan gotong royong

b. Misi

- 1) Menyusun program Tapera secara terpadu dan berkelanjutan dengan prinsip profesionalisme dan tata kelola yang baik dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan perekonomian nasional.
- 2) Memaksimalkan pengarahana dana melalui program peningkatan kepesertaan brdasarkan asas gotong royong, keadilan, kemudahan serta keterjangkauan.
- 3) Mengembangkan mekanisme dan parameter pemupukan dana amanat untuk mendapatkan tingkat pengembalian optima dan risiko minimum dengan menganut asas kehati-hatian dan keterbukaan.



⁵⁷Website BP Tapera, <https://www.tapera.go.id/home/>, diakses pada tanggal 21 us 2024, pukul 11.11.

- 4) Meningkatkan pemanfaatan dana Tapera bagi peserta yang menjadi sasaran program melalui pengembangan skema pembiayaan dan perluasan akses pembiayaan yang berkelanjutan⁵⁸.

B. Landasan Hukum Tabungan Perumahan Rakyat

Tapera dibentuk pada tiga landasan yaitu Landasan Filosofis, di mana rumah sebagai tempat tinggal, Landasan Sosiologis di mana rumah sebagai bentuk karakter dan kepribadian bangsa dan Landasan Yuridis melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (untuk selanjutnya disebut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman), UU Tapera, Keputusan Presiden Nomor 67 Tahun 2016 tentang Pengangkatan Ketua dan Anggota Komite Tabungan Pemerintahan Rakyat, Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2019 tentang Deputi Komisioner Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, dan PP Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat⁵⁹.

Berikut adalah dasar-dasar hukum yang mengatur tentang Tapera:

- a. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 (H) ayat (1).

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan⁶⁰.



⁵⁸Visi Misi Tapera, <https://www.tapera.go.id/visi-misi/>, diakses 21 Agustus 2024, 12.00.

⁵⁹Perkim.id, "Tabungan Perumahan Rakyat", [/perkim.id/pembiayaan/tabungan-perumahan](https://perkim.id/pembiayaan/tabungan-perumahan), diakses 10 September 2024, 12.05.

⁶⁰Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Mengatur mengenai pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah upaya yang dilakukan oleh Menteri, Gubernur, dan Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya, untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman⁶¹.

- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

Upaya untuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak masih dihadapkan pada kondisi permasalahan keterjangkauan, aksesibilitas, serta ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman serta lingkungan hunian perkotaan dan pedesaan⁶²

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Dana Tapera dan Tata Kelola Badan Pengelola Tapera.

Pengaturan mengenai pengelolaan dana Tapera memuat pengaturan mengenai pengeralahan, kepesertaan, besaran iuran dan pemupukan. Pengaturan mengenai tata kelola BP Tapera memuat pengaturan mengenai pemenuhan kekurangan hasil pengelolaan



⁶¹Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

⁶²Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat

modal awal, sumber dan penggunaan aset Tapera. Untuk mewujudkan tujuan pengelolaan Tapera diperlukan BP Tapera yang mampu menjalankan tugas, fungsi, dan wewenangnya sebagai regulator. Sedangkan operasionalnya diserahkan kepada lembaga yang sudah ada antara lain Bank Kustodian, Manajer Investasi, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan. Sedangkan untuk menjamin terselenggaranya tata kelola BP Tapera yang sesuai dengan asas pengelolaan Tapera, pelaksanaan pengelolaan Tapera ini dilengkapi dengan pengaturan mengenai tata cara pengenaan saksi administratif⁶³.

- e. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020.

Peraturan Pemerintah ini mengubah beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020. Proses pengelolaan Tapera dilakukan melalui penyimpanan oleh peserta secara berkala dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir. Guna efektivitas penyelenggaraan Tapera perlu penegasan peraturan kewenangan dalam penentuan besaran simpanan peserta Tapera⁶⁴.



⁶³Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan a

⁶⁴Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera

C. Landasan Teori

1. Teori Keadilan Hukum

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah⁶⁵. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan Tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut⁶⁶.

Menurut John Rawls keadilan kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, menurutnya, kebaikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau mengganggu rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah⁶⁷. Rawls menjelaskan bahwa para pihak di dalam posisi asal masing-masing akan mengadopsi dua prinsip keadilan utama. Pertama, setiap orang memiliki hak yang sama atas kebebasan-kebebasan dasar yang paling luas dan kompatibel dengan kebebasan-kebebasan sejenis bagi orang lain. Kedua, ketidaksamaan sosial dan ekonomi diatur sedemikian rupa, sehingga diperoleh manfaat sebesar-besarnya bagi anggota



⁶⁵Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <http://kbbi.web.id/adil>, diakses 28 us 2024, pukul 13.20.

⁶⁶M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, edua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

⁶⁷Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. a, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 217-218.

masyarakat yang paling tidak diuntungkan, dan jabatan-jabatan dan posisi-posisi harus dibuka bagi semua orang dalam keadaan dimana adanya persamaan kesempatan yang adil⁶⁸.

Menurut Hans Kelsen⁶⁹, keadilan adalah suatu tertib sosial tertentu yang dibawah lindungannya usaha untuk mencari kebenaran bisa berkembang dan subur. Karena keadilan menurutnya adalah keadilan kemerdekaan, keadilan perdamaian, keadilan demokrasi, keadilan toleransi.

Hukum sangat erat hubungannya dengan keadilan, bahkan ada pendapat bahwa hukum harus digabungkan dengan keadilan, supaya benar-benar berarti sebagai hukum, karena memang tujuan hukum itu adalah tercapainya rasa keadilan pada masyarakat⁷⁰. Suatu tata hukum dan peradilan tidak bisa dibentuk begitu saja tanpa memerhatikan keadilan, karena adil itu termasuk pengertian hakiki suatu tata hukum dan peradilan, oleh karenanya haruslah berpedoman pada prinsip-prinsip umum tertentu⁷¹. Prinsip-prinsip tersebut adalah yang menyangkut kepentingan suatu bangsa dan negara, yaitu merupakan keyakinan yang hidup dalam masyarakat tentang suatu

⁶⁸Muhammad Syukri Albani Nasution, Hukum dalam Pendekatan Filsafat, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 217-218.

⁶⁹Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Ctk. Kedelapan, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 174.

⁷⁰Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty Jakarta, 2003, hlm, 77.

⁷¹H. Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada itian Tesis dan Disertasi, Raja Grafindo, Jakarta, 2013.



kehidupan yang adil, karena tujuan negara dan hukum adalah mencapai kebahagiaan yang paling besar bagi setiap orang⁷².

2. Teori Kemanfaatan Hukum

Manfaat hukum adalah dapat dicapainya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum yang tertib. Satjipto Raharjo mengungkapkan, bahwa teori kemanfaatan (kegunaan) hukum bisa dilihat sebagai perlengkapan masyarakat untuk menciptakan ketertiban dan keteraturan. Oleh karena itu ia bekerja dengan memberikan petunjuk tentang tingkah laku dan berupa norma (aturan-aturan hukum). Pada dasarnya peraturan hukum yang mendatangkan kemanfaatan atau kegunaan hukum ialah untuk terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*rechtsorde*)⁷³.

Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama di dalam sebuah tujuan hukum, mengenai pembahasan tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apakah yang diartikan dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai⁷⁴.



⁷²M. Agus Santoso, Op.Cit, hlm. 85.

⁷³Abdul Chair Ramadhan, *Perkembangan Filsafat Hukum*, (Jakarta: BP iblam, hlm 53.

⁷⁴Said Sampara dkk, *Pengantar Ilmu Hukum*, Total Media, Yogyakarta, 2011, h.

Menurut Gustav Radbruch keberadaan hukum dimaksudkan adanya keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan hukum. Hukum yang dibuat harus mampu memberikan rasa keadilan, kepastian hukum serta hukum mampu sebagai sarana pengintegrasian kepentingan sosial. Pembentukan hukum harus mampu menjamin kepentingan rakyat dan penegakan hukum harus mampu mewujudkan keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum. Kepastian hukum yang adil hanya dapat terpenuhi atas dasar kepastiannya melalui positivisasi hukum, atas dalam arti bahwa terselenggaranya hukum secara baik maka hukum positif harus merupakan realisasi dari prinsip-prinsip keadilan yang merupakan dasar tuntutan asasi manusia untuk dipenuhi⁷⁵.

Dari penjelasan diatas mengenai teori keadilan hukum dan teori kemanfaatan hukum jika dikaitkan dengan relevansi dari teori ini dengan permasalahan dalam penelitian ini maka dengan adanya keadilan dan kemanfaatan dapat memberikan regulasi yang jelas terhadap pekerja mandiri dan warga negara asing dalam penerapan ketentuan program Tapera. Selain itu juga dengan adanya asas keadilan dan asas kemanfaatan ini dapat memberikan perlindungan hukum pada hak-hak bagi pekerja mandiri.



⁷⁵Randy Ferdiansyah, *Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*, hukumindo.com/2011/11/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum.html, diakses 26 mber 2024, pukul 21.16

D. Kerangka Pikir

1. Alur Kerangka Pikir

Penelitian ini berjudul Analisis Hukum Pemberlakuan Aturan Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, rumusan masalah pertama dalam penelitian ini yaitu manfaat pemberlakuan aturan tentang Tabungan Perumahan Rakyat bagi pekerja mandiri, akan melihat bagaimana asas kemanfaatan dalam program Tapera.

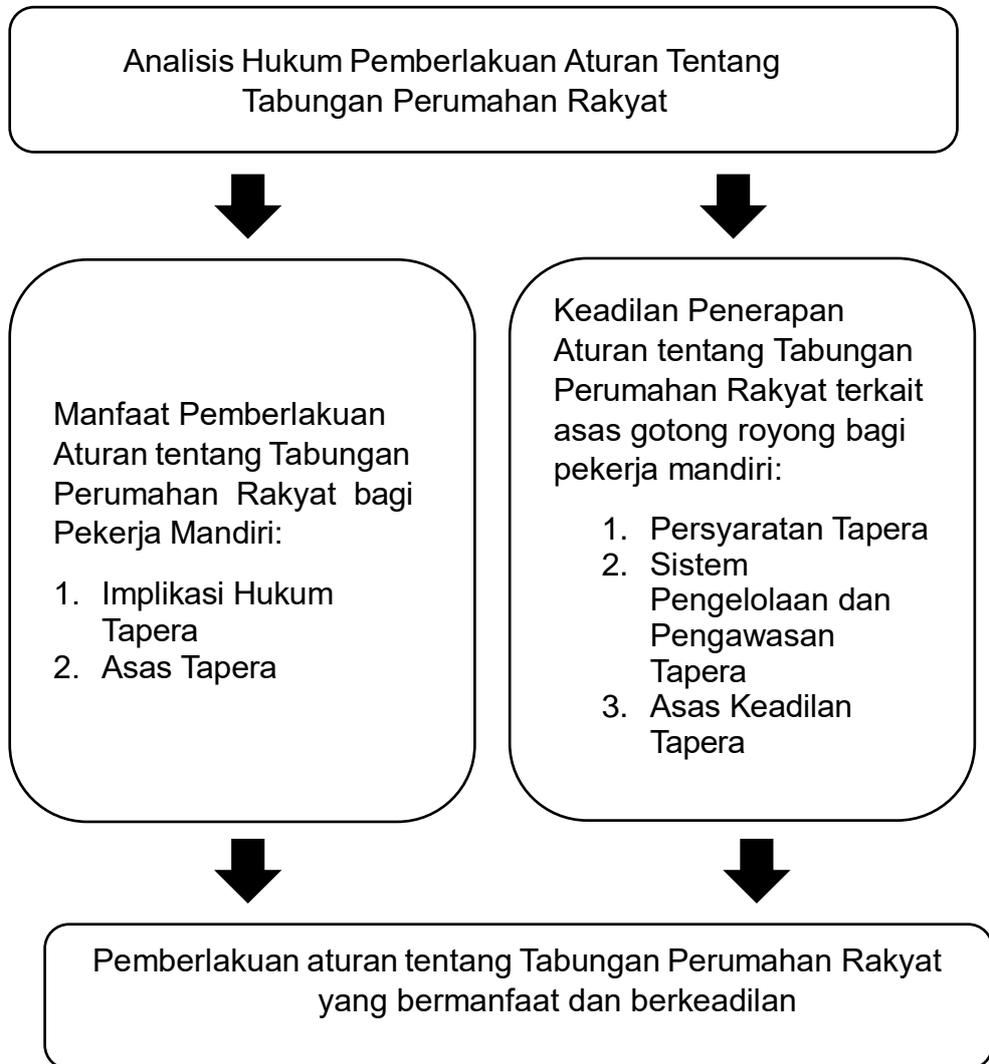
Adapun untuk rumusan masalah kedua dalam penelitian ini yaitu keadilan penerapan asas gotong royong terhadap aturan tentang Tabungan Perumahan Rakyat bagi pekerja mandiri, yang akan diteliti adalah bagaimana persyaratan Tapera kemudian, bagaimana sistem pengelolaan dan pengawasan Tapera, dan bagaimana asas keadilan Tapera.

Berdasarkan dari rumusan masalah di atas, penulis mengkaji dan menganalisis manfaat pemberlakuan aturan tentang Tapera bagi pekerja mandiri yang ditinjau dari teori kemanfaatan hukum. Selanjutnya penulis mengkaji dan menganalisis keadilan penerapan aturan tentang Tapera bagi pekerja mandiri terkait asas gotong royong yang ditinjau dari teori keadilan hukum.

Dari kedua rumusan masalah tersebut akan mencapai *output* yang diharapkan dari penelitian ini yaitu pemberlakuan aturan tentang ra yang bermanfaat dan berkeadilan.



2. Bagan Kerangka Pikir



3. Definisi Operasional

Mengenai definisi operasional yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu:

- a. Analisis adalah kegiatan untuk memeriksa atau menyelidiki suatu peristiwa melalui data untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya
- b. Implikasi hukum merupakan sesuatu akibat yang timbul oleh hukum, terhadap hal-hal mengenai suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum
- c. Asas kemanfaatan adalah asas yang menyertai asas keadilan dan kepastian hukum
- d. Asas keadilan adalah asas atau konsep yang mengacu pada keseimbangan, kesetaraan, dan perlakuan yang adil bagi semua individu dalam sistem hukum
- e. Perlindungan hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada
- f. Pekerja Mandiri adalah setiap warga negara Indonesia yang bekerja dengan tidak bergantung pada pemberi kerja untuk mendapatkan penghasilan.
- g. Pengusaha merupakan orang yang mendirikan sebuah perusahaan dengan cara yang inovatif.
- h. Gotong royong merupakan sesuatu yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat yang bersifat sukarela agar kegiatan berjalan lancar, mudah, dan ringan.

