



## Analisis Kebijakan Publik Tabungan Perumahan Rakyat oleh Pemerintah Republik Indonesia

**Mohd Haiqal Haziq<sup>1</sup>, Sarina<sup>2</sup>, Ranti Marshanda Sintiana<sup>3</sup>**

<sup>1,2</sup>Program Studi Ilmu Administrasi Negara, Universitas Maritim Raja Ali Haji, Negara Indonesia

\*Email : [ranti3151@gmail.com](mailto:ranti3151@gmail.com)

---

### Article Info

#### *Article history:*

Received November 08, 2025

Revised November 25, 2025

Accepted November 27, 2025

---

#### *Keywords:*

*Policy, Government, TAPERA*

### ABSTRACT

*The Public Housing Savings Program (TPS) is a wage deduction from employees with the goal of saving for home purchase. This research examines how the TAPERA policy is implemented in Indonesia. The purpose of this study is to evaluate public policy, namely TAPERA, in Indonesia. The method used in this study is qualitative. This study found that the TAPERA policy has become a hot topic and needs to be evaluated because many people who already own homes are facing public opposition.*

*This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.*




---

### Article Info

#### *Article history:*

Received November 08, 2025

Revised November 25, 2025

Accepted November 27, 2025

---

#### *Keywords:*

*Kebijakan, Pemerintah, TAPERA*

### ABSTRACT

Tabungan Perumahan Rakyat adalah pemotongan upah karyawan dengan tujuan Tabungan untuk membeli rumah. Masalah penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan kebijakan TAPERA kepada masyarakat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan evaluasi pada kebijakan publik yakni TAPERA yang terjadi di Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Penelitian ini didapati hasil bahwa kebijakan TAPERA menjadi perbincangan yang hangat dan perlu dievaluasi oleh karena banyak masyarakat yang sudah memiliki rumah yang menjadi penolakan masyarakat.

*This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.*




---

### Corresponding Author:

Ranti Marshanda Sintiana

Universitas Maritim Raja Ali Haji

Email: [ranti3151@gmail.com](mailto:ranti3151@gmail.com)

---

## PENDAHULUAN

Rumah merupakan tempat tinggal bagi manusia, untuk berlindung dari panas dan Hujan. (Putra et al., 2020) rumah merupakan kebutuhan mendasar manusia. Di Indonesia, kepemilikan rumah sangat banyak.



No	Indikator	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Persentase Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri	82,63	82,58092	79,61	80,02	80,06541	80,1	81,07725	80,1562	84,78912	84,95004
2	Persentase Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Rumah Kontrak/sewa	8,08	8,513622	9,52	9,35	9,642922	9,27	8,664429	9,963214	5,05256	5,057285
3	Persentase Rumah Tangga menurut Jenis Atap Terluas yang Layak 4)	98	98,25722	98,48	98,67	88,24848	88,89538	89,38928	88,49201	89,54135	89,57522
4	Persentase Rumah Tangga menurut Jenis Dinding Terluas yang Layak 5)	96,14	97,14346	97,58	97,63	95,00304	95,70333	95,6938	96,16372	96,44381	96,99244
5	Persentase Rumah Tangga menurut Jenis Lantai Terluas yang Layak 6)	93,1	93,58479	94,38	94,79	94,79338	95,2836	95,06357	95,72563	96,10777	96,76574
6	Persentase Rumah Tangga menurut Sumber Air Minum Layak1)	70,97	71,14219	72,04	73,68	89,26591	90,21	90,78	91,04735	91,71559	92,63652
7	Persentase Rumah Tangga menurut Sanitasi Layak2)	62,14	67,80309	67,89	69,27	77,38734	79,53	80,29	80,92144	82,36	83,59636
8	Persentase Rumah Tangga menurut Sumber Penerangan dari Listrik	97,54	97,62379	98,14	98,51	98,85158	98,98	99,21	99,39124	99,37484	99,47554
9	Persentase Rumah Tangga menurut Sumber Penerangan dari Listrik PLN	94,44	94,93029	95,99	96,52	96,73322	96,95	97,26	97,73167	97,93131	98,23652
10	Persentase Rumah Tangga menurut Luas Hunian per kapita <=7,2m2 3)	10,05	9,300144	8,451174	8,55	8,378539	7,85	6,444627	7,137524	6,465418	5,669907

**Gambar 1.** Kepemilikan Rumah di Indonesia Sejak Tahun 2015-2024.

*Sumber: Badan Pusat Statistik (2024)*

Berdasarkan data yang disampaikan, maka dapat dilihat bahwa kepemilikan rumah sendiri masyarakat Indonesia mengalami kenaikan dari tahun ke tahun, sementara kepemilikan rumah kontrak/sewa mengalami penurunan dari tahun ketahun.

Belakangan ini, masyarakat dikejutkan dengan program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). Bagaimana latar belakang TAPERA? Badan Pembina Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) namanya Tapera. BAPERTARUM-PNS merupakan suatu badan yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1993 yang ditandatangani pada tanggal 15 Februari 1993. Pada mulanya BAPERTARUM-PNS bertugas membantu pembiayaan upaya peningkatan kesejahteraan sektor perumahan. kesejahteraan PNS pusat dan daerah dengan memotong sebagian gaji masing-masing PNS dan mengelola tabungan perumahan PNS.

Setiap warga negara berhak atas kesehatan jasmani dan rohani, perumahan, dan lingkungan hidup yang sehat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 28(h) UUD 1945. Meskipun 20% dan 5% dari anggaran negara dialokasikan untuk pendidikan dan kesehatan, tingkat kepuasannya tetap sangat rendah. Dengan meningkatnya jumlah penduduk Indonesia yang mencari perumahan, harga tanah dan perumahan yang tersedia juga meningkat. Daya beli masyarakat Indonesia terhadap properti menurun akibat pertumbuhan yang berlebihan dan tidak proporsional dibandingkan dengan pendapatan mereka.

Akibatnya, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Dana Tabungan Perumahan Rakyat disahkan. Sebagai penyelenggara utama program Tapera, BP Tapera berkomitmen untuk menyediakan pembiayaan yang mudah diakses, berjangka panjang, dan berkelanjutan guna menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat Indonesia, terutama masyarakat berpenghasilan rendah.

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

1. Memberlakukan kebijakan kerja dalam melakukan pengelolaan;
2. Memberikan perlindungan terhadap hak peserta;
3. Menetapkan pihak-pihak terkait dalam pengelolaan;



4. Membuat perjanjian hukum dengan pihak- pihak terkait seperti hak dan kewajiban dalam pengelolaan;
5. Melakukan penarikan terhadap simpanan pekerja mandiri;
6. Melakukan penarikan terhadap setoran pekerja dan pemberi kerja sesuai dengan peraturan;
7. Mengawasi dan memantau terlaksananya tugas-tugas pihak terkait dalam pengelolaan;
8. Melakukan pembayaran biaya operasional Badan Pengelolaan tersebut;
9. Mereview hasil kerja pengelolaan dan menetapkan besaran dana untuk dialokasikan;
10. tugas-tugas lainnya sesuai aturan hukum yang berlaku. (Kharis Kevin Febrian Ratag, Marthin Luther Lambongan, 2025)

BP Tapera bertindak sebagai regulator. Pemerintah berharap BP Tapera dapat berkontribusi pada pengembangan pasar properti dan menekan harga properti bagi kelompok berpenghasilan rendah. Fenomena di atas menjadi alasan peneliti mengangkatnya sebagai sebuah kajian agar penulis dapat memahami situasi sosial yang tengah terjadi saat ini, baik dari kalangan dunia usaha, tokoh-tokoh perusahaan, para karyawan, dan tentu saja menurut sumber yang dikonsultasikan, banyak kelompok sosial yang kontra terhadap program ini dan tidak memberikan respon yang tepat.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Tabungan Perumahan Rakyat**

Menurut (De, 2024) TAPERAS adalah program pemerintah yang membantu rakyat untuk memiliki rumah yang layak. (Asril et al., 2022) program TAPERAS ditujukan bagi Masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. (Tania et al., 2021) program ini dilakukan dengan pemotongan gaji karyawan.

### **BP Tapera**

Menurut (Kawulusan, 2019)Badan Pengelola Tabungan Rakyat adalah badan hukum berdasarkan dan bertanggung jawab kepada Komite Tapera. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat berkedudukan di ibu kota negara Republik Indonesia dan BP. Tapera dapat membuka kantor perwakilan di daerah sesuai dengan kebutuhan.

## **METODE PENELITIAN**

- a) **Jenis Penelitian**, Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif dalam penelitian ini. (Rusandi & Muhammad Rusli, 2021) metode penelitian kualitatif adalah metode yang menggunakan analisis dan persepsi dan melihat hasil nyata pada obyek penelitian.
- b) **Teknik Pengumpulan Data**, Pada penelitian ini data dikumpulkan dengan studi pustaka dan penelitian terdahulu.
- c) **Teknik Analisis Data**, Peneliti mencari fenomena, kemudian mencari referensi dan penelitian sejenis, menganalisis data dan membuat kesimpulan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kebijakan Tabungan Perumahan Pemerintah (TAPERAS) merupakan instrumen yang dikembangkan pemerintah untuk mengatasi permasalahan klasik masyarakat akan kebutuhan perumahan yang layak. Program ini merupakan upaya sistematis untuk menyediakan pembiayaan perumahan yang lebih terencana dan berkelanjutan. TAPERAS lebih dari sekadar



program tabungan, melainkan program keuangan sosial yang menggabungkan konsep gotong royong, tabungan jangka panjang, dan keberlanjutan finansial.

Analisis menunjukkan bahwa kebijakan-kebijakan ini memiliki potensi strategis untuk mengurangi tingkat kekurangan perumahan yang masih tinggi. Evaluasi menemukan bahwa TAPERA dirancang dengan mempertimbangkan keadilan sosial melalui skema iuran wajib yang setara dengan persentase pendapatan. Kebijakan ini memprioritaskan akses kredit yang merata, terutama bagi pekerja berpenghasilan rendah. Pendekatan ini bertujuan untuk menciptakan stabilitas jangka panjang dalam penyediaan perumahan, karena tidak sepenuhnya bergantung pada anggaran nasional. Oleh karena itu, pemerintah bertujuan untuk menciptakan sistem yang lebih mandiri dan tidak terlalu terpengaruh oleh tren anggaran tahunan.

Analisis juga menunjukkan bahwa pelaksanaan TAPERA bergantung pada regulasi yang ketat melalui undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan yang dikeluarkan oleh Badan Pengelola TAPERA (BP TAPERA). Kerangka hukum yang komprehensif ini memberikan keyakinan bagi peserta dan membantu memperjelas tata kelola dana. Namun, karena TAPERA menangani sektor ketenagakerjaan, keuangan, dan perumahan secara bersamaan, efektivitas kebijakan ini terutama bergantung pada pemantauan dan koordinasi yang konsisten antar instansi pemerintah.

Dalam hal penggalangan dana, TAPERA beroperasi berdasarkan prinsip donasi berulang. Setiap anggota wajib membayar persentase tertentu dari gaji mereka. Dana yang terkumpul dikelola secara profesional dan menghasilkan manfaat yang dapat diterima peserta saat mengajukan permohonan pendanaan perumahan. Mekanisme ini membutuhkan akuntabilitas yang tinggi untuk menjaga kepercayaan publik, mengingat sifat jangka panjang dana yang dikelola dan dampaknya terhadap kehidupan masyarakat.

Pembahasan mengenai efektivitas Tapera menunjukkan bahwa program ini memberikan peluang signifikan untuk pembiayaan perumahan bersubsidi. Pemerintah berharap program ini akan memperluas jangkauan penerima manfaat, termasuk pekerja sektor informal, yang secara tradisional kesulitan mengakses pinjaman perumahan.

Jika partisipasi terus meningkat secara komprehensif, jutaan unit rumah yang belum terbayar dapat menurun secara bertahap seiring waktu. Namun, beberapa hasil menunjukkan bahwa kebijakan ini bukannya tanpa masalah sosial dan politik. Banyak orang bereaksi terhadap dan menyatakan kekhawatiran tentang dampak beban iuran terhadap pendapatan pekerja.

Beberapa orang berpendapat bahwa pemotongan gaji untuk iuran dapat meningkatkan tekanan keuangan, terutama bagi pekerja berpenghasilan terbatas. Ini merupakan masalah implementasi dan harus dipertimbangkan secara serius untuk menghindari penolakan yang meluas.

Dari perspektif regulasi, analisis menunjukkan bahwa pemerintah sedang mempersiapkan prosedur dan standar operasional untuk memastikan transparansi dana. Aturan investasi Dana, ketentuan penyaluran pinjaman, dan mekanisme pembayaran tabungan dijelaskan secara rinci. Namun, kualitas pengawasan dan integritas badan pengatur tetap menjadi faktor penting keberhasilan.

Reputasi lembaga memiliki dampak signifikan terhadap tingkat partisipasi dan kepercayaan publik. Dalam diskusi tersebut, terungkap bahwa model pendanaan juga menawarkan peluang bagi peserta untuk mendapatkan manfaat tambahan berupa imbal hasil



investasi. Hal ini diharapkan dapat mengurangi biaya perumahan bagi peserta di masa mendatang. Namun, potensi manfaat ini masih dibayangi oleh risiko fluktuasi ekonomi yang dapat memengaruhi kinerja investasi Dana . Oleh karena itu, strategi investasi yang cerdas dan terdiversifikasi sangatlah penting.

Pengenalan TAPERA di Indonesia diawali dengan pembentukan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) sebagai lembaga publik yang bertanggung jawab mengelola iuran peserta dan menyalurkan pembiayaan perumahan. BP Tapera beroperasi berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 2016 dan berbagai peraturan turunan yang mengatur pengaturan operasionalnya. Proses implementasinya dimulai dengan pendaftaran peserta, pengumpulan donasi, pengelolaan dana investasi, dan penyaluran keuntungan dalam bentuk pinjaman untuk kepemilikan rumah, pembangunan, atau renovasi.

Sebagai bagian dari implementasinya, BP TAPERA telah memperkenalkan skema iuran wajib yang memotong persentase tertentu dari pendapatan bulanan bagi pekerja sektor swasta, pegawai pemerintah, anggota Tentara Nasional Indonesia (TNI), Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri), dan wiraswasta. Donasi ini dikumpulkan secara massal dan diinvestasikan dalam instrumen keuangan yang aman dan menguntungkan.

Hasil investasi akan dikembalikan kepada peserta setelah memenuhi syarat untuk mendapatkan manfaat TAPERA. Pendekatan ini bertujuan untuk menciptakan sumber pembiayaan yang stabil untuk pembangunan perumahan yang independen dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Pelaksanaan TAPERA juga didukung oleh sistem pemantauan dan akuntabilitas yang ketat. BP TAPERA diwajibkan untuk memberikan laporan berkala mengenai pengelolaan dana, kinerja investasi, dan pencairan dana.

Selain itu, pengawasan eksternal oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) memastikan tidak adanya kecurangan. Sistem ini dibentuk untuk menjaga kepercayaan publik, dengan mempertimbangkan skala dana yang dikelola dan manfaat bagi masyarakat secara keseluruhan.

Namun, pelaksanaan di Indonesia masih menghadapi tantangan, terutama dalam hal pemenuhan persyaratan iuran dan kesadaran masyarakat. Banyak pekerja merasa sumbangsih dari. Selain itu, menjangkau pekerja sektor informal masih sulit karena kurangnya sistem manajemen sumber daya manusia yang terorganisir.

Tantangan-tantangan ini membutuhkan strategi untuk mengomunikasikan, mengedukasi, dan menyederhanakan mekanisme pendaftaran agar program lebih inklusif. Secara keseluruhan, peluncuran TAPERA di Indonesia merupakan langkah strategis menuju pembangunan ekosistem pembiayaan perumahan yang berkelanjutan dan berjangka panjang.

Program ini berpotensi mengurangi ketimpangan perumahan di Indonesia secara signifikan melalui perbaikan regulasi, tata kelola yang transparan, penguatan sistem digital, dan peningkatan kesadaran di antara para peserta. Jika dilaksanakan secara efektif dan dengan dukungan publik, program TAPERA dapat menjadi instrumen penting dalam memastikan perumahan yang layak bagi seluruh rakyat Indonesia.

## Evaluasi Kebijakan TAPERA

- a) Prosedur verifikasi kepemilikan rumah yang lebih ketat dapat membantu mencapai hal ini. Bagi karyawan yang sudah memiliki rumah tetapi ingin merenovasinya, pemerintah dapat menawarkan insentif. Misalnya, melalui program renovasi rumah.
- b) Karyawan yang tidak memiliki rumah atau mereka yang memiliki rumah di bawah standar harus menjadi target utama kebijakan Tapera.



## KESIMPULAN

Pelaksanaan Tapera di Indonesia merupakan upaya strategis pemerintah untuk menyediakan pembiayaan perumahan yang lebih berkelanjutan melalui mekanisme tabungan wajib dan pengelolaan dana jangka panjang. Keberhasilan Tapera sangat bergantung pada transparansi pengelolaan, efektivitas koordinasi antarinstansi, serta kemampuan BP Tapera dalam menjaga kepercayaan publik.

## SARAN

Pemerintah perlu memperkuat sosialisasi secara masif, memastikan pengelolaan dana yang transparan, serta menyederhanakan prosedur kepesertaan terutama bagi pekerja informal. Selain itu, perlu dilakukan evaluasi berkala terhadap besaran iuran dan mekanisme manfaat agar program tidak membebani masyarakat berpenghasilan rendah.

## DAFTAR PUSTAKA

Asril, A. A., Rifai, A., & Shebubakar, A. N. (2022). Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Ditinjau Dari Perspektif Perlindungan Hukum. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 7(1), 1. <https://doi.org/10.36722/jmih.v7i1.1185>

De, Y. M. (2024). *Analisis Kritis Program TAPERA “ Tabungan Perumahan Rakyat ” Bagi Kehidupan Umat di Paroki Riam Batang Kalimantan Tengah*. 2(3).

Kawulusan, E. (2019). Tugas Dan Wewenang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat. *Lex Et Societatis*, 7(6), 128–137.

Kharis Kevin Febrian Ratag, Marthin Luther Lambongan, F. P. (2025). Tinjauan Hukum Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024. *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat*, 15(3).

Putra, H. G., Fahmi, E., & Taruc, K. (2020). Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) Dan Penerapannya Di Dki Jakarta. *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran Dan Ilmu Kesehatan*, 3(2), 321. <https://doi.org/10.24912/jmstik.v3i2.5630>

Rusandi, & Muhammad Rusli. (2021). Merancang Penelitian Kualitatif Dasar/Deskriptif dan Studi Kasus. *Al-Ubudiyyah: Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 2(1), 48–60. <https://doi.org/10.55623/au.v2i1.18>

Tania, N., Novienco, J., & Sanjaya, D. (2021). Kajian Teori Hukum Progresif Terhadap Implementasi Produk Tabungan Perumahan Rakyat. *Perspektif*, 26(2), 73–87. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v26i2.800>