

PENYELENGGARAAN TABUNGAN PERUMAHAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 2016 DITINJAU DARI PERSPEKTIF PERLINDUNGAN HUKUM

Ade Arianto Asril¹, Anis Rifai², Arina Novizas Shebubakar³

Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Al Azhar Indonesia Jalan Sisingamangaraja, Jakarta,
Kode Pos 12110

E-mail: [1adeariano1978@gmail.com](mailto:adeariano1978@gmail.com), [2anizrifai@gmail.com](mailto:anizrifai@gmail.com), [3arinashebubakar@gmail.com](mailto:arinashebubakar@gmail.com).

Abstrak

Salah satu pembiayaan perumahan khususnya kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah melalui penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Perlindungan hukum terhadap peserta penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat menjadi hal yang diteliti dalam penulisan ini serta diharapkan dapat memberikan masukan atau kontribusi terkait pengaturan dan pelaksanaan penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat sehingga diharapkan upaya pemenuhan kebutuhan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dipenuhi melalui penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat. Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang. Penelitian ini bersifat deskriptif, data dalam penelitian ini adalah data sekunder (studi pustaka) dan metode analisis yang digunakan adalah interpretasi atau penafsiran. Tujuan penelitian ini untuk 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, faktor-faktor yang menjadi kendala dalam implementasi penyelenggaraan Tapera serta perlindungan hukum terhadap peserta tabungan perumahan rakyat di masa yang akan datang.

Kata kunci: Tabungan Perumahan Rakyat, Perlindungan Hukum

Abstract

One of the housing financing, especially for people with low incomes is through the implementation of the People's Housing Savings (Tapera). Legal protection for participants in the implementation of Public Housing Savings is the matter studied in this paper and is expected to provide input or contributions related to the regulation and implementation of the implementation of public housing savings so that it is hoped that efforts to fulfill housing needs, especially for low-income people can be met through the implementation of public housing savings. The type of research used in this thesis is normative legal research, the approach used is the legal approach. This research is descriptive, the data in this study is secondary data (library study) and the analysis method used is interpretation or interpretation. The purpose of this study is to analyze the extent to which the implementation of Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 and Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020, the factors that become obstacles in the implementation implementation of Tapera as well as legal protection for public housing savings participants in the future

Keyword: Housing saving, legal protection

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Pemenuhan atas kebutuhan rumah merupakan amanat dari UUD 1945 dan juga hak asasi manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang dalam Pasal 40 menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk tempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Tidak hanya itu, terpenuhinya kebutuhan perumahan dapat memberikan rasa aman bagi setiap orang dan percaya diri atas kemampuan ekonomi untuk membina keluarga dan menyiapkan generasi masa datang yang lebih baik. Sayangnya, bagi sebagian besar masyarakat, pemenuhan kebutuhan rumah baru merupakan wacana yang jauh dari kenyataan hidup sehari-hari. Dari tahun ke tahun masih terjadi kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan rumah; masih terdapat berbagai kendala yang dihadapi, khususnya oleh masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah, disebabkan karena masih rendahnya daya beli dan/atau terbatasnya akses mereka ke sistem pembiayaan perumahan.¹

Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) sesuai amanat Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 2016 merupakan program penyimpanan dana jangka panjang yang dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Namun demikian, apabila kita menelaah dari naskah akademik Rancangan Undang-Undang tentang Tapera dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat tersebut, terdapat celah substantif (*loopholes*) yang mengindikasikan program Tapera bisa mengulangi kegagalan program terdahulu, Bapertarum – PNS.

¹ Naskah Akademik, *Rancangan Undang-Undang tentang Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)*, hlm. 1.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka terdapat beberapa rumusan masalah yaitu:

Bagaimana Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dan pengaturan perlindungan hukum kepada Peserta Tapera menurut Undang-

1. Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat?
2. Bagaimana Penyelenggaran Tabungan Perumahan Rakyat di Masa Yang Akan Datang?

Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini dilaksanakan dengan maksud:

1. Untuk menganalisis bagaimana penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dan pengaturan perlindungan hukum kepada Peserta Tapera menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat
2. Untuk menganalisis Bagaimana Bagaimana Penyelenggaran Tabungan Perumahan Rakyat di Masa Yang Akan Datang

Sedangkan manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat teoritis
 - a) Penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi ilmu pengetahuan, khususnya mengenai kebijakan hukum Tabungan Perumahan Rakyat di Indonesia.
 - b) Diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak yang merumuskan Peraturan perundang-undangan di Indonesia khususnya berkaitan dengan Tabungan Perumahan Rakyat agar dapat memberikan Jaminan Perlindungan Hukum Terhadap Peserta

Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat di Masa Yang Akan Datang.

2. Manfaat Praktis

Memberikan sumbangan bagi para pihak, khususnya Peserta, pemberi kerja dan Pengelola dan pihak lainnya yang menjadi bagian dari penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, serta lebih luas lagi memberikan pemahaman secara kebijakan dan hukum kepada masyarakat terkait penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) ini.

Kerangka Teori dan Konsep

Dalam penulisan tesis ini, Penulis menggunakan teori-teori hukum sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum ini pada awalnya bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam sebagaimana dinyatakan oleh Fitzgerald yang dikutip oleh Satjipto Raharjo. Aliran hukum alam ini awalnya dipelopori oleh Aristoteles, Plato dan Zeno. Penganut aliran hukum alam ini menyatakan bahwa hukum itu bersumber dari sesuatu yang bersifat universal dan abadi yaitu Tuhan, serta tidak memperkenankan adanya pemisahan antara hukum dan moral. Menurut penganut aliran ini, hukum dan moral adalah aturan dan cerminan dari internal dan eksternal kehidupan yang diwujudkan melalui moral dan hukum.²

Menurut Fitzgerald, dalam teorinya Salmond menjelaskan bahwa teori perlindungan hukum bertujuan untuk mengkoordinasikan dan mengintegrasikan banyak kepentingan di suatu masyarakat. Dalam konsep ini, mengurus hak dan kepentingan manusia merupakan kepentingan hukum yang menjadi tujuan sehingga hukum merupakan lembaga tertinggi untuk melindungi kepentingan manusia. Perlindungan hukum dalam pelaksanaannya lahir dari ketentuan hukum dan perangkat hukum yang diamanatkan oleh masyarakat kepada negara atau penguasa untuk mengatur

hubungan – hubungan terkait perilaku antarsesama masyarakat maupun antara masyarakat dengan penguasa.³

Perlindungan hukum sebagai suatu istilah dikenal dalam bahasa Inggris dengan sebutan *legal protection*, dan dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah *rechts bescherming*. Perlindungan hukum secara etimologi terdiri dari dua suku kata yang terdiri dari kata perlindungan dan kata hukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan diartikan “tempat berlindung atau hal (perbuatan dan sebagainya), atau proses, cara, atau perbuatan melindungi”.⁴ Hukum difungsikan untuk melindungi kepentingan manusia, yang harus dilaksanakan secara berkeadilan dengan cara- cara tertentu menurut hukum atau perbuatan perundang-undangan yang berlaku dan merupakan hak asasi bagi masyarakat yang wajib untuk diberikan perlindungan oleh negara. Selain kewajiban yang harus dilaksanakan oleh negara, perlindungan hukum merupakan bagian dari upaya untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat atas perbuatan pemerintah yang sewenang-wenang tidak sesuai dengan aturan hukum, serta tidak mengupayakan untuk terwujudnya ketertiban dan ketentraman di masyarakat.⁵

Pandangan lainnya mengenai perlindungan hukum adalah pandangan Satjipto Raharjo yang mengemukakan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang telah dirugikan orang lain, sehingga melalui perlindungan hukum tersebut masyarakat mendapatkan hak-hak atas hukum sebagaimana harusnya.⁶ Hal tersebut mengacu pada sifat dan tujuan hukum untuk memberikan perlindungan kepada

³ *Ibid*, hlm. 54.

⁴ *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online*, <http://kbbi.web.id/perlindungan>, (ditelusuri 14 Oktober 2021).

⁵ Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta : Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3.

⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.

masyarakat yang harus diwujudkan dalam bentuk kepastian hukum sebagai bagian dari suatu tindakan yang bersifat preventif dan represif.⁷

Berkaitan dengan perlindungan hukum bagi masyarakat, Philipus M. Hadjon membedakan dua macam sarana perlindungan hukum, yakni :⁸

- a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif. Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada subyek hukum untuk mengajukan keberatan atau pandangannya sebelum pemerintah menerbitkan satu keputusan yang konkrit sehingga sengketa dapat dicegah.
- b. Sarana Perlindungan Hukum Represif. Perlindungan hukum represif ditujukan sebagai sarana untuk menyelesaikan sengketa. Upaya-upaya perlindungan hukum melalui Peradilan merupakan contoh yang termasuk perlindungan hukum represif.

2. Teori Kepastian Hukum

Hukum sebagai suatu sistem norma sebagaimana dinyatakan oleh Hans Kelsen. Sebagai suatu norma maka hukum merupakan suatu pernyataan yang memberikan penekanan pada aspek yang terdiri dari aspek “seharusnya” atau biasanya dikenal dengan istilah *das sollen*. Undang-Undang yang mengandung aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman tingkah laku bagi personal dalam masyarakat, tidak hanya dengan sesama individu namun jugatingkah laku dalam hubungannya dengan masyarakat. Perangkat aturan tersebut menjadi acuan masyarakat untuk memberikan penilaian atau membenani individu terhadap tindakan yangtelah dilakukannya sehingga aturan dan penegakan suatu aturan menimbulkan kepastian hukum.⁹

Gustav Radbruch mengungkapkan bahwa hukum seharusnya memiliki 3 (tiga) nilai identitas yaitu:

- a) Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), merupakan asas yang memandang hukum dari sudut yuridis.
- b) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), merupakan asas yang memandang hukum dari sudut filosofis, menempatkan keadilan sebagai suatu pengakuan terhadap kesamaan hak untuk setiap orang di muka pengadilan.
- c) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility*). Hukum harusnya memiliki manfaat bagi individu dan untuk seluruh masyarakat.

Kepastian hukum dan kemanfaatan hukum merupakan tujuan hukum yang paling mendekati realistik. Kaum positivism lebih menekankan tujuan hukum untuk memberikan kepastian hukum. Sedangkan kaum fungsional mengutamakan kemanfaatan hukum sebagai tujuan dan dikenal dengan ungkapan “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang maknanya suatu hukum yang keras akan dapat dapat melukai individu atau masyarakat, namun tidak akan melukai jika terdapat keadilan dalam penegakan hukum, meskipun bukanlah satu-satunya tujuan, namun merupakan tujuan yang paling utama.¹⁰

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua makna yaitu sebagai suatu aturan yang bersifat umum yang membuat individu dapat mengetahui setiap perbuatan yang boleh dilakukan dan yang tidak boleh dilakukan serta jaminan keamanan hukum bagi individu dan masyarakat dari penyalahgunaan wewenang penguasa karena telah ditentukan dengan jelas dan tegas dalam peraturan mengenai apa saja kebolehan atau kewajiban yang harus dilakukan dan larangan-

⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1987, hlm. 2.

⁸ *Ibid*, hlm. 20.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, 2008, hlm. 158.

¹⁰ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Suatu Pengantar Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2010, hlm. 59.

larangan bagi individu maupun bagi penguasa/pemerintah.¹¹

Teori kepastian hukum ini bersumber dari ajaran Yuridis – Dogmatik yang mendapatkan inspirasi melalui pemikiran aliran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai suatu yang mandiri dan otonom, karena bagi penganut pemikiran ini hukum merupakan kumpulan dari aturan. Menurut penganut aliran ini, tujuan hukum adalah untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum, yang diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. karakteristik umum dari aturan- aturan hukum tersebut membuktikan bahwahukum tidak bertujuan untuk mewujudkan kemanfaatan atau keadilan, namun untuk kepastian.¹²

Kepastian hukum menurut seorang filsuf Rene Descartes, dapat diperoleh dari metode sanksi yang jelas yang akan diberlakukan kepadasubjek hukum yang terkait dalam suatu kesepakatan, kepesertaan, kebijakan. Pemberian sanksi tidak hanya berorientasi kepada hasil yang akan dituju dari suatu kebijakan atau kesepakatan, namun yang menjadikan proses pelaksanaan sebagai orientasi. Teori kepastian menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu kebijakan/persetujuan dapat memberikan kedudukan yang setara antarsubjek hukum yang terlibat.

Kepastian hukum dalam melakukan perbuatan hukum saat dilaksanakannya perjanjian/kebijakan dalam bentuk prestasi atau saat wan prestasi atau dapat dimaknai bahwa melalui kepastian hukum maka seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan kebijakan tersebut sehingga dapat

dimaknai adanya kejelasan dan ketegasan atas berlakunya hukum di dalam masyarakat sehingga tidak menimbulkan multi tafsir dalam masyarakat dan penguasa.

Kepastian hukum merupakan kejelasan sikap perilaku yang bersifat umum dan mengikat untuk seluruh warga dalam suatu kelompok masyarakat termasuk seluruh akibat-akibat hukumnya. Dari sisi pelaksanaan suatu peraturan maka kepastian hukum dapat juga dimaknai bahwa kepastian hukum memberikan jaminan suatu peraturan dapat dilaksanakan dan masyarakat mendapatkan hak-hak nya sebagaimana dinyatakan dan diatur dalam suatu aturan atau kesepakatan termasuk kepastian kepada masyarakat mendapatkan perlindungan hukum atas tindakan tindakan sewenang-wenang dari pihak lain termasuk penguasa/pemerintah.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan berlakunya dan ditetapkan oleh sebuah “instrumen” di dalam sebuah negara.¹³ Hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.

Soedikno Mertokusumo memandang kepastian hukum merupakan bagian penting dalam penegakan hukum karena kepastian hukum merupakan suatu “perlindungan *yustitiable*” kepada individu/masyarakat sehingga seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu atas pelanggaran suatu aturan atau kesepakatan dari pihak lain atau dari penguasa/pemerintah.¹⁴ Kepastian hukum dalam konteks perlindungan hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan sebaik-baiknya. Kepastian hukum ini menjadi unsur penting yang membentuk keteraturan dalam suatu masyarakat karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup memiliki kepastian dalam

¹¹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23.

¹² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Toko Gunung Agung, 2002, hlm. 82-83.

¹³ Bagir Manan, *Sistem Peradilan Berwibawa Suatu Pencarian*, Cet 1, Yogyakarta : FH UII, 2005, hlm. 2.

¹⁴ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 2007, hlm. 20.

melaksanakan setiap kegiatan sehari-hari dalam kehidupan suatu masyarakat.

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian

Metode penelitian sebagai suatu ilmu, selalu mendasarkan kepada fakta empiris yang ada dalam masyarakat. Fakta empiris sebagaimana dimaksud dikerjakan secara metodis, disusun sistematis, dan selanjutnya diuraikan secara logis dan analitis. Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksudkan dengan metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk memecahkan suatu masalah yang dihadapi untuk menentukan, menemukan, mengembangkan, atau menguji kebenaran suatu pengetahuan menggunakan cara mengumpulkan, menyusun serta menginterpretasikan kata-kata yang sesuai dengan pedoman serta perangkat aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah. Berdasarkan cara-cara tersebut maka metodologi penelitian merupakan hal yang sangat penting serta menentukan proses suatu penelitian karena akan menentukan kualitas dari penelitian tersebut. Mengenai penelitian, Soerjono Soekanto mendefinisikan sebagai berikut:¹⁵

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan “pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian menguraikan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.”

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa untuk menghasilkan suatu kebenaran ilmiah, seorang peneliti seharusnya menggunakan suatu metode yang akan membimbingnya kepada arah yang dimaksud

dan mempergunakan suatu metode yang selanjutnya akan dijabarkan tahap-tahapnya dalam penelitian ini.

1. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Metode deskriptif merupakan metode pemecahan suatu masalah yang diteliti dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek dalam penelitian, berupa orang, lembaga, masyarakat dan/atau lainnya yang ada pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau apa adanya.

Menurut Nazir (1988: 63) dalam “Buku Contoh Metode Penelitian”, metode deskriptif merupakan suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat dekripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat sist serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Menurut Sugiyono (2005:21), metode deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas. Menurut Whitney (1960:160) metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Dapat dikatakan bahwa penelitian deskriptif merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa yang terjadi pada saat sekarang atau masalah aktual.¹⁶

2. Sifat Penelitian

Sehubungan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis normatif, maka pendekatan yang dilakukan dalam tulisan ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah hal-hal yang berkaitan dan diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 tahun 2016 tentang

¹⁵ Abdul kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 32.

¹⁶ Soeryono Soekarto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1994, hlm. 20.

Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2020 tentang penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat dan ketentuan pelaksana lainnya terkait penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, yang penormannya menjadi sumber utamadalam meneliti tentang perlindungan hukum kepada Peserta Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat dan Pendekatan konsep digunakan untuk memahami konsep-konsep mengenai prinsip-prinsip penormann yang hadir di dalam peraturan Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat sehingga diharapkan penormannya dalam aturan hukum dapat memberikan perlindungan hukum secara optimal kepada Peserta Penyelenggaraan tabungan Perumahan Rakyat dan pada akhirnya didapat pemecahan masalah.

3. Jenis Data

Sehubungan penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, maka penelusuran bahan hukum atau studi pustaka terhadap bahan hukum primer merupakan cara untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian ini, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yaitu:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersumber dari aturan hukum nasional sesuai hierarki sebagaimana diatur peraturan perundang-undangan yang mendatur jenis dan tingkatan peraturan perundang-undangan, mulai dari Undang-undang dasar 1945, Undang-undang, peraturan pemerintah, dan aturan lain dibawah undang-undang.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh pada buku teks, jurnal-jurnal asing, pendapat para sarjana. Kasus-kasus hukum, serta simposium yang dilakukan para pakar yang terkait¹⁷ dengan pembahasan mengenai perlindungan hukum kepada peserta/konsumen dan

penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat.

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan atau petunjuk yang bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti ensiklopedia, kamus hukum, dan lain-lain.¹⁸ Sumber Hukum diperoleh melalui penelusuran di internet, perpustakaan, Undang-undang, Peraturan-peraturan, buku-buku serta pendapat dari para ahli.

4. Metode Pengumpulan Data

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian studi kepustakaan, undang-undang, peraturan pemerintah, serta peraturan-peraturan yang berada dibawah undang-undang, pendapat para ahli, jurnal-jurnal dan kasus-kasus hukum yang digunakan penulis ini, Penulis uraikan dankaitkan sedemikian rupa sehingga diharapkan dalam penyajiannya penulisan ini disusun secara sistematis sehinga diharapkan dapat memberikan jawaban-jawaban atas permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini.¹⁹ Bahan hukum yang ada digunakan untuk melihat apakah pengaturan mengenai tabungan perumahanrakyat telah memberikan pedoman terkait penyelenggaraan khususnya berkaitan dengan pedoman perlindungan hukum kepada peserta pada penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat.

5. Analisis data

Analisis bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini adalah interpretasi atau penafsiran, yaitu penggunaan metode yuridis untuk membahas suatu persoalan hukum,²⁰ sebagaimana terdapat dua model dalam penerlitan normatif dengan pendekatan penafsiran yaitu:

- a) Penafsiran gramatikal, merupakan penafsiran yang mendasarkan pada tata bahasa dan kata-kata sebagai alat oleh

¹⁷ Johnny Ibrahim, *Tool & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2012, hlm. 392. ¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 393.

²⁰ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Nandar Maju, 2008, hlm. 93.

perumus undang-undang menyatakan keinginan dan tujuan yang ingin dicapai melalui pengaturan tersebut melalui proses dan mekanisme yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tata cara pembentukan suatu undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya.²¹

- b) Penafsiran sistematis, merupakan penafsiran yang mengkaitkan pasal-pasal dalam suatu perundang-undangan dengan pasal atau norma yang lain dalam peraturan perundang-undangan yang sama atau peraturan yang berbeda, atau dengan menggunakan cara melalui penafsiran sebagaimana dicantumkan pada bagian penjelasan suatu perundang-undangan, sehingga dapat ditemukan dan dipahami makna dan maksud dari rumusan norma dan permasalahan yang dibahas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepesertaan dan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera)

Tabungan Perumahan Rakyat 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.²² Setiap warga negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA) pemegang visa yang berada di wilayah Indonesia karena bekerjapaling singkat 6 (enam) bulan dapat menjadi peserta program tabungan perumahan rakyat (Tapera).²³ Berdasarkan pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Pekerja adalah setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain sesuai dengan

²¹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 100.

²² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Pasal 1 angka 1.

²³ *Ibid.*, Pasal 1 angka 3.

ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun jenis pekerja terdiri dari pekerja yang berkerja pada Pemberi Kerja dan Pekerja Mandiri. Yang dimaksud dengan pekerja dalam konteks Peserta Tapera adalah setiap orang yang bekerja dan menerima upah atau imbalan dalam bentuk selain upah sebagaimana diatur peraturan perundang-undangan yang terdiri dari pekerja yang bekerja pada pemberi kerja maupun pekerja mandiri yang tidak bekerja pada pemberi kerja sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 4 undang-undang Nomor 4 tahun 2016.

1. Kepesertaan

Peran tenaga kerja dalam pembangunan nasional sangat penting, sehingga sangat diperlukan perlindungan hukum terhadap tenaga kerja demi terjaminnya hak-hak dasar pekerja serta terjaminnya kesamaan peluang dan perlakuan tanpa diskriminasi atas dasar apapun demi terwujudnya kesejahteraan pekerja/buruh.²⁴ Pembahasan terkait hak pekerja dapat diartikan membahas hak-hak asasi, maupun hak bukan asasi. Hak asasi ialah hak yang menyatu dengan diri pekerja sejak lahir dan jika hak tersebut terpisah dari diri pekerja itu akan turun derajat dan harkatnya sebagai manusia. Sementara hak yang bukan asasi adalah hak Tenaga Kerja/Pekerja yang telah ditentukan pada sebuah regulasi yang sifatnya non asasi.²⁵ Hak Tenaga kerja/pekerja adalah sebagai berikut:

- a. Upah kerja jika pekerja telah menunaikan kewajibannya.
- b. Fasilitas yang sesuai dengan ketentuan /perjanjian dengan pemberi kerja.
- c. Perlakuan yang baik atas dirinya melalui penghargaan dan penghormatan yang layak, selaras dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.
- d. Perlakuan yang adil dan seimbang antara dirinya dan kawan-kawannya.
- e. Jaminan kehidupan yang wajar dan layak dari pemberi kerja.

²⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Perburuhan*, Ed-1. Cet. 2, Jakarta : Sinar Grafika, 2011, hlm. 14.

²⁵ *Ibid*, hlm. 15.

Jaminan perlindungan dan keselamatan diri serta kepentingan selama relasi kerja terjadi.

- f. Penjelasan dan kejelasan status, waktu dan cara kerjanya pada pemberi kerja.
- g. Menyatakan keberatan apabila hak tidak dipenuhi, kecuali dalam toleransi khusus yang ditetapkan lain oleh pegawai pengawas.²⁶

Dalam suatu hubungan kerja antara pekerja dengan pemberi kerja akan menimbulkan kewajiban-kewajiban para pihak. Kewajiban-kewajiban pekerja adalah:

- a. Diharuskan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam menjalankan isi perjanjian, pekerja melaksanakan sendiri apa yang menjadi pekerjaannya. Akan tetapi seizin pemberi kerja dimungkinkan untuk orang lain menggantikannya.
- b. Diharuskan menaati ketentuan dan petunjuk dari pemberi kerja sebagaimana lazimnya diatur dalam tata tertib dan regulasi. Perintah-perintah yang diberikan oleh pemberi kerja wajib dipatuhi pekerja, sepanjang diatur dalam perjanjian kerja, undang-undang dan kebiasaan setempat.
- c. Keharusan untuk membayar kerugian serta denda jika pekerja dalam menjalankan pekerjaannya akibat disengaja atau akibat kelalaiannya sehingga menyebabkan kerusakan, kehilangan, atau lain kejadian yang sifatnya tidak menguntungkan atau merugikan pemberi kerja, pekerjadiwajibkan untuk menanggung risiko yang terjadi.
- d. Keharusan untuk berlaku baik. Pekerja harus menjalankan kewajibannya dengan sebaik-baiknya sebagaimana disepakati dalam perjanjian kerja, atau pun diatur dalam peraturan perusahaan dan perjanjian kerja bersama. Selain mematuhi kewajiban tersebut, pekerja juga harus menjalankan apa yang seharusnya dilakukan atau tidak

dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan, kepatutan maupun kebiasaan.

Berkaitan dengan hak sebagai Peserta program Tabungan Perumahan Rakyat, Pasal 65 UU Nomor 4 Tahun 2016 (UU Tapera) mengatur mengenai hak peserta Tapera yaitu mendapatkan pemanfaatan dana tapera, mendapatkan nomor identitas dan nomor rekening sebagai peserta Tapera, menerima pengembalian dana yang disimpan beserta hasil pemupukan di akhir masa kepesertaan, mendapatkan informasi mengenai kondisi dan kinerja dana Tapera serta informasi lainnya yang berkaitan dengan penempatan dana Tapera dan nilai kekayaan atas simpanan dan pemupukannya.²⁷ Peserta diwajibkan untuk membayar Simpanan setiap bulannya sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditetapkan BP Tapera.²⁸

Pekerja dan Pekerja Mandiri yang diwajibkan untuk mendaftar/didaftarkan sebagai peserta Tapera adalah pekerja yang berusia minimal 20 (dua puluh) tahun atau sudah kawin pada saat mendaftar, berpenghasilan paling sedikit sebesar upah minimum atau dimungkinkan untuk menjadi peserta bagi Pekerja Mandiri yang berpenghasilan dibawah Upah minimum.²⁹

Pekerja yang wajib didaftarkan oleh Pemberi kerja atau Pekerja Mandiri mendaftarkan diri sendiri untuk menjadi Peserta Tapera meliputi:

- a. Calon Pegawai Negeri Sipil;
- b. Pegawai Aparatur Sipil Negara
- c. Prajurit Tentara Nasional Indonesia;
- d. Prajurit siswa Tentara Nasional Indonesia;
- e. Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia;
- f. Pejabat negara;
- g. Pekerja/buruh badan usaha milik negara/daerah;
- h. Pekerja/buruh badan usaha milik desa;

²⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Pasal 65.

²⁸ *Ibid*, Pasal 66.

²⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, Pasal 5.

²⁶ A. Ridwan Halim, *Hukum Perburuhan dalam Tanya Jawab*, Jakarta : Balai Akasara, 1990, hlm. 45.

- i. Pekerja/buruh badan usaha milik swasta; dan
- j. Pekerja yang tidak termasuk Pekerja sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf I yang menerima Gaji atau Upah.³⁰

Pekerja wajib didaftarkan sebagai Peserta oleh Pemberi Kerja kepada BP Tapera, sedangkan Pekerja Mandiri harus mendaftarkan dirinya sendiri menjadi Peserta kepada BP Tapera. Kepesertaan Tapera berakhir karena:

- a. Telah pensiun bagi Pekerja;
- b. Telah mencapai usia 58 (lima puluh delapan) tahun bagi Pekerja Mandiri;
- c. Peserta meninggal dunia; atau
- d. Peserta tidak memenuhi lagi kriteria sebagai Peserta selama 5 (lima) tahun berturut-turut.³¹

Peserta yang telah berakhir kepesertaannya berhak memperoleh pengembalian Simpanandan hasil pemupukannya setelah dilakukan pembagian secara prorata paling lama 3 (tiga) bulan setelah kepesertaannya dinyatakan berakhir.³² Sedangkan untuk Peserta yang telah berakhir kepesertaannya karena telah pensiun atau telah mencapai usia 58 (lima puluh delapan) tahun dapat kembali menjadi Peserta sebagai Peserta Mandiri.³³

2. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, pasal 1 angka 12 menyatakan bahwa pengelolaan Tapera dilaksanakan oleh Badan Pengelola Tapera (BP Tapera) suatu badan hukum yang dibentuk untuk mengelola Tapera.

a. Pembentukan, Status dan Kedudukan BP Tapera

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, mengatur

mengenai Pembentukan, status, dan Kedudukan, Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 32 ayat:

- a) Berdasarkan Undang-Undang ini dibentuk BP Tapera.
- b) BP Tapera adalah badan hukum berdasarkan Undang-Undang ini.
- c) BP Tapera bertanggung jawab kepada Komite Tapera.

BP Tapera berkedudukan BP Tapera berkedudukan di ibu kota negara Republik Indonesia dan dapat membuka kantor perwakilan di daerah sesuai dengan kebutuhan.³⁴

b. Modal awal dan sumber biaya operasional BP Tapera

BP tapera memperoleh modal awal yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara tahun 2018 dan merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebesar Rp. 2.500.000.000.000,00 (dua triliun lima ratus miliar rupiah) yang terdiri atas:³⁵

- a) Rp. 2.000.000.000.000,00 (dua triliun rupiah) sebagai dana kelolaan yang hasil pengelolaannya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan biaya operasional dan investasi Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat.
- b) Rp. 500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah) digunakan untuk pemenuhan kebutuhan kegiatan investasi Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat.

Dalam hal biaya operasional BP Tapera yang berasal dari hasil pengelolaan modal awal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) terjadi kekurangan hasil pengelolaan modal awal untuk biaya operasional BP Tapera, kekurangannya dipenuhi dari sebagian pemupukan Dana Tapera.³⁶

³⁰ *Ibid*, Pasal 7.

³¹ *Ibid*, Pasal 23

³² *Ibid*, Pasal 14.

³³ *Ibid*, Pasal 15.

³⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016, Pasal 33.

³⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2018 Tentang Modal Awal Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat.

³⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat Pasal 35.

c. Fungsi, Tugas, Wewenang, serta Hak dan Kewajiban BP Tapera

BP Tapera berfungsi untuk mengatur, mengawasi, dan melakukan tindak turan tangan terhadap pengelolaan Tapera untuk melindungi kepentingan Peserta³⁷ dan memiliki tugas untuk:

- a) Menetapkan kebijakan operasional pengelolaan Tapera;
- b) Melindungi kepentingan Peserta;
- c) Menetapkan pihak yang menjadi Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan;
- d) Membuat pedoman perjanjian bagi lembaga yang terlibat dalam pengelolaan Tapera yang memuat paling sedikit hak dan kewajiban setiap pihak;
- e) Memastikan Pekerja Mandiri menyeter Simpanan yang menjadi kewajibannya;
- f) Memastikan Pemberi kerja menyeter Simpanan yang menjadi kewajibannya dan Simpanan yang menjadi kewajiban Pekerja yang menjadi Peserta;
- g) Melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan sesuai dengan kontrak;
- h) Menggunakan biaya operasional BP Tapera secara efisien;
- i) Melakukan evaluasi atas pengelolaan Tapera;
- j) Menetapkan besaran alokasi dana pemupukan, pemanfaatan, dan cadangan; dan
- k) Dapat melakukan penyediaan tanah dengan risiko yang terkawal.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, BP Tapera memiliki wewenang untuk:³⁸

- a) Meminta dan mendapatkan data dan informasi pengelolaan Dana Tapera dari Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan;
- b) Meminta dan mendapatkan laporan pengelolaan Dana Tapera dari Manajer

Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan yang menjadi tanggung jawabnya masing-masing;

- c) Melakukan pengawasan atas kepatuhan Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan kebijakan operasional yang tertulis di dalam kontrak;
- d) Mewakili kepentingan Peserta;
- e) Menetapkan tata cara penunjukan Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan;
- f) Menetapkan ketentuan dan tata cara pengadaan barang dan jasa dalam rangka penyelenggaraan tugas BP Tapera dengan memperhatikan prinsip transparansi, akuntabilitas, efisiensi, dan efektifitas;
- g) Menetapkan pedoman perjanjian kerja sama antara Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan;
- h) Mengenaikan sanksi administratif kepada Peserta dan/atau Pemberi Kerja yang tidak memenuhi kewajiban;
- i) Melakukan kerja sama dengan pihak lain dalam pengaturan dan pengawasan pengelolaan Tapera;
- j) Melakukan koordinasi dengan pemerintah dan Pemerintah Daerah serta pihak lain yang terkait; dan
- k) Menagih pembayaran Simpanan dari Peserta dan/atau Pemberi Kerja.

Dalam melaksanakan tugas – tugasnya, BP Tapera berhak menggunakan sebagian dari hasil pemupukan Dana Tapera untuk menutupi kekurangan hasil pengelolaan modal awal guna memenuhi biaya operasional BP Tapera,³⁹ namun BP Tapera memiliki kewajiban untuk menetapkan tata cara terkait pemberian nomor identitas atau pembukaan rekening atau pemberian informasi kepada peserta, menetapkan kebijakan terkait operasional Tapera, melakukan pengawasan pengelolaan termasuk menyampaikan laporan pengelolaan

³⁷ *Ibid*, Pasal 36.

³⁸ *Ibid*, Pasal 39.

³⁹ *Ibid*, Pasal 40.

Tapera dan mempublikasikannya serta menetapkan standar prosedur dan pengaturan lainnya yang berkaitan pengelolaan Tapera.

Dalam melaksanakan tugas, fungsi dan kewenangan sebagai badan hukum yang mengelola penyelenggaraan Tapera, BP Tapera dipimpin oleh seorang Komisioner yang dibantu oleh Deputy komisioner dengan jumlah tidak melebihi dari 4 (empat) orang,⁴⁰ yang berasal dari kalangan profesional dengan masa jabatan selama 5 (lima) tahun dan dimungkinkan untuk diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan berikutnya yang dilantik oleh Presiden atas usul dari komite Tapera.⁴¹

Komisioner dan Deputy Komisioner dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya tidak diperkenankan untuk merangkap jabatan dengan jabatan lainnya di bidang pemerintahan atau badan hukum lainnya.

Komisioner dan deputy Komisioner BP Tapera dalam menyelenggarakan kegiatan pengaturan dan pengawasan pengelolaan Tapera diberikan tugas untuk menetapkan regulasi berkaitan dengan pengelolaan Tapera, melakukan pengawasan terhadap pengelolaan Tapera, mengusulkan kepada komite Tapera rencana kerja tahunan dan rencana kerja 5 tahunan yang dianggap strategis, menyampaikan laporan terkait hasil penataan regulasi dan pengawasan pengelolaan tapera serta melakukan evaluasi terkait kinerja bank kustodian, manajer investasi atau bank/perusahaan pembiayaan.

Dalam menjalankan tugas tersebut, komisioner dan deputy komisioner memiliki wewenang untuk mengatur struktur organisasi dan kebutuhan internal BP Tapera termasuk menata kelola kepegawaian BP Tapera serta manajemen terkait pengelolaan administrasi dan pengelolaan keuangan serta aset BP Tapera.

Komisioner dan Deputy Komisioner diberhentikan oleh Presiden dari jabatannya atas usulan Komite Tapera karena komisioner dan Deputy Komisioner:

a) Meninggal dunia;

- b) Mengundurkan diri secara tertulis;
- c) Tidak dapat melaksanakan tugas karena berhalangan tetap;
- d) Terlibat dalam tindakan yang merugikan BP Tapera;
- e) Tidak dapat melaksanakan tugas dengan baik; atau
- f) Dipidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana.

c. Aset BP Tapera

Dalam mengelola Tabungan Perumahan Rakyat, BP Tapera memiliki aset yang merupakan bagian dari aset Tapera yang bersumber dari modal awal dari Pemerintah yang merupakan kekayaan negara yang dipisahkan, hasil pengembangan aset BP Tapera, sebagian dari hasil pemupukan dana Tapera yang digunakan untuk menutupi kekurangan pengelolaan modal awal guna memenuhi biaya operasional BP Tapera, dan sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dapat dipergunakan untuk kegiatan operasional BP Tapera atau kegiatan investasi BP Tapera.⁴²

Aset BP Tapera yang dipergunakan untuk kegiatan operasional BP Tapera terdiri dari biaya personel yang meliputi:⁴³

- a) Gaji, tunjangan, dan fasilitas lainnya untuk komisioner, deputy komisioner;
- b) Gaji, tunjangan, dan fasilitas lainnya bagi karyawan BP Tapera;
- c) Honorarium, insentif, dan manfaat tambahan lainnya untuk Komite Tapera.

Sedangkan biaya nonpersonel berupa belanja barang.

Pengelolaan aset BP Tapera untuk kegiatan investasi BP Tapera bertujuan agar nilai aset BP Tapera dapat meningkat melalui pengadaan barang modal dan bentuk investasi yang dikembangkan dengan cara menempatkan pada

⁴⁰ *Ibid*, Pasal 42

⁴¹ *Ibid*, Pasal 43.

⁴² *Ibid*, Pasal 62.

⁴³ *Ibid*, Pasal 63.

instrumen investasi yang aman dan menguntungkan di dalam negeri.⁴⁴

Hambatan Implementasi Pembiayaan Perumahan kepada Peserta Tapera

Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan perumahan Rakyat tahun 2015, kebutuhan perumahan baru sebanyak 800 ribu unit rumah per tahun.⁴⁵ Angka ini tidak meliputi rumah tangga yang belum memiliki rumah sejumlah 13,5 juta unit rumah serta masih ada sekitar 7,6 juta unit rumah yang membutuhkan peningkatan mutu, karena tidak memenuhi syarat untuk layak huni.⁴⁶ Pemerintah hingga sekarang masih terus memfasilitasi pembangunan perumahan, baik yang dilakukan secara formal maupun secara swadaya. Namun berbagai upaya untuk mengurangi kesenjangan antara kebutuhan perumahan dengan ketersediaan perumahan (*backlog*) yang setiap tahunnya terus meningkat.⁴⁷

Salah satu upaya tahap awal yang dilakukan pemerintah untuk mengurangi angka backlog, yaitu dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengaturan ini membawa harapan baru, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Terdapat tiga hal penting dari Undang-Undang ini, yaitu⁴⁸ :

1. *Pertama*, terdapat pernyataan bahwa perumahan merupakan hak setiap warga negara (Pasal 19). Semangat pengaturan ini adalah adanya kemauan kuat pembuat Undang-undang atas upaya pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Lebih dari itu bahkan ada satu Pasalnya mengatur tentang kewajiban pemerintah provinsi untuk mencadangkan

dan menyediakan tanah bagi perumahan MBR (Pasal 17 dan Pasal 126). Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 menempatkan perumahan dan permukiman kumuh sebagai bagian dari sistem yang terdiri dari pembinaan, penyelenggaraan perumahan dan penyelenggaraan kawasan permukiman.

2. *Kedua*, terdapat pengakuan bahwa penyelenggaraan perumahan adalah tanggung jawab negara yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah. Hal ini semakin menguatkan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman tidak terlepas dari pembangunan daerah, perkotaan ataupun pedesaan. Adapun pembagiantugas dan wewenang pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mengacu kepada otonomi daerah dan kemandirian daerah.
3. *Ketiga*, sistem pembiayaan menjadi bagian penting dari pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Pada Undang-Undang sebelumnya (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman) hanya ada satu kebijakan untuk memberi kemudahan atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa pasal dan bab yang khusus membahas terkait pendanaan dan sistem pembiayaan termasuk pembiayaan sekunder untuk perumahan (Psal 128).

Bab ini yang menjadi dasar diberlakukannya program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Berdasarkan Pasal 119 terkait pendanaan, dinyatakan bahwa sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah dapat berasal dari sumber dana APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara). Program FLPP

⁴⁴ *Ibid*, Pasal 64.

⁴⁵ Dewi Restu Mengeswuri, *Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*, Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik, Vol. 7, No. 1, Juni 2016, hlm. 84.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 84.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 84.

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 84.

merupakan penyaluran pembiayaan dari pemerintah pusat melalui bank pelaksana kepada MBR dalam kepemilikan rumah yang dibeli dari pengembang. Tujuan digulirkannya program FLPP ini adalah untuk meningkatkan daya beli masyarakat yang pada gilirannya memberikan kesempatan yang lebih luas kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM) untuk mendapatkan bantuan pembiayaan perumahan.⁴⁹ Sejak diberlakukannya program pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) hingga diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, terdapat beberapa hambatan dalam pelaksanaan pembiayaan perumahan.

1. Tantangan Sistem Pembiayaan Perumahan di Indonesia

Pembiayaan merupakan salah satu isu yang sangat kritis dalam permasalahan perumahan. Dari sisi pembiayaan dalam *supply* dan *demand* penyediaan perumahan, pembiayaan yang terbatas menjadi kendala utama. Walaupun banyak bank di Indonesia menawarkan produk KPR, tetapi pada umumnya berbiaya tinggi karena tidak didukung oleh dana jangka panjang.⁵⁰

Secara garis besar, terdapat empat faktor terkait permasalahan pembiayaan yaitu keterjangkauan (*affordability*) yaitu perihal kemampuan finansial masyarakat Indonesia untuk kepemilikan rumah; Ketersediaan (*availability*) yaitu terkait ketersediaan dana serta kesenjangan antara persediaan dan permintaan perumahan; Aksesibilitas (*Accessibility*) yaitu terkait akses masyarakat Indonesia kepada pembiayaan perumahan; dan keberlanjutan (*Sustainability*), yaitu terkait keberlanjutan dana yang akan dijabarkan lebih lanjut sebagai berikut :

a. Keterjangkauan (*Affordability*)

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 84.

⁵⁰ Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan, *Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan di Indonesia 2018-2025*, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2018, hlm. 29.

Tingkat keterjangkauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memenuhi kebutuhan rumah masih rendah, baik membeli dari pengembang, membangun secara swadaya maupun meningkatkan kualitas rumah yang tidak layak huni. Beberapa faktor penyebabnya adalah:⁵¹

- 1) Kemampuan Kredit Masyarakat, khususnya MBR yang Masih Rendah, hal tersebut ditunjukkan dari Produk Domestik Bruto per Kapita Indonesia yang tercatat sebesar 47,96 juta rupiah per tahun pada tahun 2016 menurut BPS. Selain itu, berdasarkan data BPS terlihat juga bahwa pada tahun 2012 sebesar kurang lebih 61,3% berada pada klasifikasi masyarakat yang memiliki pengeluaran dibawah 2 juta rupiah per bulan, dan pada tahun 2022 meskipun sudah diprediksi masyarakat kelas menengah akan meningkat, masih akan terdapat -47,3% masyarakat yang memiliki pengeluaran dibawah 2 juta rupiah per bulan. Dari fakta tersebut bisa disimpulkan bahwa masyarakat Indonesia memiliki kesenjangan yang cukup tinggi, ditambah dengan kemampuan finansial yang belum optimal untuk pembiayaan perumahan.
- 2) Peningkatan Penghasilan yang tidak Sebanding dengan Harga Properti, pada umumnya peningkatan penghasilan lebih rendah dari laju peningkatan harga properti. Selain itu tinggi rendahnya penghasilan daerah belum tentu selaras dengan tinggi rendahnya properti pada daerah tersebut. Sebagai contoh, harga rumah sejahtera tapak di Jawa dan Sumatera 123 juta rupiah dan UMP Sumatera Selatan 2,39 juta rupiah. Bandingkan dengan Nusa Tenggara, dimana harga rumah sejahtera tapak mencapai 141 juta, namun UMP NTB dan NTT hanya 1,63 juta rupiah dan 1,53 juta rupiah.

b. Ketersediaan (*availability*)

⁵¹ *Ibid*, hlm. 30.

Ketersediaan perumahan juga menjadi permasalahan bagi perumahan Indonesia. Beberapa isu terkait ketersediaan perumahan adalah:⁵²

- 1) Ketidakselarasan antara Persediaan Perumahan dan Permintaan, berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat realisasi program perumahan pemerintah pada 2016 -6,5% dari total *backlog* yang tercatat. Hal ini disebabkan adanya ketidakselarasan antara persediaan perumahan dengan permintaan yang lebih banyak.
- 2) Kesenjangan antara Ketersediaan Dana dan Kebutuhan. Selain masalah *backlog*, salah satu faktor penting dalam isu ketersediaan adalah kesenjangan antara ketersediaan dana dan kebutuhan. Biaya APBN pada tahun 2016 untuk realisasi program perumahan sebesar 12,4 Triliun rupiah, dengan APBN untuk FLPP sebesar 9,2 Triliun rupiah, Subsidi Selisih Bunga (SSB) sebesar 2,2 Triliun rupiah, dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebesar 1 Triliun rupiah. Dengan jumlah serta Alokasi APBN untuk perumahan yang terbatas, APBN sendiri tidak cukup untuk menutup *backlog*. Perumahan rakyat membutuhkan dana murah jangka panjang yang tidak bergantung pada APBN.
- 3) Pola atau Skema Pembiayaan bagi MBR yang Masih Terbatas. Selain APBN yang terbatas terdapat juga faktor pola atauskema pembiayaan bagi MBR yang masih sangat terbatas. Skema pembiayaan seperti FLPP, SSB, dan SBUM masih belum bisa menutup kebutuhan rumah selama 1 tahun, dengan perkiraan kebutuhan rumah 2016 sebesar kurang lebih 900.000 unit dan realisasi total program diatas pada tahun 2016 sebesar kurang lebih 810.000 unit. Kesenjangan antara realisasi dan kebutuhan menandakan bahwa *backlog* masih akan

terus meningkat tanpa skema pembiayaan lain yang mampu menopang. Namun karena keterbatasan APBN, maka skema pembiayaan yang diharapkan seharusnya tidak bergantung atau berdasarkan APBN.

c. Aksesibilitas (*Accessibility*)

Aksesibilitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ke sumber pembiayaan perumahan untuk mendapat KPR menjadi faktor yang cukup penting dalam permasalahan program perumahan. Beberapa isu terkait aksesibilitas Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ke sumber pembiayaan perumahan untuk mendapat KPR adalah:⁵³

- 1) Tingkat Penetrasi Perbankan Indonesia Rendah, kurang lebih 36% mengindikasikan kesulitan akses pembiayaan perumahan, khususnya bagi pekerja mandiri. Selain itu tingkat kredit macet (NPL) kredit perumahan cenderung meningkat dari tahun 2012. Tingkat kredit macet untuk KPR rumah tapak pada tahun 2017 mencapai kurang lebih 2,86% dan untuk KPR rumah susun pada tahun 2017 mencapai kurang lebih 2,55%. Perlu diingat juga bahwa Indonesia memiliki rasio KPR terhadap PDB yang relatif rendah dibanding negara berkembang lain sebesar 2,19%.
- 2) Komposisi Pekerja Mandiri yang lebih Besar. Salah satu faktor lain perihal aksesibilitas pembiayaan terletak pada komposisi pekerja. Persentase pekerja mandiri sebesar 60% dari total pekerja. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Pekerja Mandiri adalah pekerja yang tidak bergantung kepada Pemberi Kerja untuk mendapatkan penghasilan seperti petani dan guru les privat. Oleh karena itu Pekerja Mandiri akan lebih sulit untuk dirangkul dibanding Pekerja, dikarenakan tidak ada entitas yang mempekerjakan mereka secara tetap, seperti halnya Pemberi Kerja bagi

⁵² *Ibid*, hlm. 31.

⁵³ *Ibid*, hlm. 31.

Pekerja, sehingga pendapatan Pekerja Mandiri cenderung tidak tetap. Hal tersebut menjadi faktor yang sangat diperhatikan oleh bank dalam menilai *bankability* mereka. Oleh karena itu, bank biasanya cenderung memberi pinjaman kepada Pekerja Mandiri. Salah satu faktor terkait Pekerja Mandiri lainnya adalah pada umumnya Pekerja Mandiri yang memiliki jumlah MBR yang lebih besar serta kebutuhan pembiayaan perumahan yang lebih tinggi dibanding Pekerja. Faktor-faktor diatas menunjukkan bahwa diperlukan fokus khusus kepada Pekerja Mandiri untuk mendorong program perumahan yang efektif.

d. Keberlanjutan (*Sustainability*)

Sumber dana pembiayaan perumahan masih bersifat jangka pendek sehingga tidak dapat berkelanjutan untuk KPR yang bersifat jangka panjang. Beberapa faktor terkait keberlanjutan dana pembiayaan perumahan adalah:⁵⁴

- 1) Ketergantungan Terhadap Alokasi APBN. Pembiayaan perumahan selama ini masih bergantung dari anggaran APBN, namun di satu sisi kemampuan APBN untuk perumahan sangat terbatas. Oleh karena itu, dibutuhkan dana murah jangka panjang yang tidak bersumber dari APBN, melainkan dari masyarakat sendiri dengan berasaskan gotong-royong dalam bentuk tabungan rakyat untuk mengatasi permasalahan keberlanjutan pasokan pembiayaan perumahan.
- 2) Dana Bergulir atau Dana Murah Jangka Panjang yang Terbatas. Dana bergulir masih sedikit, contohnya FLPP, yang merupakan satu dari sekian banyak program perumahan. Sumber dana pembiayaan perumahan masih bersifat jangka pendek sehingga tidak dapat berkelanjutan untuk KPR yang bersifat jangka panjang, atau disebut juga sebagai *maturity mismatch*.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 32.

2. Hambatan bagi Peserta untuk Mendapatkan jaminan Rumah yang layak huni

Keterbatasan lahan yang sebagian besar dikuasai oleh Pengembang menjadikan harga lahan semakin tinggi khususnya di kawasan-kawasan yang strategis, harga rumah semakin tidak terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pembangunan rumah bagi MBR yang sesuai dengan ketentuan batas harga Pemerintah berlokasi jauh dari perkotaan dan tempat kerja, di lain pihak semakin dekat pusat kota, nilai lahan semakin tinggi. Hingga saat ini beluma ada intervensi Pemerintah untuk menyediakan tanah bagi pembangunan PKP dan mengendalikan harga lahan. Dibutuhkan intervensi pemerintah untuk menyediakan lahan bagi rumah MBR yang dekat tempat kegiatan/aktivitas.⁵⁵

Pemerintah dapat melaksanakan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah. Suatu rumah layak huni yang sehat menurut *American Public Health Association* (APHA) dan Winslow setidaknya memenuhi kondisi-konsisi sebagai berikut:⁵⁶

- a. Kondisi yang telah memenuhi kebutuhan psikologis, diantaranya memiliki tingkat keamanan dan kenyamanan yang mencukupi seiap penghuni rumah, privasi yang cukup dan komunikasi yang sehat dan baik antar anggota keluarga maupun dengan penghuni lainnya serta tingkat ekonomi dari penghuni perumahan tersebut yang relatif setara.
- b. Kondisi yang telah memenuhi kebutuhan fisiologis seperti ruang gerak, ventilasi udara dan pencahayaan antara lain pencahayaan yang mencukupi, dan tidak diganggu oleh suara yang menyebabkan kebisingan.

⁵⁵ Yusrianto Kadir, *Solusi Hukum dan Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Gorontalo : Universitas Gorontalo, 2018, hlm. 35.

⁵⁶ Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, *Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, 2015, hlm. 9.

- c. Kondisi yang dapat mencegah terjadinya kecelakaan yang disebabkan oleh keadaan di dalam maupun diluar rumah. Kondisi ini seperti mensyaratkan bangunan yang harus kokoh sesuai standar, dapat mencegah dan melindungi dari bahaya kebakaran dan keracunan gas tertentu yang membayakan penghuni dan warga sekitar serta kondisi-kondisi yang dapat mencegah dan melindungi penghuni dari bahayakecelakaan lalu lintas.
- d. Kondisi yang mampu mencegah terjadinya penularan penyakit melalui pengelolaan yang baik limbah rumah tangga, tersedianya air bersih sesuai kebutuhan penghuni dan dapat menghindari kepadatan jumlah hunian dan penghuni sehingga tidak menjadi kawasan kumuh yang dapat memicu sumber penyakit yang menular dan mengganggu kesehatan penghuni dan warga sekitar.

Dalam Permenpera Nomor 22 tahun 2008, tentang standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat daerah provinsi dan daerahkabupaten/kota dinyatakan suatu rumah dapat dikatakan sebagai suatu rumah yang layak huni adalah rumah dengan luas bangunan serta kondisi keselamatan bangunan yang telah memenuhi standar minimal serta rumah yang mampu mendukung terjaganya kondisi kesehatan penghuninya. Untuk memenuhi persyaratan sebagai rumah layak huni tersebut setidaknya suatu rumah memiliki kriteria dan persyaratan teknis antara lain:⁵⁷

a. Kriteria

- 1) Mampu memberikan jaminan kesehatan kepada penghuninya berupa sirkulasi udara dan pencahayaan yang mencukupi serta sanitasi yang baik sesuai standar minimal yang ditetapkan.
- 2) Memiliki luas bangunan minimal 7,2 m² hingga 12 m² untuk setiap penghuninya dan sesuai dengan standar minimal keselamatan bangunan berupa kondisi

pondasi, struktur bangunan dan bagian bangunan lainnya yang menunjang.

b. Persyaratan Teknis

- 1) Bangunan yang ditempati mampu memberikan keselamatan dan keamanan kepada penghuninya serta lingkungan sekitar bangunan tersebut dengan menggunakan struktur bangunan yang sesuai.
- 2) Selain rasa aman dan nyaman, bangunan yang layak huni harus dapat mendukung kesehatan bagi penghuninya melalui sistem ventilasi udara dan pencahayaan yang memadai serta penggunaan bahan bangunan yang dapat menjaga kesehatan penghuni bangunan dan lingkungan sekitarnya.
- 3) Persyaratan teknis lainnya yang harus terpenuhi oleh rumah layak huni adalah rumah yang mampu memberikan kenyamanan bagi penghuninya baik kenyamanan yang disebabkan oleh kondisi di dalam bangunan yang ditempati maupun kenyamanan yang bersumber dari kondisi – kondisi lingkungan di sekitar bangunan.

Mengacu pada hal tersebut, maka dalam penyelenggaraan Tapera, pembiayaan rumah bagi Peserta yang dilaksanakan melalui Bank atau lembaga pembiayaan yang ditunjuk diharapkan dapat bekerjasama dengan pengembang yang mempertimbangkan kualitas selain tingkat harga yang kompetitif, mengingat rumah tersebut merupakan rumah yang akan menjadi tempat tinggal pertama bagi Peserta Tapera dan sangat mungkin akan dibiayai dalam jangka waktu panjang. Dengan menyediakan rumah yang berkualitas akan membantu Peserta khususnya yang masih memiliki penghasilan rendah untuk bisa lancar dalam membayarcicilan pembiayaan dari Tapera melalui Bank atau lembaga pembiayaan yang ditunjuk oleh BPTapera.

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 10.

3. Hambatan Perizinan dalam Pengadaan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Mengembangkan suatu kawasan menjadi pemukiman di suatu kawasan membutuhkan perizinan sejak pengadaan lahan hingga bangunan ditempati oleh masyarakat. Proses perizinan yang beragam tersebut membutuhkan upaya-upaya yang serius untuk dapat dilakukan langkah konkrit yang mampu memudahkan dan melancarkan masyarakat dalam memenuhi seluruh perizinan terkait proses membangun rumah yang layak huni di suatu kawasan. Dukungan penuh dari pemerintah dan seluruh masyarakat terkait proses perizinan rumah yang layak huni sejak pengadaan lahan hingga rumah ditempati oleh masyarakat sangat dibutuhkan komitmen dan konsistensi dengan dukungan perangkat aturan yang berpihak untuk mendukung kemudahan dan kelancaran perizinan terkait pengadaan rumah layak huni kepada masyarakat khususnya kepada masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal yang layak dan memiliki penghasilan yang masih terbatas atau rendah.⁵⁸

Proses perizinan tersebut berpotensi untuk menimbulkan hambatan bagi Peserta Tapera untuk memperoleh pembiayaan rumah yang memiliki legalitas baik dan jelas serta biaya pengurusan izin yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku.

Kesimpulan

Sebagai bagian penutup dari tesis ini, penulis menyampaikan bahwa tesis dengan judul perlindungan hukum kepada Peserta Tabungan Perumahan Rakyat adalah sebagai upaya penulis untuk merespon keingintahuan bagi penulis terkait penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan Peraturan Pemerintah Nomor 25

Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat. Untuk itu, sebagai bagian akhir dari tesis ini penulis akan menyampaikan kesimpulan dan saran.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. 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 dengan memberikan jaminan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan hukum kepada Peserta. Melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 telah diatur mengenai penyelenggaraan dan pengelolaan tabungan perumahan rakyat meliputi asas dan tujuan, pengelolaan Tapera yang mencakup pengerahan, pemupukan dan pemanfaatan dana Tapera, Komite Tapera, BP Tapera, pembinaan dan pengelolaan Tapera, pengelolaan aset Tapera, hak dan kewajiban, pelaporan dan akuntabilitas, pengawasan, dan sanksi administratif. Cakupan pengaturan ini menjadi pedoman dan kepastian hukum kepada Peserta terkait dengan penyelenggaraan Tapera sehingga penyelenggara dan Peserta serta pihak-pihak lainnya memiliki pedoman dalam bertindak berkaitan dengan pengelolaan dan penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat. Melalui kepastian terkait pedoman tersebut maka Peserta mendapatkan suatu jaminan kepastian hukum yang merupakan bagian penting dari upaya memperoleh perlindungan hukum sebagai peserta karena telah disepakati oleh negara hak-hak dan kewajiban sebagai Peserta, pengelola Tapera dan pihak-pihak terkait lainnya dalam penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat. Selain kepastian hukum, Undang-undang Nomor 4 Tahun 2016 dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 juga telah menerapkan prinsip-prinsip perlindungan hukum lainnya yaitu keadilan

⁵⁸ REI: *Masalah Perizinan Masih Hambat Pembangunan Perumahan*, www.swamedium.com/2017, (ditelusuri 5 Desember 2021).

dan kemanfaatan. Penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat dalam penyelenggaraannya memberikan keadilan dan kemanfaatan kepada peserta melalui asas gotong royong dalam pembiayaan perumahan yang hanya dikhususkan bagi peserta yang belum memiliki rumah pertama dan hanya mendapatkan pembiayaan sekali selama kepesertaan dengan prioritas yang diatur tatacara dan mekanisme pelaksanaannya. Hal ini merupakan bagian dari upaya memberikan keadilan dan kemanfaatan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang mejadi peserta tapera untuk mendapatkan pembiayaan perumahan dengan kemudahan dan keringanan sebagaimana diatur antara lain tingkat bunga yang rendah serta jangka waktu pengembalian yang panjang. Peserta yang tidak mendapatkan hak pembiayaan perumahan tetap mendapatkan manfaat kepesertaan melalui pemupukan simpanan yang dikelola oleh BP Tapera bekerjasama dengan Bank Kustodian dan Manajer Investasi yang ditunjuk. Namun dalam pelaksanaan tabungan perumahan rakyat ditemukan beberapa hambatan antara lain program tabungan perumahan rakyat yang memiliki kemiripan dengan program sejenis yang diselenggarakan oleh Badan Penyelenggaran Jaminan Sosial (BPJS) ketenagakerjaan, perizinan yang belum mendukung kelancaran dan kemudahan dalam penyediaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah serta perlunya independensi Komite Tapera dan keterwakilan peserta dalam pengelolaan Tapera serta faktor-faktor penghambat lainnya yang membutuhkan solusi lebihlanjut agar penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat lebih optimal dalam memberikan perlindungan hukum kepada Peserta Tapera.

2. Dalam rangka jaminan perlindungan hukum kepada Peserta Tapera di masa yang akan datang, diperlukan perbaikan dan

penyempurnaan norma pengaturan maupun implementasi terkait penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat sehingga penyelenggaraan dan pengelolaan dapat meningkatkan perlindungan hukum terhadap Peserta Tapera. Masukan terhadap upaya untuk meningkatkan jaminan perlindungan hukum Peserta penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat antara lain berkaitan dengan optimalisasi kedudukan BP Tapera sebagai suatu badan hukum serta kedudukan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam keanggotaan Komite Tapera sertapengaturan berkaitan kepesertaan dan regulasi yang dapat mengintegrasikan kegiatan sejenis khususnya yang memberikan dukungan pembiayaan dan pengadaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum memiliki rumah. Berkaitan dengan optimalisasi kelembagaan dalam penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) di masa yang akan datang diharapkan dapat dilakukan penyempurnaan norma pengaturan berkaitan dengan upaya-upaya yang jelas dan tegas berkaitan dengan peran dan kontribusi dari pihak yang mewakili peserta dalam pengawasan dan upaya-upaya untuk mewakili dan melindungi kepentingan Peserta dalam pengelolaan dan penyelenggaraan Tapera. Sedangkan terkait kedudukan Komisioner OJK dalam Keanggotaan Komite Tapera, perlu dilakukan upaya-upaya pengaturan yang mampu mencegah atau meminimalkan potensi terjadinya benturan kepentingan antara kepentingan pengawasan OJK dengan kepentingan penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Langkah-langkah optimalisasi terkait penyusunan norma maupun pengelolaan yang transparan, mengedepankan akuntabilitas dan terus mengupayakan perlindungan terhadap dana peserta nya merupakan harapan di masa yang akan datang yang diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan dari peserta dan pihak-pihak terkait lainnya sehingga melalui

program ini diharapkan semakin banyak masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat terbantu untuk mendapatkan pembiayaan perumahan dengan kemudahan-kemudahan dan terlindungi hak-hak hukumnya sebagai peserta secara optimal.

Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka sebagai akhir dari seluruh tulisan ini, dapat diajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Dari kesimpulan diatas mengenai pengaturan penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat maka penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat ini merupakan upaya yang sangat bagus untuk mengupayakan terwujudnya ketersediaan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) melalui sistem pembiayaan yang dapat mengatasi permasalahan dan hambatan yang selama ini dialami dalam mengupayakan percepatan pemenuhan perumahan kepada masyarakat yang belum memiliki rumah tinggal. Melalui penyelenggaraan Tapera ini diharapkan agar pembiayaan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat terintegrasi dalam satu sistem dan lembaga yang jelas dan fokus melalui Tapera yang dikelola oleh BP Tapera. Program-program sejenis lainnya yang pernah dilaksanakan atau masih dilaksanakan hingga saat ini diharapkan dapat diintegrasikan dalam satu pengelolaan melalui Tapera. Pengintegrasian pengelolaan ini diharapkan dapat mengoptimalkan koordinasi, regulasi, pengawasan dan evaluasi upaya-upaya untuk mewujudkan tujuan negara untuk memberikan ketersediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) melalui pembiayaan jangka panjang dengan

biaya yang relatif mudah dan murah bagi masyarakat khususnya peserta Tapera. Terkait dengan perlingungan hukum kepada Peserta Tapera perlu dilakukan upaya-upaya untuk mengoptimalkan perlindungan hukum kepada peserta melalui penyempurnaan regulasi berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) yang memberikan jaminan kepesertaan bagi masyarakat dan mempertimbangkan dapat mengakomodir peserta Tapera yang berasal dari badan usaha / institusi yang berkeinginan untuk menjadi Peserta khususnya peserta pada Dana Simpanan. Perluasan kepesertaan ini diharapkan dapat menambah ketersediaan dana simpanan yang akan digunakan untuk pembiayaan rumah kepada peserta dan memberikan jaminan perlindungan hukum kepada peserta. Hal lainnya yang dapat disarankan berkaitan dengan jaminan perlindungan hukum adalah dengan mengoptimalisasi regulasi berkaitan dengan kelembagaan pengelolaan Tapera, memperkuat pengaturan yang dapat mencegah potensi terjadinya benturan kepentingan dalam penyelenggaraan dan pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat serta upaya untuk meningkatkan peran serta Peserta Tapera untuk mengawasi penyelenggaraan dan pengelolaan Tapera sehingga hak-hak Peserta Tapera serta potensi penyimpangan dapat dicegah dengan pengawasan yang diregulasikan dengan baik dan dilaksanakan dengan optimal.

REFERENSI

Buku

Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992.

Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Toko Gunung Agung, 2002.

Budiyono, Tri, *Hukum Dagang*, Salatiga : Griya Media, 2010.

Chiquier, Loic, *Housing Provident Funds, Housing Finance Policy in emerging Markets*, eds. Loic Chiquier and Michael J. Lea, The International Bank for Reconstruction and Development, Washington DC, 2009.

Djumialdji, F.X., *Perjanjian Kerja*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.

Dubel, Hans Joachim, *Contractual Savings for Housing, Housing Finance Policy in emerging Markets*, eds. Loic Chiquier and Michael J. Lea, The International Bank for Reconstruction and Development, Washington DC, 2009.

Fajar, Mukti, *Hukum Perlindungan Konsumen dan Persaingan Usaha*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2019.

Garner, Bryan. A, *Black's Law Dictionary, Eight Edition*, West Publishing Co, St. Paul Minn, 2004.

Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1987.

Kristiyanti, Celina Tri, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Ibrahim, Johnny, *Tool & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia Publishing, 2012.

Imaniyati, Neni Sri, *Hukum Bisnis : Telaah tentang Pelaku dan Kegiatan Ekonomi*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2009.

Kadir, Yusrianto, *Solusi Hukum dan Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Universitas Gorontalo, Gorontalo, 2018.

Kansil, CST, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedelapan, Jakarta : Balai Pustaka, 2009.

Mahsun, Mohamad, *Pengukur Kinerja Sektor Publik*, BPFE-Yogyakarta, Yogyakarta 2006.

Manan, Bagir, *Sistem Peradilan Berwibawa Suatu Pencarian*, Cet 1, Yogyakarta : FH UII, 2005.

Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, 2008.

Mertokusumo, Soedikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 2007.

Miru, Ahmadi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004.

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta : Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003.

Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung : Nandar Maju, 2008.

Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Rahman, Hasanudin, *Legal Drafting*, Jakarta : Citra Aditya Bakti, 2000.

Rato, Dominikus. *Filsafat Hukum Suatu Pengantar Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2010.

Samsul, Inosentius, *Perlindungan Konsumen: Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab*, Program Pasca Sarjana

Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
2004.

Setiono. *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*,
Surakarta : Magister Ilmu Hukum Pasca
Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2004.

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*,
Grasindo, Jakarta, 2000.

Sidabalok, Janus, *Hukum Perlindungan
Konsumen di Indonesia*, Bandung : PT. Citra
Aditya Bakti, 2010.

Simamora, Yohanes Sogar, *Hukum
Perjanjian*, Yogyakarta : Laksbang
Pressindo, 2009

Simanjuntak, P.N.H., *Hukum Perdata
Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia Group,
2018.

Soekarto, Soeryono. *Pengantar Penelitian
Hukum*, Jakarta : UI Press, 1994.

Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta
: Sinar Grafika, 2008.

Sutedi, Adrian, *Hukum Perburuhan*, Jakarta
: Sinar Grafika, 2011.

Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu
Hukum*, Bandung : Penerbit Citra Aditya
Bakti, 1999.

Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*,
Jakarta : Kencana, 2013.

**A. Peraturan Perundang-undangan
Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 8 Tahun 1999 Tentang
Perlindungan Konsumen, LN Nomor 22,
TLN Nomor 3821.**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016,
tentang Tabungan Perumahan Rakyat, LN
Nomor 55, TLN Nomor 5863.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor
21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa
Keuangan, LN Nomor 111, TLN Nomor
5253.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011
tentang Badan Penyelenggara Jaminan
Sosial, LN Nomor 116, TLN Nomor 5256.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun
2015 tentang Jaminan Hari Tua.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia
Nomor 57 Tahun 2018 Tentang Modal Awal
Badan Pengelola Tabungan Perumahan
Rakyat.

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun
2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan
Perumahan Rakyat.

Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Nomor
35 Tahun 2016 tentang Tata Cara
Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat
Layanan tambahan Dalam Program Jaminan
Hari Tua.

Peraturan Badan Pengelola Tabungan
Perumahan Rakyat Nomor 4 Tahun 2021
tentang Kepesertaan dan Simpanan
Tabungan Perumahan Rakyat.

Peraturan Badan Pengelola Tabungan
Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2021
tentang Pengelolaan Dana Tabungan
Perumahan Rakyat.

Peraturan Badan Pengelola Tabungan
Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2021
tentang Pembiayaan Perumahan Bagi
Peserta Tabungan Perumahan Rakyat.

B. Lain-lain

A.A. Gede D. H. Santosa, *Perbedaan Badan Hukum Publik dan Badan Hukum Privat*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha.

Ahmad Fikri Assegaf, *Penjelasan Hukum tentang Klausula Baku*, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia (PSHK), Jakarta, 2014.

Bank Indonesia : Survey Harga Properti Residensial, Triwulan IV-2020.

BP Tapera: Pengelolaan dana Tapera didesain bantu MBR miliki rumah , *antaranews.com*, diakses tanggal 28 November 2021.

Dewi Restu Mangeswari, *Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*, Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik, Vol 7, No. 1, Juni 2015.

Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, *Peranan APBN Dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, 2015.

Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan, *Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan di Indonesia 2018-2025*, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2018.

Hendriko Ganesha Putra, dkk, Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dan Penerapannya di DKI Jakarta, *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu Kesehatan Vol. 3, No. 2*, Oktober 2019.

Isu dan permasalahan pembangunan perumahan dan pemukiman,

www.bappeda.grobogan.go.id, 8 Maret 2012.

MYS: Jenis kelamin badan hukum Tapera tak jelas, www.hukumonline.com, 25 Februari 2016.

Kenapa harus ada Tapera, gaji sudah dipotong untuk THT BPJS, www.banjarmasin.tribunnews.com, 8 Juni 2020.

Kevin C.I. Gagundali, Sanksi Administrasi atas Pelanggaran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. VIII/No.1/Jan-Mar/2020.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <http://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 14 Oktober 2021.

Memahami Tapera Potong Gaji Karyawan dan Kemiripan dengan BPJS, www.kompas.com, 10 Juni 2021.

Michael J. Lea dan Bertrand Renaud, *Contractual Savings for Housing: How Suitable Are for Transitional Economies*, Policy Research Working Paper No. 1516, 2009.

Muhammad Wisnu Hamin, *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah (Debitur) Bank Sebagai Konsumen Pengguna Jasa Bank Terhadap Risiko Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jurnal Lex Crimen Volume VI Nomor 1 2017.

Mulai hari ini! Peserta Tapera Bisa Nikmati Layanan Cek Saldo, www.tapera.go.id, 3 Agustus 2021.

Naskah Akademik, Rancangan Undang-Undang tentang Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA).

Pegawai BUMN/TNI/POLRI Bisa Jadi Peserta BP Tapera Pada Tahun 2023, www.antaranews.com, 26 Oktober 2021.

Ratmi Susiani Sagala, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen yang Membeli KPR Melalui Bank Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Keadilan, Volume 1 No. 1 Juli-Desember 2021.

REI: Masalah Perizinan Masih Hambat Pembangunan Perumahan, www.swamedium.com, 17 Juli 2017.

Sularsi, *Kebijakan dan Praktek Bank di Indonesia: Kajian Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Terkait Prinsip Perlindungan Konsumen*, Responsi Bank Indonesia, Jakarta, 2016.

UN-HABITAT dan UN-ESCAP, *Quick Guides for Policy Makers: housing the poor in Asian cities, Low Income Housing: approaches to help the urban poor find adequate accomodation*, Kenya and Thailand : United Nations Human Sattlements Programme and United Nations Economics and Social Commission for Asia and The Pacific, 2009.

Qomaruddin, *Badan Hukum Publik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial dan Transformasinya menuurut Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial*, jurnal Legislasi Indonesia Vol. 9 No. 2 – Juli 2012.

Yassir Arafat, *Prinsip-prinsip perlindungan hukum yang seimbang*, Jurnal Rechtsens, Universitas Islam Jember, Vol IV. No. 2, Edisi 2 Desember 2015.