

# Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) sebagai alternatif menuju indonesia gold generations 2045

Daris

Program Studi Perbankan Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang  
e-mail: 230503110033@student.uin-malang.ac.id

## Kata Kunci:

Tapera; Backlog; rumah; pekerja;  
dana

## Keywords:

Tapera; Backlog; house; workers;  
funds

## ABSTRAK

Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) merupakan inisiatif pemerintah yang bertujuan mengumpulkan dan menyediakan dana dalam waktu yang panjang dengan biaya terjangkau, untuk mendukung pembiayaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi para pesertanya. Dasar hukum Tapera tercantum dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 mengenai pelaksanaan Tapera. Tapera memiliki lima komite yaitu Menteri PUPR,

Menteri Keuangan, Menteri Ketenagakerjaan, Anggota Dewan Komisioner OJK, dan profesional lainnya. Komite ini terlibat dalam pengelolaan Tapera untuk membantu menyusun regulasi dan pengelolaannya dilakukan oleh Badan Pengelola Tapera atau BP Tapera. Peserta Tapera adalah pekerja dan pekerja mandiri dengan penghasilan setidaknya sebesar upah minimum dan usia minimal 20 tahun. Besaran simpanan atau iuran peserta Tapera adalah sebesar 3% dari gaji atau penghasilan peserta pekerja, dan untuk peserta pekerja mandiri. Program Tapera diharapkan dapat mengurangi backlog perumahan di Indonesia dan mendorong pembangunan rumah yang merata bagi masyarakat pekerja, menuju generasi emas Indonesia pada tahun 2045.

## ABSTRACT

The Public Housing Savings (Tapera) is a government initiative that aims to collect and provide funds over a long period of time at an affordable cost, to support the financing of decent and affordable housing for its participants. The legal basis for Tapera is stated in Article 28 H paragraph (1) of the 1945 Constitution and is further regulated in Government Regulation Number 21 of 2024 which amends Government Regulation Number 25 of 2020 regarding the implementation of Tapera. Tapera has five committees, namely the Minister of PUPR, Minister of Finance, Minister of Manpower, Members of the OJK Board of Commissioners, and other professionals. This committee is involved in managing Tapera to help formulate regulations and management is carried out by the Tapera Management Agency or BP Tapera. Tapera participants are workers and independent workers with an income of at least the minimum wage and a minimum age of 20 years. The amount of deposits or contributions for Tapera participants is 3% of the salary or income of worker participants, and for independent worker participants. The Tapera program is expected to reduce the housing backlog in Indonesia and encourage equitable housing development for the working community, towards Indonesia's golden generation in 2045.

## Pendahuluan

Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar yang menjadi salah satu aset utama bagi setiap individu sebagai tempat perlindungan dan pelaksanaan berbagai aktivitas rumah tangga. Perumahan merujuk pada sekumpulan bangunan yang bersatu di wilayah



This is an open access article under the CC BY-NC-SA license.

Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

pemukiman, baik di kota maupun di pedesaan, yang dilengkapi dengan fasilitas umum seperti sarana, prasarana, dan utilitas, yang merupakan hasil dari usaha dalam memenuhi hunian yang layak (Chaerizal, 2022). Saat ini, Indonesia menghadapi krisis dalam memenuhi kebutuhan akan kepemilikan rumah, yang juga dikenal sebagai backlog. Pada tahun 2023, negara ini tidak mengalami penurunan backlog, melainkan justru mengalami peningkatan. Jumlah backlog untuk kepemilikan rumah di Indonesia saat ini mencapai 12,7 juta. (Simanungkalit, 2023). Adapun rincian dari backlog tertinggi di masing-masing wilayah, di antaranya Jawa Barat 2.816.407, DKI Jakarta 1.498.949, Jawa Timur 1.267.183, dan Sumatera Utara 1.025.079. Untuk di perkotaan jumlah backlognya mencapai 10 juta sedangkan di pedesaan sebesar 2,7 juta. Fenomena ini perlu ditangani secara intensif karena fenomena ini berkesinambungan terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia.

Perekonomian Indonesia kembali menunjukkan pertumbuhan yang kuat meskipun dalam situasi stagnasi ekonomi global dan keadaan memanas di pasar keuangan. Pada kuartal pertama tahun 2024, perekonomian di Indonesia mengalai pertumbuhan mencapai 5,1% (year-on-year), didorong terutama oleh *domestic demand* dan bantuan dari APBN. Impact dari pertumbuhan tersebut mampu menurunkan jumlah pengangguran terbuka.

Namun, untuk menjaga stabilitas ekonomi, Bank Indonesia terus meningkatkan suku bunga, bahkan pada tahun 2023, tingkat suku bunga perbankan di Indonesia cukup tinggi. Menurut data dari CNBC pada bulan Agustus 2023, Indonesia masuk dalam daftar negara dengan tingkat suku bunga yang tinggi, mencapai 8,95% (CNBC Indonesia, 2023). Tingkat suku bunga yang tinggi ini membuat masyarakat enggan mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) karena akan memberatkan.

Meskipun demikian, pemerintah telah berupaya keras mengurangi jumlah backlog. Herry Trisaputra Zuna, Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Kementerian PUPR, mengungkapkan sejumlah langkah yang diambil dari sisi penawaran dan permintaan. Dari sisi penawaran, langkah-langkah tersebut termasuk pelembagaan program rumah hijau untuk mendukung pendanaan yang terbatas namun ramah lingkungan, serta kolaborasi antara pemerintah dan badan usaha atau KPBU untuk pembangunan rumah susun, khususnya di kawasan pusat kegiatan atau *Transit Oriented Development* (TOD).

Dari sisi permintaan, pemerintah melakukan berbagai upaya, termasuk reformasi subsidi agar lebih tepat sasaran dan efisien, serta memperluas program pembiayaan hijau perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah melalui *Indonesia Green Affordable Housing Program* (IGAHP). Selain itu, dikembangkan juga skema-skema seperti sewa beli, KPR bertahap, KPR dengan tenor panjang hingga 35 tahun, serta penyediaan hunian terjangkau melalui ekosistem rumah sewa dengan melibatkan pelaku pasar. Program KPR FLPP dan KPR Tapera yang dikelola oleh Badan Pengelola Tapera (BP Tapera) juga diperluas. Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 adalah sebuah program yang bertujuan untuk menabung dana dalam jangka panjang yang kemudian digunakan untuk mendukung pembiayaan perumahan, khususnya untuk masyarakat dengan penghasilan rendah (MBR). Tapera diharapkan bisa menjadi solusi yang baik bagi masyarakat dalam

menjangkau pembiayaan untuk memperoleh hunian dan pemerataan tempat tinggal untuk menuju Indonesia gold generations 2024.

## Pembahasan

Dasar hukum Tapera diatur pada UUD 1945 pasal 28 H ayat (1) yang berbunyi setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Serta dalam Peraturan Pemerintah (PP) nomor 21 tahun 2024 tentang perubahan atas PP nomor 25 tahun 2020 tentang penyelenggaraan Tapera.

Peserta Tapera terdiri dari individu yang bekerja dan mandiri dengan penghasilan upah minimum regional dan sudah mencapai umur minimal 20 tahun, atau telah menikah pada waktu pendaftaran. Peserta yang berkerja mandiri dengan gaji di bawah upah minimum berkesempatan menjadi peserta Tapera (lihat Pasal 5). Definisi pekerja mencakup calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS), pegawai Aparatur Sipil Negara (ASN), anggota militer, anggota Polri, pejabat pemerintah, pekerja di berbagai badan usaha milik negara dan daerah, serta pekerja lainnya yang menerima gaji atau upah (lihat Pasal 7). Keanggotaan dalam Tapera dikatakan selesai ketika terpenuhinya syarat seperti pekerja yang sudah pensiun, sudah mencapai umur 58 tahun bagi peserta mandiri, meninggal dunia, atau tidak terpenuhinya syarat kepesertaan selama 5 tahun berturut-turut (lihat Pasal 23).

Pembentukan Tapera dilakukan dengan tujuan mengumpulkan dan menyediakan dana yang berjangka panjang, yang terjangkau dan berkelanjutan dalam melakukan pembiayaan rumah, sehingga dapat memenuhi kebutuhan akan hunian yang sesuai dan memiliki akses yang mudah bagi pesertanya. Tapera memiliki lima komite yang terdiri dari Menteri PUPR Basuki Hadimuljono, Menteri Keuangan Sri Mulyani, Menteri Ketenagakerjaan Ida Fauziyah, Anggota Dewan Komisioner OJK Friderica Widyasari Dewi, serta sejumlah profesional. Komite tersebut terlibat dalam pengelolaan Tapera untuk membantu menyusun regulasi, dan pengelolaannya dilakukan oleh Badan Pengelola Tapera. Badan Pengelola Tapera atau BP Tapera memiliki tanggung jawab atas penggerahan dana, pemupukan dana, dan pemanfaatan dana Tapera. Informasi secara lengkap terkait pengelolaan Tapera dapat dilihat di bawah ini.

**Tabel 1.** Pengelolaan Tapera.

Pengerahan Dana Tapera	Pemupukan dana tapera	Pemanfaatan dana tapera
<ol style="list-style-type: none"><li>Pengarahan dana Tapera adalah kegiatan penghimpunan dana dari peserta pekerja dan pekerja mandiri.</li><li>Dana yang dihimpun akan diadministrasikan oleh Bank Kustodian.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>Pengelolaan dana dikerjakan untuk menaikkan nilai dana peserta Tapera.</li><li>Dana tapera diawasi Ojk dan BP Tapera dalam menginvestasikan</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>Peserta Tapera dapat mengambil manfaatnya pada saat masa kepesertaannya berakhir.</li><li>Semua peserta golongan ekonomi bawah dan eligible akan mendapatkan manfaat</li></ol>

3. Dana Tapera didapatkan dari simpanan peserta dan berbagai sumber dalam membantu pendanaan Tapera	dananya oleh Bank Kustodian.  3. Dana Tapera diinvestasikan dalam bentuk deposito, obligasi serta investasi lainnya yang mampu menghasilkan profit.  4. Dana Tapera dapat dikelola berdasarkan prinsip konvensional dan syariah sesuai pilihan dari peserta.	dari bantuan biaya rumah.  3. Manfaat pembiayaan perumahan bagi Peserta MBR terdiri dari: a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* b. Kredit Bangun Rumah (KBR)* c. Kredit Renovasi Rumah (KRR)* *Khusus rumah pertama.
---	--	---

Sumber: BP Tapera

Kondisi pengelolaan dana Tapera menurut laporan keuangan Tapera di penghujung tahun 2022, ditemukan fakta-fakta di antaranya:

- a. Menyalurkan pembiayaan untuk 226.000 unit rumah, dengan estimasi nilai Rp25,1 triliun
- b. Return dari Kontrak Pengelolaan Dana Tapera (KPDT) tumbuh sebesar 4,3% dari dana Rp7,6 triliun
- c. Return dari KPDT syariah tumbuh sebesar 2,13% dari dana Rp512,8 miliar
- d. Return dari Kontrak Investasi Kolektif (KIK) sebesar 0,59% - 2,96%

Pencairan dana Tapera jika tidak ditebus untuk keperluan rumah, maka dapat dilakukan dengan pengambilan dana pada saat pekerja pensiun dan berusia 58 tahun.

Apabila dana tapera akan digunakan pada pembiayaan rumah, syaratnya harus berusia minimal 20 tahun, gaji per bulan kurang dari Rp8 juta (kurang dari Rp10 juta wilayah Papua), dan belum memiliki rumah atau tidak sedang terikat dengan berbagai program KPR lainnya.

Menurut Peraturan Pemerintah nomor 21 tahun 2024, iuran Tapera bagi peserta pekerja adalah 3% dari gaji atau upah, dan bagi peserta pekerja mandiri adalah 3% dari penghasilan. Iuran untuk Peserta Pekerja ditanggung bersama oleh pemberi kerja sebesar 0,5% dan oleh pekerja sebesar 2,5%. Sedangkan bagi Peserta Pekerja Mandiri, iuran sepenuhnya ditanggung sendiri sebesar 3%.

Setiap peserta yang bayar iuran Tapera tetap harus bayar angsuran rumah, Tapera bisa dikatakan seperti program KPR resmi dari pemerintah untuk pekerja berpenghasilan rendah supaya bisa mendapatkan pembiayaan rumah pertama mereka. Hanya saja peserta Tapera akan mendapatkan lebih banyak keringanan, seperti tenor pembayaran rumah yang lebih panjang, suku bunga yang tetap, uang muka ringan, dan bebas PPN.

## Kesimpulan dan Saran

Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer yang termasuk salah satu *aset* terpenting setiap manusia sebagai tempat berlindung dan segala kegiatan berumah tangga. Dengan adanya Tapera sebagai alternatif bagi masyarakat dengan menghimpun dana dari peserta dan dikelola sesuai peraturan yang sudah ditetapkan. Pengelolaan Tapera mencakup pengumpulan Dana Tapera, pengembangan Dana Tapera, dan pemanfaatan Dana Tapera.

Peserta Tapera mencakup Pekerja dan Pekerja Mandiri dengan penghasilan minimal setara dengan UMR, dan mencapai usia minimal 20 tahun atau sudah menikah saat mendaftar. Pekerja Mandiri dengan penghasilan di bawah Upah Minimum juga bisa menjadi Peserta Tapera. Iuran Tapera adalah 3% dari gaji atau upah bagi peserta pekerja dan dari penghasilan bagi peserta pekerja mandiri. Untuk Peserta Pekerja, iuran ini dibagi antara Pemberi Kerja sebesar 0,5% dan Pekerja sebesar 2,5%. Sedangkan untuk Peserta Pekerja Mandiri, iuran sepenuhnya ditanggung sendiri sebesar 3%.

Jadi dengan adanya program wajib Tapera dari pemerintah setiap masyarakat pekerja wajib mengikuti program tersebut untuk membantu mengurangi kasus *backlog* di Indonesia, dengan mengikuti program Tapera ini diharapkan bisa menjadi solusi yang baik bagi masyarakat dalam menjangkau pembiayaan untuk memperoleh hunian dan pemerataan tempat tinggal untuk menuju Indonesia gold generations 2045.

## Daftar Pustaka

- Badan Pengelola Tapera. (2022). Tentang Tapera. <https://www.tapera.go.id/pengawas/>
- Badan Kebijakan Fiskal. (2019). Pertumbuhan Ekonomi Triwulan I 2024 Tetap Kuat di Tengah Perlambatan Ekonomi Global. <https://fiskal.kemenkeu.go.id/publikasi/siaran-pers-detil/571#:~:text=Jakarta%2C%206%20Mei%202024%20E2%80%93%20Perekonomian,yang%20kuat%20dan%20dukungan%20APBN>.
- Chaerizal, Meigi. (2022). Pengertian Perumahan Dan Kawasan Permukiman Yang Harus Kamu Ketahui. <https://disperkim.kaurkab.go.id/berita/detail/pengertian-perumahan-dan-kawasan-permukiman-yang-harus-kamu-ketahui>
- Monty, Silvia. (2024). Jawa Barat Catat Jumlah Backlog Tertinggi di Indonesia. <https://propertiindonesia.id/post/jawa-barat-catat-jumlah-backlog-tertinggi-di-indonesia>
- Perumahan & Kawasan Permukiman. (2023). Waspada! Indonesia Mengalami Backlog Kepemilikan Perumahan. <https://perkim.id/perumahan/waspada-indonesia-mengalami-backlog-kepemilikan-perumahan/>
- Putra, Ganesha, Henriko., Fahmi, Erwin., & Taruc, Kemal. (2019). Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dan Penerapannya di DKI Jakarta. *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu Kesehatan*. 3(2), 321-332.
- Wibawana, Arum, widhia. (2024). Apa itu Tapera? Simak Penjelasan Aturan hingga Besaran Iurannya. <https://news.detik.com/berita/d-7361181/apa-itu-tapera-simak-penjelasan-aturan-hingga-besaran-iurannya>