

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI,
SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**



**ANALISIS PENGATURAN PROGRAM TABUNGAN PERUMAHAN
RAKYAT DALAM PERSPEKTIF PEMENUHAN
HAK ASASI MANUSIA**

SKRIPSI

**Disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H.)**

**CHINTYA VERONIKA MANULLANG
B1A121473**

Pembimbing:

**Dr. Agus, S.Sos., M.Hum.
Iswandi, S.H., M.H.**

**JAMBI
2025**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, TINGGI,
SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : **CHINTYA VERONIKA MANULLANG**

Nomor Mahasiswa : **B1A121473**

Program Kekhususan : **HUKUM TATA NEGARA**

Judul Skripsi : **ANALISIS PENGATURAN PROGRAM
TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT
DALAM PERSPEKTIF PEMENUHAN
HAK ASASI MANUSIA**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal seperti tertera dibawah
ini untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Jambi**

Jambi, 15 Juli 2025

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Agus, S.Sos., M.Hum.
NIP: 196408081987121002

Iswandi, S.H., M.H.
NIP. 197906212005011003

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI,
SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS JAMBI
FAKULTAS HUKUM**

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : CHINTYA VERONIKA MANULLANG
Nomor Mahasiswa : B1A121473
Program Kekhususan : HUKUM TATA NEGARA
Judul Skripsi : ANALISIS PENGATURAN PROGRAM
TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT
DALAM PERSPEKTIF PEMENUHAN
HAK ASASI MANUSIA

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jambi, Pada tanggal 25 Juni 2025
Dan dinyatakan LULUS

TIM PENGUJI

NAMA	JABATAN	TANDATANGAN
Dr. Agus, S.Sos., M.Hum.	Ketua Tim Penguji	
Iswandi, S.H., M.H.	Sekretaris	
Bustanuddin, S.H., LL.M.	Penguji Utama	

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi

Dr. Hartati, S.H., M.H.
NIP. 197212031998022001

PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik Sarjana, baik di Universitas Jambi maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau dipublikasikan orang lain secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi.

Jambi, 15 Juli 2025
Yang membuat pernyataan

Chintya Veronika Manullang
B1A121473

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya yang melimpah, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapatkan gelar Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Jambi. Adapun judul skripsi ini adalah “**ANALISIS PENGATURAN PROGRAM TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT DALAM PERSPEKTIF PEMENUHAN HAK ASASI MANUSIA**”.

Dalam penyusunan skripsi ini bukanlah hanya muatan berdasarkan hasil penelitian penulis sendiri, melainkan didukung dan ditambah dengan berbagai sumbangan pikiran, bantuan dan arahan dari para dosen pembimbing yang dengan ikhlas dan kerelaan hatinya membantu penulis untuk memenuhi secara keseluruhan substansi yang termuat dalam skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada semua pihak yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya dalam membantu penulis sehingga menyelesaikan skripsi ini. Rasa terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Yth. Bapak **Prof. Dr. Helmi, S.H., M.H.**, Rektor Universitas Jambi yang telah memberikan fasilitas yang sangat baik di Universitas Jambi sehingga memberikan kemudahan bagi penulis dalam penulisan skripsi ini.
2. Yth. Bapak **Prof. Dr. H. Usman, S.H., M.H.**, Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi pada periode 2021-2025 yang telah memberikan fasilitas di Fakultas Hukum Universitas Jambi sehingga memberikan

kemudahan bagi penulis dalam izin penelitian dan dukungan selama proses penyusunan skripsi.

3. Yth. Ibu **Dr. Hartati, S.H., M.H.**, Dekan Fakultas Hukum Universitas Jambi pada periode 2025-2029 yang telah memberikan dukungan sehingga memberikan kemudahan bagi penulis dalam izin penelitian selama proses penyusunan skripsi
4. Yth. Ibu **Prof. Dr. Hj. Muskibah, S.H., M.Hum.**, Wakil Dekan Bidang Akademik, Kerjasama, dan Sistem Informasi Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan Administrasi Pendidikan.
5. Yth. Bapak **Dr. H. Umar, S.H., M.H.**, Wakil Dekan Bidang Umum, Perencanaan dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah menyediakan fasilitas yang nyaman di ruang lingkup kampus selama Pendidikan.
6. Yth. Bapak **Dr. A. Zarkasi. S.H., M.Hum.**, Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah banyak memberikan bantuan dan arahan pada kegiatan perkuliahan mahasiswa.
7. Yth. Bapak **Dr. Akbar Kurnia Putra, S.H., M.H.**, Koordinator Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.
8. Yth. Bapak **Dr. Agus, S.Sos., M.Hum.** dan Bapak **Iswandi, S.H., M.H.**, selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah meluangkan

waktunya ditengah kesibukannya untuk memberikan arahan, masukan, dan motivasi kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.

9. Yth. Bapak **Bustanuddin, S.H., LL.M.**, Dosen Penguji Sidang yang telah memberikan banyak saran dalam penulisan skripsi ini.
10. Seluruh Dosen serta Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jambi yang telah memberikan bekal dan ilmu pengetahuan yang bermanfaat.
11. Bapak Makmur Manullang dan Ibu Nestaria Silaban, selaku orang tua yang telah menjadi sumber kekuatan dan inspirasi terbesar dalam setiap langkah kehidupan penulis. Terimakasih yang tak terhingga atas segala doa yang tak pernah putus, kasih sayang yang tulus tanpa pamrih, serta usaha dan pengorbanan yang tiada henti demi masa depan penulis. Segala keberhasilan yang penulis raih hari ini dan di masa depan adalah buah dari jerih payah, doa, dan cinta yang mereka tanamkan sepanjang hidup. Semoga Tuhan senantiasa memberikan kesehatan, kebahagiaan, dan keberkahan kepada Ayah dan Ibu tercinta.
12. Untuk saudara-saudara penulis, Franando, Esterlina, Chilvya, dan Mikhael yang selalu support dalam menyelesaikan perkuliahan dan mengerjakan skripsi ini.
13. Untuk teman-teman semasa perkuliahan penulis, Eris, Raulina, Natasya, Meliana, Levia, dan Amelya, terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dan canda tawa yang telah kita bagi selama ini. Kalian semua telah menjadi bagian penting dalam perjalanan pendidikan ini.

Terutama dalam melewati hari-hari penuh tantangan, kalian selalu ada untuk saling membantu dan memberikan semangat. Semoga kita semua terus berkembang dan meraih sukses di masa depan.

14. Untuk teman-teman semasa SMK, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang mendalam kepada Zoya, Octaviani, Noffi, Vinta, Tasya, Pretty, Amelya, dan Liza. Setiap kebersamaan dan dukungan yang diberikan sangat berarti dalam perjalanan penulis.
15. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini, nama kalian tetap tertulis didalam hati saya.
16. Terakhir, terima kasih untuk diri saya sendiri yang telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Mampu mengatur waktu, tenaga, pikiran, dan mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini. Kamu hebat.

Jambi, 10 Juni 2025
Yang membuat pernyataan

Chintya Veronika Manullang
B1A121473

ABSTRAK

Hak atas tempat tinggal yang layak merupakan bagian dari hak asasi manusia yang dijamin dalam berbagai instrumen hukum nasional dan internasional. Pemerintah Indonesia berupaya memenuhi hak ini melalui program Tabungan Perumahan Rakyat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016. Namun, implementasi Tapera menimbulkan berbagai persoalan, seperti kewajiban kepesertaan tanpa jaminan manfaat yang setara, ketidaksesuaian antara besaran iuran dan manfaat, serta keterbatasan akses hanya bagi kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan program Tapera serta mengevaluasi apakah Tapera mampu memenuhi hak atas perumahan yang layak bagi masyarakat dalam perspektif hak asasi manusia. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, historis, dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif, pengaturan Tapera mengandung sejumlah permasalahan yang berpotensi melanggar prinsip non-diskriminasi, keterjangkauan, dan akuntabilitas. Selain itu, dalam praktiknya, Tapera belum mampu secara efektif memenuhi hak atas rumah yang layak bagi seluruh peserta. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi menyeluruh dan reformulasi kebijakan agar Tapera lebih adil, inklusif, dan selaras dengan prinsip hak asasi manusia

Kata Kunci: *Tapera, Hak Asasi Manusia, Hak atas Perumahan Layak, Pengaturan Hukum, Keadilan Sosial.*

ABSTRACT

The right to adequate housing is part of human rights guaranteed by various national and international legal instruments. The Indonesian government seeks to fulfill this right through the Public Housing Savings Program as regulated under Law Number 4 of 2016. However, the implementation of Tapera raises various issues, such as mandatory participation without equitable benefit guarantees, a mismatch between the amount of contributions and the benefits received, and limited access restricted to Low-Income Communities. This study aims to analyze the legal regulation of Tapera and to evaluate whether Tapera is capable of fulfilling the right to adequate housing for the people from a human rights perspective. The research method used is normative legal research with statutory, historical, and conceptual approaches. The results indicate that, normatively, the regulation of Tapera contains several issues that potentially violate the principles of non-discrimination, affordability, and accountability. Furthermore, in practice, Tapera has not been effective in fulfilling the right to adequate housing for all participants. Therefore, a comprehensive evaluation and policy reformulation are needed to ensure that Tapera becomes more just, inclusive, and aligned with human rights principles.

Keywords: *Tapera, Human Rights, Right to Adequate Housing, Legal Regulation, Social Justice.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual	11
F. Landasan Teoritis	13
G. Orisinalitas Penelitian	19
H. Metode Penelitian.....	20
I. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI TEORI KEPASTIAN HUKUM, TEORI PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN, TABUNGAN PERUMAHAN BABRAKYAT, DAN PEMENUHAN HAK ATAS KESEJAHTERAAN	
A. Teori Kepastian Hukum	28
B. Teori Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan	29
C. Tabungan Perumahan Rakyat	31
1. Pengertian Tabungan Perumahan Rakyat	31
2. Sejarah Tabungan Perumahan Rakyat	34
D. Pemenuhan Hak Atas Kesejahteraan	40
1. Hak Atas Tempat Tinggal yang Layak	40

2. Tanggung Jawab Pemerintah Dalam Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal.....	45
BAB III PENGATURAN PROGRAM TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT DALAM PERSPEKTIF PEMENUHAN HAK ASASI MANUSIA	
A. Pengaturan Program Perumahan Rakyat Di Indonesia	49
B. Analisis Program Tabungan Perumahan Rakyat dalam Perspektif Pemenuhan Hak atas Rumah yang Layak	56
BAB IV PENUTUP	
A. KESIMPULAN	68
B. SARAN	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	38
---------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak untuk memiliki tempat tinggal yang layak merupakan hak asasi manusia yang fundamental. Hal ini dijamin oleh Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945 bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Lebih lanjut dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang selanjutnya disebut HAM menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.” Pada pasal ini, terdapat prinsip dasar yang sudah diakomodasi didalam hak atas perumahan yang diakui oleh HAM, dimana Perumahan dan Permukiman termasuk salah satu kebutuhan manusia yang mempunyai peran strategis dalam peningkatan kualitas sumber daya manusia di Indonesia.¹

Lembaga Perserikatan Bangsa-Bangsa mencantumkan hak akan rumah sebagai HAM, sebagaimana dimuat dalam Resolusi 217A Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia tanggal 10 Desember 1948 pada Pasal 25 ayat (1).² Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan International Covenant on

¹ Miftakhul Ihwan, Cahya Fadillah., “Pemenuhan Hak Atas Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin,” *Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia (Indonesian Journal of Legal Community Engagement) JPHI* 5, no. 1 (2022), <https://doi.org/10.15294/jphi.v5i1.50011>, hal. 89–101.

² Budi Prayitno, Alfredo Sani Fenat, and Mahditia Paramita, *Kesejahteraan Rakyat Atas Papan : Akselerasi Pemenuhan Kebutuhan Papan*, Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat Republik Indonesia 2012, hal.13.

Economic, Social and Cultural Rights (Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya), secara eksplisit dalam Pasal 11 ayat (1) juga mengakui hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak bagi dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas perumahan yang memadai.

Adanya jaminan hukum yang kuat ternyata belum dapat merealisasikan hak atas tempat tinggal yang layak, hal ini menjadi tantangan besar di Indonesia. Tantangan dalam pemenuhan hak atas tempat tinggal tidak hanya terbatas pada kuantitas, tetapi juga kualitas.

Laju pertumbuhan penduduk yang tinggi telah mengakibatkan ledakan penduduk di wilayah perkotaan, yang sayangnya tidak diimbangi dengan ketersediaan perumahan yang memadai dan terjangkau. Harga tanah dan properti di kota-kota besar cenderung tinggi, sehingga menjadikan kepemilikan rumah menjadi semakin sulit bagi sebagian besar masyarakat, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR.³

Dilihat dari Data Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa hingga tahun 2023, rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri mencapai angka 15,21 persen dan persentase rumah tangga yang menempati rumah kumuh atau tidak layak tahun 2023 mencapai 7,94 persen.⁴ Angka ini mencerminkan kesenjangan yang signifikan antara kebutuhan dan ketersediaan perumahan yang layak bagi masyarakat, maka dari itu dibutuhkan peran pemerintah untuk mengatasi masalah

³ Anggih Prastiyo, Melinda Noer, Verinita., “Evaluasi Program Penyediaan Perumahan Pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Bukittinggi”. *Jurnal Riset Tindakan Indonesia*. Vol. 7, No. 3, 2022, pp. hal 406-411.

⁴ Badan Pusat Statistik, *Indikator Perumahan Dan Kesehatan Lingkungan 2023*, vol. 5, 2023, hal.282.

ini, seperti yang telah diamanatkan dalam Pasal 54 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwasanya pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dengan melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

Program bantuan rumah yang dilaksanakan oleh pemerintah sebenarnya sudah ada sejak tahun 1950 pada saat Kongres Perumahan Rakyat Sehat di Bandung. Salah satu hasil kongres tersebut adalah merancang program Perumahan Nasional (Perumnas) sebagai perintis rumah murah di Indonesia.⁵

Berbagai program bantuan rumah lainnya yang disediakan oleh pemerintah seperti, Program Rumah Susun Seribu Menara, Fasilitas Pembayaran Finansial Perumahan, dan Program Sejuta Rumah. Pemerintah juga meluncurkan program Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut Taperum PNS, Program ini dikelola oleh Badan Pertimbangan Taperum PNS yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1993 tentang Taperum PNS yang kemudian diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 46 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1993 tentang Taperum PNS. Setiap Pegawai Negeri Sipil akan dikenakan potongan uang tabungan perumahan yang akan dipungut dari gaji sesuai dengan golongannya setiap bulan mulai dari bulan Januari tahun 1993.⁶

⁵ Jawahir Gustav Rizal, "Sejarah Program Perumahan Rakyat Dari Zaman Sukarno Hingga Jokowi," 2020, <https://www.kompas.com/tren/read/2020/06/03/190000865/sejarah-program-perumahan-rakyat-dari-zaman-sukarno-hingga-jokowi?page=all>. Diakses 20 September, 2024

⁶ Amanda Rachmadita, "Dulu Taperum, Kini Taperu," 2024, <https://historia.id/ekonomi/articles/dulu-taperum-kini-taperu-D8oQe/page/1>. Diakses 21 Agustus, 2024

Seiring dengan meningkatnya permintaan perumahan di kalangan penduduk Indonesia, harga tanah dan rumah yang tersedia juga meningkat. Kenaikan ini sangat tajam dan tidak sejalan dengan pendapatan penduduk Indonesia, yang menyebabkan penurunan daya beli mereka, oleh karena itu, pemerintah menginisiasi program Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Tapera melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tapera yang disahkan pada tanggal 24 Maret 2016.

Urgensi peluncuran Tapera didasarkan pada beberapa faktor *Pertama*, kebutuhan akan sistem pembiayaan perumahan yang berkelanjutan dimana program pemerintah sebelumnya seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR masih bergantung pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, yang membatasi keberlanjutan dan skalabilitasnya, sedangkan Tapera sebagai sistem yang mandiri dan berkelanjutan melalui iuran peserta. *Kedua*, perluasan cakupan kepesertaan, berbeda dengan Taperum PNS yang hanya mencakup Pegawai Negeri Sipil, Tapera dirancang untuk mencakup seluruh pekerja baik di sektor formal maupun informal, sehingga diharapkan dapat menjangkau lebih banyak masyarakat.

Tapera hadir dengan visi yang lebih inklusif, bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan. Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tapera, diperlukan peraturan pelaksana yang lebih rinci.

Menindak lanjuti keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tapera, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020

tentang Penyelenggaraan Tapera yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 16, Pasal 17 ayat (2), Pasal 21 ayat (5), Pasal 35 ayat (3), Pasal 62 ayat (3), dan Pasal 72 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tapera.⁷ Peraturan Pemerintah ini mengatur secara rinci mengenai mekanisme penyelenggaraan Tapera, termasuk aspek-aspek seperti kepesertaan, iuran, manfaat, dan tata kelola dana Tapera.

Salah satu poin penting dalam Peraturan Pemerintah ini adalah pengaturan mengenai kepesertaan Tapera. Peraturan ini menegaskan bahwa kepesertaan Tapera bersifat wajib bagi pekerja yang telah menerima gaji atau upah, baik yang bekerja di sektor formal maupun informal.

Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera juga mengatur besaran iuran Tapera. Ditetapkan bahwa iuran bulanan sebesar 3% dari gaji atau upah, dengan rincian 2,5% ditanggung oleh pekerja dan 0,5% oleh pemberi kerja. Untuk pekerja mandiri, seluruh iuran ditanggung sendiri. Peraturan ini juga menjelaskan tentang manfaat yang bisa diperoleh peserta Tapera. Manfaat utama adalah pembiayaan perumahan, baik untuk pembelian rumah, pembangunan rumah, maupun perbaikan rumah.

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera, program Tapera mulai beroperasi dengan pembentukan Badan Pengelola Tapera yang selanjutnya disebut BP Tapera. Menurut data BP Tapera, hingga dengan 31 Desember 2022, jumlah peserta aktif sebanyak 3.888.160

⁷ Novianti, "Implikasi PP Penyelenggaraan Tapera dan PP Penyelenggaraan Program Jht Terhadap Program Perumahan Bagi Pekerja Swasta". Vol. XII, No.12/II/Puslit/Juni/2020

orang, yang terdiri dari peserta Aparatur Sipil Negara (eks. Badan Pertimbangan Taperum PNS) sejumlah 3.646.438 orang, peserta Aparatur Sipil Negara baru (Calon Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja) sejumlah 218.956 orang, peserta Badan Usaha Milik Negara sejumlah 22.418 orang dan peserta dari Badan Hukum Publik sebanyak 348 orang.⁸

Selama masa implementasi awal program ini, pemerintah terus melakukan evaluasi dan pengkajian terhadap efektivitas program ini. Hasil evaluasi tersebut menunjukkan adanya beberapa aspek yang perlu disempurnakan untuk meningkatkan efektivitas dan jangkauan program Tapera, oleh karena itu, pemerintah kemudian menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera.

Beberapa hal pokok yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera ini mengatur ketentuan diantaranya kewenangan pengaturan Kepesertaan Tapera oleh Kementerian terkait, serta pemisahan sumber dana antara dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dari dana Tapera.⁹

Adanya program Tapera yang diadakan oleh pemerintah ini sudah menjadi langkah dalam pemenuhan HAM namun, dalam pelaksanaannya, terdapat berbagai kendala yang menimbulkan perdebatan. Permasalahan utama dalam implementasi

⁸ BP Tapera, "Rumah Berkualitas Untuk Semua Quality Housing for All Bersama Wujudkan," *Laporan Pengelolaan Program Tapera*, 2023, hal. 105.

⁹ Divisi Komunikasi Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, "Tingkatkan Efektivitas Penyelenggaraan Tapera, Pemerintah Tetapkan Pp No.21 Tahun 2024," 2024, <https://www.tapera.go.id/2024/05/tingkatkan-efektivitas-penyelenggaraan-tapera-pemerintah-tetapkan-pp-no-21-tahun-2024/>. Diakses 24 September 2024

Tapera adalah mengenai kewajiban kepesertaan dan besaran iuran yang dianggap memberatkan serta tumpang tindih dengan program yang sudah ada seperti Pajak Penghasilan (PPh) dengan tarif pajak 5% hingga 30% tergantung pada besaran penghasilan tahunan, BPJS Kesehatan dengan iuran sebesar 5% dari gaji, dengan rincian 4% ditanggung oleh pemberi kerja dan 1% oleh pekerja, BPJS Ketenagakerjaan Jaminan Hari Tua dengan total iuran sebesar 5,7% dari gaji, dengan 2% ditanggung oleh pekerja dan 3,7% oleh pemberi kerja., dan BPJS Ketenagakerjaan Jaminan Pensiun dengan total iuran sebesar 3% dari gaji, dengan 1% ditanggung oleh pekerja dan 2% oleh pemberi kerja.¹⁰ Hal ini menimbulkan kekhawatiran terkait keseimbangan antara kontribusi yang dibayarkan dengan manfaat yang diperoleh peserta. Ketidakseimbangan antara besaran iuran dan akses terhadap perumahan yang layak menimbulkan pertanyaan mengenai efektivitas program ini dalam memenuhi hak atas perumahan.

Berdasarkan data yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik, rata-rata gaji/upah pekerja formal dan informal di Indonesia pada tahun 2024 adalah Rp3.267.618 per bulan.¹¹ Ketentuan dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera, besaran potongan iuran Tapera sebesar 3% dari gaji akan menghasilkan potongan sekitar Rp98.028,54 setiap bulannya, apabila seorang peserta mendaftar pada usia 25 tahun dan terus membayar iuran hingga mencapai usia pensiun pada 58 tahun, maka selama 33 tahun, dana yang terkumpul

¹⁰ Utami, Cici Dwi Universitas Putera Batam, Fakultas Hukum, “Tabungan Perumahan Rakyat Terhadap Eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor,” 2022, hal. 3.

¹¹ Badan Pusat Statistik (BPS - Statistics Indonesia) “Rata-rata Upah/Gaji (Rupiah), 2024”. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTUyMSMy/rata-rata-upah-gaji.html>. Diakses 15 November 2024.

secara total adalah sekitar Rp38.819.302,84, tanpa mempertimbangkan hasil pemupukan investasi.

Berdasarkan realitas pasar properti saat ini, harga rumah sederhana di perkotaan rata-rata berkisar mulai dari ratusan juta hingga miliaran. Dana hasil tabungan sebesar Rp38.819.302,84 juta jelas tidak akan cukup untuk memenuhi kebutuhan pembelian rumah tanpa adanya tambahan pembiayaan seperti KPR. Potensi ketidaksesuaian antara hasil potongan iuran dengan kebutuhan riil masyarakat menjadi salah satu isu yang perlu diperhatikan.

Berdasarkan permasalahan di atas, penting untuk melakukan penelitian tentang peraturan perundang-undangan Tapera, khususnya dalam konteks pemenuhan HAM. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sejauh mana program Tapera sejalan dengan prinsip-prinsip HAM, oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti dan menuangkan dalam bentuk penulisan karya ilmiah skripsi dengan judul **“Analisis Pengaturan Program Tabungan Perumahan Rakyat Dalam Perspektif Pemenuhan Hak Asasi Manusia”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan di atas, maka pokok masalah yang akan di kaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan program Tabungan Perumahan Rakyat di Indonesia?
2. Apakah program Tabungan Perumahan Rakyat telah mampu memenuhi hak peserta untuk mendapatkan rumah yang layak?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis pengaturan program Tapera di Indonesia, termasuk dasar hukum, mekanisme pelaksanaan, serta kesesuaiannya dengan prinsip kebijakan perumahan yang berkelanjutan dan inklusif.
2. Untuk menganalisis kesesuaian program Tapera dengan prinsip-prinsip hak asasi manusia dalam peraturan perundang-undangan, khususnya terkait pemenuhan hak peserta atas perumahan yang layak.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum tata negara dan HAM. Dengan menganalisis regulasi Tapera dalam kaitannya dengan prinsip HAM, penelitian ini bertujuan untuk memperkaya literatur akademis tentang kebijakan perumahan rakyat dan kaitannya dengan HAM, serta memberikan wawasan baru mengenai tantangan dan peluang dalam kebijakan pembiayaan perumahan di Indonesia.

2. Secara Praktis

Penelitian ini memiliki manfaat yang luas bagi berbagai pemangku kepentingan. Bagi pemerintah, penelitian ini menyediakan evaluasi mendalam terhadap program Tapera, yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penyempurnaan kebijakan di masa depan. Dengan menyoroti potensi konflik antara kebijakan Tapera dengan prinsip-prinsip HAM, penelitian ini dapat membantu dalam penyusunan regulasi yang lebih selaras dengan HAM.

Bagi masyarakat, khususnya pekerja, penelitian ini bertujuan meningkatkan pemahaman tentang hak-hak mereka terkait program Tapera.

E. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari adanya salah penafsiran terhadap para pembaca, harus diketahui terlebih dahulu pengertian dari judul tersebut terutama kata-kata yang masih kabur pengertiannya untuk mengetahui kata yang ada dalam judul tersebut maka penulis menjelaskan beberapa konsepsi yang berkaitan dengan penulisan ini yaitu sebagai berikut :

1. Pengaturan

Dalam ilmu hukum, pengaturan itu pada dasarnya merujuk pada peraturan yang dibuat secara tertulis, karena dikeluarkan dalam bentuk keputusan tertulis, maka jenis peraturan ini biasa kita sebut sebagai hukum tertulis. Peraturan perundang-undangan ini dibuat oleh pejabat atau lembaga yang memang memiliki kewenangan untuk membuat aturan yang berlaku secara umum dan mengikat semua orang, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yang menyatakan bahwa “Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum”.

Dalam pandangan Utrecht, pengaturan didefinisikan sebagai sebuah sistem yang memuat ketentuan-ketentuan tentang apa yang harus dan tidak boleh dilakukan untuk mewujudkan keteraturan sosial, dimana setiap anggota

masyarakat berkewajiban untuk mematuhi. Pengaturan adalah proses, cara, atau perbuatan mengatur.¹²

Maria Farida Indrati Soerprapto menyatakan bahwa istilah perundang-undangan (*legislation, wetgeving atau gesetzgebung*) mempunyai 2 pengertian yang berbeda, yaitu :

- a. “Perundang-undangan merupakan proses pembentukan atau proses membentuk peraturan-peraturan Negara, baik tingkat pusat maupun tingkat daerah.
- b. Perundang-undangan adalah segala peraturan Negara, yang merupakan hasil pembentukan peraturan-peraturan, baik tingkat pusat maupun di tingkat daerah.”¹³

2. Tabungan Perumahan Rakyat

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tapera menyatakan bahwa Tapera adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.

Tapera menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta. Hal ini menggunakan prinsip gotong royong, semua peserta membayar iuran, namun

¹² “Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI),”. <https://kbbi.web.id/atur>. Diakses pada 18 November 2024.

¹³ Ralph Adolph, “Pengaturan Pegawai Pemerintah Dengan Perjanjian Kerja (PPPK) Dalam Sistem Kepegawaian Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan,” no. 3 (n.d.): hal.14.

hanya peserta MBR yang bisa memanfaatkan pembiayaan Tapera. Peserta bukan MBR hanya berhak menerima simpanan dan hasil pemupukannya.¹⁴

3. Pemenuhan Hak Asasi Manusia

Pemenuhan HAM adalah upaya untuk memastikan bahwa setiap individu mendapatkan hak-hak dasar yang melekat pada dirinya sebagai manusia. Hak-hak ini mencakup hak sipil, politik, ekonomi, sosial, dan budaya, seperti hak atas kehidupan, kebebasan, keadilan, pendidikan, kesehatan, pekerjaan yang layak, dan tempat tinggal yang layak di mana tanpa pemenuhan hak tersebut, martabatnya sebagai manusia akan terlanggar.

Pemenuhan HAM menuntut adanya pengakuan dan realisasi hak-hak dasar manusia oleh negara, termasuk hak atas perumahan yang layak sebagai bagian dari kebutuhan esensial manusia. Dalam hal ini, negara memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap warga negara dapat mengakses hunian yang layak dan terjangkau sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, Konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Pemenuhan HAM dalam kerangka negara hukum diwujudkan melalui pengaturan dalam konstitusi dan undang-undang, yang dilaksanakan oleh

¹⁴ Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, "Tabungan Perumahan Rakyat," 2016, hal.1–38.

negara melalui kebijakan, program, serta penegakan hukum oleh lembaga peradilan dan institusi terkait.¹⁵

Sebagai bentuk pemenuhan hak atas perumahan, pemerintah telah mengimplementasikan program Tapera yang diatur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tapera, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera, serta Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera. Regulasi ini mencerminkan langkah konkret negara dalam mewujudkan akses perumahan yang lebih luas dan terjangkau bagi masyarakat.

Dari pengertian-pengertian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa maksud dari judul "Analisis Pengaturan Program Tabungan Perumahan Rakyat dalam Perspektif Pemenuhan Hak Asasi Manusia" adalah melakukan analisis mengenai bagaimana regulasi atau aturan terkait program Tapera dirancang, diterapkan, dan berfungsi dalam upaya memenuhi hak atas perumahan yang layak sebagai bagian dari HAM.

F. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum (*Legal Certainty*) merupakan salah satu tujuan utama dari hukum itu sendiri, yang erat kaitannya dengan upaya untuk mewujudkan keadilan. Kepastian hukum merupakan elemen penting dalam suatu negara

¹⁵ Badher Johan Nasution, *Negara Hukum Dan Hak Asasi Manusia* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012).hal.10.

hukum. Pandangan ini diakui oleh Friedrich von Hayek, yang menegaskan bahwa “Kepastian hukum adalah salah satu atribut utama dari *the rule of law* itu sendiri, yakni atribut berlaku umum (*generality*), dan atribut kesetaraan (*equality*).”¹⁶

Kepastian hukum memiliki dua makna utama. *Pertama*, adanya aturan yang bersifat umum memberikan panduan bagi individu mengenai tindakan yang boleh atau tidak boleh dilakukan. *Kedua*, aturan tersebut memberikan perlindungan hukum bagi individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah. Dengan adanya aturan yang jelas, individu dapat memahami batasan dan kewajiban yang dapat dikenakan oleh negara. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dan putusan hakim lainnya.¹⁷

2. Teori Hak Asasi Manusia.

HAM merupakan hak fundamental yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Kuasa, bersifat alamiah dan melekat pada setiap manusia. Sejak awal berdirinya, Indonesia telah menempatkan isu hak asasi manusia sebagai bagian penting dalam dinamika politik dan ketatanegaraannya. Komitmen negara terhadap penghormatan, perlindungan, dan pemajuan hak asasi manusia

¹⁶ Isyanto, *Teori Hukum: Suatu Pengantar Dengan Pendekatan Tematik*, 2016, .hlm.101

¹⁷ Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Sustainability (Switzerland)*, vol. 11, 2017.hal.137.

tercermin dalam ideologi Pancasila serta termaktub secara konstitusional dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.¹⁸

Soetandyo Wignjosoebroto menyatakan bahwa “HAM adalah hak-hak mendasar yang diakui secara universal sebagai hak-hak yang melekat pada manusia karena hakikat dan kodratnya sebagai manusia.”¹⁹ Beberapa nilai fundamental dalam HAM meliputi kebebasan, kesetaraan, otonomi, dan keamanan. Namun, esensi sejati dari HAM sesungguhnya adalah martabat manusia itu sendiri, sebuah pengakuan akan harkat dan harga diri yang melekat pada setiap individu sebagai makhluk yang bermartabat dan memiliki kehormatan dasar.²⁰

Hak alamiah semua individu tersebut tidak lahir dari pengakuan politis yang diberikan negara kepada mereka. Dengan kata lain HAM tidak memerlukan pengakuan, baik dari pemerintah maupun sistem hukum karena HAM bersifat universal. Termasuk dalam kelompok hak ini adalah hak untuk hidup, hak atas kebebasan, serta hak atas harta kekayaan.²¹

3. Teori Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Pembentukan hukum di Indonesia mengikuti sistem civil law, namun tetap mempertimbangkan kondisi yang ada di masyarakat. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

¹⁸ Iswandi, Zachary Raihan, dan Meri Yarni. “Peran Komnas HAM Dalam Mengawasi dan Memastikan Hak Asasi Manusia Berdasarkan Kepres Nomor 50 Tahun 1993.” *Limbago: Journal of Constitutional Law*, Vol. 4 No. 2 (2024): 243

¹⁹ Rahayu, *Hukum Hak Asasi Manusia (Edisi Revisi 2015)* (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010). hal.2.

²⁰ Firdaus Arifin, *Hak Asasi Manusia Teori, Perkembangan Dan Pengaturan*, Penerbit Thafa Media, 2019, <http://repository.unpas.ac.id/45262/1/HAM.pdf>. hal.3.

²¹ Badher Johan Nasution, *Negara Hukum Dan Hak Asasi Manusia*.(Bandung: CV. Mandar Maju, 2012). hal.5-6

menjelaskan bahwa agar sebuah peraturan memiliki kualitas yang baik, maka harus didasarkan pada tiga landasan utama. Pertama, landasan filosofis, yaitu nilai-nilai dasar bangsa seperti Pancasila dan Pembukaan UUD 1945. Kedua, landasan sosiologis, yaitu peraturan dibuat untuk menjawab kebutuhan masyarakat. Ketiga, landasan yuridis, yaitu peraturan harus sesuai dengan sistem hukum yang ada, tidak bertentangan dengan peraturan lain, dan mampu memberikan kepastian serta keadilan hukum.²²

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, pengertian peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum.

Menurut Bagir Manan, peraturan perundang-undangan merupakan:

- a. “Setiap keputusan tertulis yang dikeluarkan pejabat atau lingkungan jabatan yang berwenang berisi aturan tingkah laku yang bersifat atau mengikat umum
- b. Merupakan aturan-aturan tingkah laku yang berisi ketentuan-ketentuan mengenai hak, kewajiban, fungsi, status atau suatu tatanan.
- c. Merupakan peraturan yang mempunyai ciri-ciri umum dan abstrak yang berarti tidak mengatur atau tidak ditujukan pada objek/peristiwa/gejala konkret tertentu.”²³

Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menguraikan jenis-jenis peraturan perundang-undangan dan hierarkinya sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

²² Agus, Iswandi, dan Mardhatillah, “Konfigurasi Politik sebagai Bagian dari Pembentukan dan Perkembangan Hukum,” *Jurnal Ensiklopedia*, Vol. 6 No. 4 (2024): hal. 301.

²³ Sri Rizky Hayati Nelvitia Purba, Mukidi, *Teori Peraturan Perundang-Undangan*, vol. 11 (Banten: CV. Aa. Rizky, 2019), hal.8.

- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
- c. Undang-Undang/ Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang
- d. Peraturan Pemerintah
- e. Peraturan Presiden
- f. Peraturan Daerah Provinsi dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

Mengingat undang-undang merupakan suatu aturan tingkah laku dalam hidup bernegara dan bermasyarakat, dalam pembentukan undang-undang, pembentuk undang-undang harus memperhatikan tiga hal. Ketiga hal tersebut adalah undang-undang tidak boleh bertentangan dengan asas-asas hukum yang berlaku umum, adanya kejelasan semantik, dan koherensi antara satu undang-undang dan undang-undang lainnya. Dengan memperhatikan ketiga hal tersebut, produk yang dihasilkan, yaitu undang-undang tidak banyak menimbulkan persoalan dalam penerapannya.²⁴

4. Teori Tabungan Perumahan Rakyat

Program Tapera merupakan kelanjutan dari program sebelumnya, yaitu Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil yang diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil. Landasan hukum Tapera adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

²⁴ Marzuki, Peter Mahmud., *Teori Hukum (Edisi Pertama)*, Jakarta 2022, Prenadamedia Group Divisi Kencana., hal. 124.

Dalam konsideran huruf a sampai d undang-undang tersebut disebutkan bahwa negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga negara atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau sebagai bagian dari pembangunan manusia Indonesia seutuhnya; bahwa masih terdapat kendala berupa belum tersedianya dana murah jangka panjang untuk pembiayaan perumahan; bahwa negara perlu menyelenggarakan sistem tabungan perumahan; serta bahwa pengaturan sebelumnya belum mengatur secara komprehensif sehingga diperlukan pengaturan yang lebih lengkap dan menyeluruh.

Tapera dijalankan berdasarkan asas-asas yang tercantum dalam Pasal 2 UU Tapera, yaitu kegotongroyongan; kemanfaatan; nirlaba; kehati-hatian; keterjangkauan dan kemudahan; kemandirian; keadilan; keberlanjutan; akuntabilitas; keterbukaan; portabilitas; dan dana amanat. Pengaturan tentang Tapera mencakup berbagai aspek mulai dari kepesertaan, pengelolaan dana, pemanfaatan dana, hingga kelembagaan.²⁵

Pasal 3 UU Tapera menyatakan bahwa Tapera bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan guna pembiayaan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta. Sementara itu, Pasal 7 ayat (1) menyebutkan bahwa setiap warga negara Indonesia dan orang asing yang bekerja di Indonesia paling singkat 5 tahun serta berpenghasilan paling sedikit sebesar upah minimum wajib menjadi peserta Tapera.

²⁵ Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan, *Tabungan Perumahan Rakyat*, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, hal. 5

Dana Tapera berasal dari simpanan peserta dan hasil pemupukannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 23. Pengelolaan dana dilakukan secara terpisah dari keuangan penyelenggara dan bertujuan untuk memberi manfaat sebesar-besarnya bagi peserta. Mengenai pemanfaatan dana, Pasal 25 menegaskan bahwa dana Tapera digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah pertama, pembangunan rumah pertama, atau perbaikan rumah pertama bagi peserta.

Seluruh kegiatan Tapera diselenggarakan oleh BP Tapera yang bersifat mandiri, bertanggung jawab langsung kepada Presiden, dan diatur dalam Pasal 32 sampai Pasal 51. BP Tapera memiliki kewenangan untuk mengelola dana, menetapkan kebijakan operasional, serta melakukan pengawasan terhadap pemanfaatan dana peserta agar sesuai dengan prinsip transparansi dan akuntabilitas.

G. Orisinalitas Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul dan Tahun Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Cici Dwi Utami (Skripsi)	Eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat Terhadap Kesejahteraan Rakyat (Fakultas Hukum, Universitas Putera	Penelitian ini meneliti pengaturan Tapera dan peraturan pendukungnya dengan tujuan memajukan kesejahteraan masyarakat.	Objek penelitian ini fokus pada eksistensi PP No. 25 Tahun 2020 terhadap kesejahteraan rakyat, termasuk likuidasi aset Bapertarum-PNS

		Batam, 10 Agustus 2022)		
2.	Budi Antonius Simbolon (Skripsi)	Analisis Hukum Tentang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) (Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora, Universitas Sriwijaya, Juni 2021)	Penelitian ini membahas Pengaturan dan pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) sebagai upaya pemerintah dalam sektor perumahan	Objek penelitian ini terletak pada status hukum BP Tapera dan perlindungan hukum terhadap para nasabah (konsumen) BP TAPERA menurut PP Nomor 25 tahun 2020

H. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah cara untuk memecahkan masalah dengan menggunakan penalaran dan teori-teori yang logis, berdasarkan dalil-dalil, dan teori-teori suatu ilmu tertentu, untuk menguji kebenaran suatu hipotesis atau teori tentang gejala-gejala atau peristiwa hukum tertentu. Dalam Penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian mengenai pengaturan pembiayaan perumahan bagi pekerja dalam berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia dan pengaturan Tapera dalam perspektif HAM adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian hukum normatif meliputi penelitian terhadap permasalahan hukum, ketentuan-ketentuan hukum

yang relevan, serta pertimbangan terhadap perkara-perkara yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dipecahkan.²⁶

2. Pendekatan Penelitian Yang Digunakan

Ada beberapa pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yakni Pendekatan Perundang-Undangan (*Normative/Statute Approach*), Pendekatan Sejarah (*Historical Approach*), dan Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*). Landasan berfikir masing-masing pendekatan adalah sebagai berikut:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji regulasi yang mengatur Tapera dan kaitannya dengan pemenuhan HAM.. Dalam hal ini mengkaji Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

b. Pendekatan Sejarah (*Historical Approach*)

Setiap aturan yang terbentuk atau dianggap sah memiliki latar belakang atau sejarah tersendiri. Pendekatan sejarah, atau yang dikenal dengan *historical approach*, sangat penting untuk memahami bagaimana

²⁶ Kristiawanto, *Memahami Penelitian Hukum Normatif*, Pertama (Jakarta: PRENADA, 2022), https://www.google.co.id/books/edition/Memahami_Penelitian_Hukum_Normatif/dVW6EAAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=tinjauan+pustaka+normatif&pg=PP1&printsec=frontcover. hal. 2

proses legislasi dan keberadaan lembaga hukum berkembang dari waktu ke waktu. Pendekatan ini juga membantu menjelaskan perkembangan filosofis di balik aturan yang berlaku saat ini. Penelitian hukum dengan pendekatan sejarah bersifat interdisipliner karena melibatkan elemen keilmuan lain, seperti sosiologi, antropologi, dan positivisme, untuk memberikan gambaran yang lebih menyeluruh.²⁷

Pendekatan sejarah digunakan untuk menelusuri latar belakang kebijakan Tapera dan bagaimana konsep pembiayaan perumahan berkembang di Indonesia. Berdasarkan fakta-fakta ini, peneliti mampu menganalisis dan memahami hubungan sebab akibat yang melatarbelakangi lahirnya program Tapera. Dalam metode historical legal, peneliti dapat menggali lebih dalam fakta-fakta hukum yang terjadi pada masa tersebut. Peneliti dapat menemukan keterkaitan antara peristiwa hukum di masa lalu dengan relevansinya terhadap kondisi hukum saat ini.²⁸

c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual dilakukan dengan memulai beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum

²⁷ A. Tahir, R., Astawa, I. G. P., Widjajanto, *Metodologi Penelitian Bidang Hukum: Suatu Pendekatan Teori Dan Praktik*. (PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023).hal. 98.

²⁸ Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode Dan Pendekatan Penelitian Hukum* (Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI) Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2022).hal.52.

yang relevan dengan isu yang dihadapi. Peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.²⁹

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yaitu berasal dari ditemukannya bahan hukum yang dapat dijadikan sebagai referensi dalam penelitian. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara.³⁰

Penulis dalam penelitian ini akan menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan nasional Indonesia yang berlaku, antara lain Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat dan peraturan perundangan terkait lainnya.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-Undang, buku

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)* (Kencana, 2017).hal.135-136.

³⁰ Muhaimin., *Metode Penelitian Hukum*, vol. 11, 2019, [https://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode Penelitian Hukum.pdf](https://eprints.unram.ac.id/20305/1/Metode%20Penelitian%20Hukum.pdf).

teks, hasil-hasil penelitian dalam jurnal dan majalah, atau pendapat para pakar di bidang hukum, sementara Peter Mahmud menjelaskan bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi; buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan.³¹ Penulis akan memanfaatkan bahan hukum sekunder berupa karya tulis, buku, jurnal, serta dokumen-dokumen yang relevan dengan topik penelitian.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Contohnya termasuk Kamus Hukum, Ensiklopedia Hukum, dan sejenisnya. Menurut Marzuki, bahan hukum tersier ini tidak digunakan, sebagai gantinya, ia menggunakan istilah “bahan non-hukum”, yaitu bahan penelitian yang bukan bersifat hukum tetapi relevan dengan penelitian hukum yang sedang dilakukan. Contohnya meliputi buku-buku tentang sosial-politik, data statistik ekonomi, sensus penduduk, laporan tahunan, dan bahan lain yang dianggap penting karena berhubungan dengan penelitian hukum.³²

³¹ *Ibid.*, hal 62.

³² Tahir, R., Astawa, I. G. P., Widjajanto, *Metodologi Penelitian Bidang Hukum: Suatu Pendekatan Teori Dan Praktik*.hal.104

4. Analisis Bahan Hukum

Bahan yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara deskriptif, yaitu menggunakan teknik analisis dengan cara memaparkan data yang telah dihimpun dan melakukan analisis mendalam tentang pengaturan Tapera dalam kaitannya dengan pemenuhan HAM. Analisis dilakukan dengan cara:

- a. Mengidentifikasi bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan pengaturan Tapera dan kaitannya dengan pemenuhan HAM
- b. Menginventarisasi bahan hukum yang menjadi acuan penelitian.
- c. Mensistematisasi bahan hukum dengan mengelompokkan aturan dan konsep sesuai topik penelitian.
- d. Menginterpretasikan semua peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dan menilai bahan-bahan hukum yang relevan
- e. Mengevaluasi kebijakan Tapera dan kesesuaiannya dengan prinsip HAM

I. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam skripsi ini dirancang untuk memudahkan pembahasan dan dibagi menjadi 4 bab. Masing-masing bab kemudian dibagi lagi menjadi sub-bab, selain itu, masing-masing bab juga dibagi menjadi bagian-bagian terkecil sesuai kebutuhan. Sistematika penulisan ini disusun sebagai berikut:

BAB I

PENDAHULUAN

Bab ini memaparkan mengenai latar belakang yang menjadi dasar penulis mengambil topik ini sebagai

subjek penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoretis, metode penelitian dan sistematika penulisan yang kerangka dari penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi penjelasan tentang Tinjauan Pustaka yang memaparkan kerangka teori serta berbagai permasalahan yang menjadi fokus pembahasan dalam skripsi ini.

BAB III

PEMBAHASAN

Merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang di dapat dari penelitian yang telah dilakukan. Bab ini berisikan uraian dari perumusan masalah yang ada pada bab sebelumnya. Dalam bab ini diuraikan pengaturan pembiayaan perumahan bagi pekerja dalam berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia dan pengaturan Tapera dalam perspektif HAM.

BAB IV

PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan yang merangkum temuan utama penelitian, menjawab rumusan masalah yang telah diajukan di awal. Bab ini juga menyajikan saran berdasarkan hasil penelitian, baik untuk

perbaikan kebijakan maupun untuk arah penelitian selanjutnya.

BAB II
TINJAUAN UMUM MENGENAI TEORI KEPASTIAN HUKUM, TEORI
PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN,
TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT, DAN
PEMENUHAN HAK ATAS
KESEJAHTERAAN

A. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum berangkat dari pemikiran dasar bahwa hukum harus memberikan ketenangan dan kejelasan kepada masyarakat dalam bertindak. Dalam negara hukum (*rechtstaat*), kepastian hukum menjadi salah satu pilar utama selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum adalah nilai esensial yang menjadikan hukum sebagai aturan yang dapat diandalkan dan diprediksi dalam kehidupan bermasyarakat.³³ Tanpa kepastian, hukum kehilangan fungsinya sebagai pengatur dan pelindung hak-hak warga negara.

Kepastian hukum mensyaratkan bahwa setiap norma hukum harus disusun secara jelas, tidak ambigu, tidak kontradiktif, dan mudah dipahami oleh masyarakat. Selain itu, hukum juga harus memiliki daya ikat dan dilaksanakan secara konsisten oleh penyelenggara negara. Di Indonesia, prinsip kepastian hukum secara eksplisit termuat dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

³³ Gustav Radbruch dalam Lili Rasjidi & I.B. Wyasa Putra, Pengantar Filsafat Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 55

Dalam praktik pembentukan regulasi, prinsip kepastian hukum diatur melalui asas-asas dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, seperti asas keterbukaan, kejelasan tujuan, dan kejelasan rumusan. Artinya, setiap kebijakan publik harus lahir dari proses yang transparan dan menghasilkan aturan yang bisa memberikan pegangan hukum yang pasti bagi warga negara. Hal ini penting agar masyarakat tidak dirugikan akibat ketidakjelasan norma atau ketidakpastian terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban yang diatur dalam peraturan tersebut. Oleh karena itu, teori kepastian hukum menjadi penting untuk memahami mengapa suatu regulasi yang menyangkut hak dasar warga negara harus disusun dengan sangat hati-hati dan berpihak pada keadilan.

B. Teori Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Dalam buku Hans Kelsen berjudul "Teori Umum Hukum dan Negara" yang diterjemahkan oleh Jimly Assihiddiqie, dijelaskan bahwa analisis hukum menunjukkan sifat dinamis dari sistem norma dan fungsi norma dasar. Selain itu, terdapat ciri khas lain dari hukum: hukum memiliki kemampuan untuk mengatur proses pembentukannya sendiri, karena suatu norma hukum menetapkan cara untuk menciptakan norma hukum lainnya, serta, hingga batas tertentu, menentukan isi dari norma-norma tersebut. Hal ini terjadi karena norma hukum yang satu dianggap sah karena dibuat sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh norma hukum

lainnya, yang pada gilirannya menjadi dasar validitas norma hukum yang pertama.³⁴

Menurut Hans Kelsen, norma-norma hukum tersusun dalam suatu hierarki yang berlapis-lapis. Artinya, norma hukum yang berada di tingkat bawah berlaku dan bersumber dari norma yang lebih tinggi, dan norma yang lebih tinggi juga berasal dari norma yang lebih tinggi lagi, hingga mencapai norma tertinggi yang dikenal sebagai Norma Dasar (*Grundnorm*). Kelsen juga menyatakan bahwa sistem norma ini bersifat dinamis. Oleh karena itu, hukum selalu dibentuk dan dihapus oleh lembaga-lembaga yang memiliki otoritas untuk melakukannya, berdasarkan norma yang lebih tinggi. Dengan demikian, norma yang lebih rendah (*inferior*) dapat dibentuk berdasarkan norma yang lebih tinggi (*superior*), sehingga hukum menjadi terstruktur dalam bentuk hierarki yang berlapis-lapis.³⁵

Hubungan di antara norma yang mengatur pembentukan norma lainnya dapat dijelaskan sebagai hubungan "Superordinasi" dan "Subordinasi". Pertama, norma yang berfungsi menentukan pembentukan norma lain berada pada posisi lebih tinggi. Kedua, norma yang dibentuk berdasarkan peraturan tersebut menduduki posisi yang lebih rendah. Ketiga, sistem hukum, khususnya sistem hukum yang terwujud dalam bentuk Negara, tidak dapat dilihat sebagai sekadar kumpulan norma yang dikoordinasikan secara sejajar atau setara, melainkan merupakan susunan hierarkis norma-norma dengan berbagai tingkatan yang berbeda.³⁶

³⁴ Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara*, diterjemahkan oleh Jimly Asshiddiqie (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2006), hlm. 235.

³⁵ *Ibid.*, hal. 237.

³⁶ *Ibid.*, hal. 238.

Selain itu, penjelasan dalam suatu peraturan perundang-undangan memiliki fungsi penting sebagai sarana interpretatif terhadap norma hukum. Ia berfungsi memberikan kejelasan dan arah dalam pelaksanaan norma, serta menjadi acuan dalam penafsiran hukum apabila timbul ambiguitas dalam norma batang tubuh. Dalam praktiknya, seringkali terjadi penyimpangan antara makna normatif dan penjelasan, sehingga penting untuk menjaga konsistensi dan fungsi penjelasan dalam konteks sistem hukum Indonesia.³⁷

C. Tabungan Perumahan Rakyat

1. Pengertian Tabungan Perumahan Rakyat

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Tapera menyatakan bahwa Tapera adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir. Tujuan diadakannya Tapera untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi Peserta.

Setiap warga negara Indonesia dan warga negara asing yang memiliki visa dan berada di wilayah Indonesia untuk bekerja selama minimal 6 bulan berhak menjadi peserta program Tapera. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Tapera, yang dimaksud dengan pekerja adalah setiap individu yang

³⁷ Bustanuddin, Analisis Fungsi Penjelasan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia, Jurnal Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 6 No. 7 (2013), hal. 89

bekerja dan menerima upah atau kompensasi dalam bentuk lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait dengan hak-hak yang dimiliki oleh peserta program Tabungan Perumahan Rakyat, Pasal 65 Undang-Undang Tapera mengatur sejumlah hak yang diperoleh oleh peserta Tapera. Hak-hak tersebut meliputi akses terhadap pemanfaatan dana Tapera, penerimaan nomor identitas dan nomor rekening sebagai peserta, pengembalian dana yang telah disimpan beserta hasil pemupukannya pada akhir masa kepesertaan, serta hak untuk mendapatkan informasi mengenai kondisi dan kinerja dana Tapera, termasuk informasi lain yang berkaitan dengan penempatan dana dan nilai kekayaan atas simpanan serta pemupukannya. Peserta diwajibkan untuk melakukan pembayaran simpanan setiap bulan sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditetapkan oleh BP Tapera.

Pekerja dan Pekerja Mandiri yang diwajibkan untuk mendaftar atau didaftarkan sebagai peserta Tapera adalah mereka yang berusia minimal 20 (dua puluh) tahun atau telah menikah pada saat pendaftaran, dengan penghasilan minimal setara dengan upah minimum. Pekerja Mandiri yang berpenghasilan di bawah upah minimum juga dimungkinkan untuk menjadi peserta. Pekerja yang harus didaftarkan oleh pemberi kerja atau yang mendaftar secara mandiri untuk menjadi peserta Tapera mencakup:

- 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 di badan usaha negara/daerah;
- h. Pekerja/buruh di badan usaha milik desa;
- i. Pekerja/buruh di badan usaha milik swasta; serta
- j. Pekerja yang tidak termasuk dalam kategori di atas namun menerima gaji atau upah.

Pekerja wajib didaftarkan sebagai peserta oleh pemberi kerja kepada BP Tapera, sedangkan Pekerja Mandiri harus mendaftarkan diri secara mandiri.

Kepesertaan Tapera dapat berakhir karena beberapa alasan, antara lain:

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

Peserta yang kepesertaannya telah berakhir berhak untuk menerima pengembalian simpanan beserta hasil pemupukannya setelah dilakukan pembagian secara prorata, paling lambat tiga bulan setelah kepesertaannya dinyatakan berakhir. Sementara itu, peserta yang telah berakhir kepesertaannya karena pensiun atau telah mencapai usia 58 (lima puluh delapan) tahun dapat mendaftar kembali sebagai peserta dalam kategori Pekerja Mandiri.

2. Sejarah Tabungan Perumahan Rakyat

a. Lahirnya Tabungan Perumahan Rakyat

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dirancang dengan latar belakang antara lain negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga negara atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam rangka membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hal tersebut menjadi pendukung untuk mengupayakan pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak masih dihadapkan pada kondisi belum tersedianya dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan rakyat.

Perwujudan upaya tersebut dilakukan dengan menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan, negara perlu menyelenggarakan sistem tabungan perumahan. Oleh karenanya, dibutuhkan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan sistem jaminan sosial belum mengatur secara komprehensif mengenai penyelenggaraan tabungan perumahan sehingga diperlukan pengaturan yang lebih lengkap, terperinci, dan menyeluruh yang diatur secara komprehensif.

Selain alasan yang tertera dalam undang-undang tersebut, terdapat alasan lain yang dituntut dari negara. Indonesia merupakan negara yang menggunakan sistem Eropa Kontinental mengikuti tradisi *civil law* yang mempunyai cara melaksanakan hukum salah satunya dengan cara

mengikuti dinamika kehidupan dalam masyarakat, yaitu responsif terhadap perkembangan sosial yang ada.³⁸ Perkembangan sosial masa kini terdapat fakta banyaknya orang yang tidak mempunyai rumah sehingga adanya UU Tapera.

Namun, pengesahan Tapera menimbulkan pro dan kontra di masyarakat. Beberapa pihak menyambut positif karena dianggap membantu MBR memiliki rumah, sementara lainnya menolak karena iuran wajib dirasa membebani pekerja dan kurangnya transparansi pengelolaan dana.³⁹

b. Sejarah Kebijakan Perumahan Sebelum Tabungan Perumahan Rakyat

Perkembangan Kebijakan Perumahan Nasional melalui pemerintah telah dimulai sejak masa Pra-Kemerdekaan. Pada masa penjajahan Belanda, kebijakan perumahan diatur dalam *Burgerlijke Woningenregeling* 1934 yang pelaksanaannya menggunakan *Algemene Voorwaarden voor de uitvoering bij aanneming van Openbare Werken in Indie* 1941 serta *Indische Comptabiliteits Wet*.

Pelaksanaan ketentuan tersebut dilakukan oleh *Departement Van Verkeer en Waterstaat* yang menangani perumahan rakyat (*Volkshuisvesting*) dan bangunan gedung/rumah negara/Pemerintah (*Landsgebouwen*) serta *Pest Bestrijding* untuk menangani wabah

³⁸ Muhammad Fadli, "Pembentukan Undang-Undang Yang Mengikuti Perkembangan Masyarakat", *Jurnal Legislasi Indonesia* Vol. 15 No. 01 Maret 2018, hal. 53.

³⁹ Ade Arianto Asril, Anis Rifai, "Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Ditinjau dari Perspektif Perlindungan Hukum," *Jurnal Hukum dan Kesejahteraan* Vol. VII No. 1 (2022): hal. 24.

penyakit perkotaan. Sedangkan pada masa-masa penjajahan Jepang kebijakan perumahan ditangani oleh *Doboku* yang merupakan lembaga pengganti *Departement Van Verkeer en Waterstaat* (Kementerian Perumahan Rakyat, 2009). Sasaran kebijakan pada masa Pra-Kemerdekaan ini masih terbatas untuk pegawai negeri, rumah sewa, dan perbaikan lingkungan dalam rangka kesehatan.⁴⁰

Pada tanggal 25 – 30 Agustus 1950, telah diselenggarakan Kongres Perumahan Rakyat Sehat di Bandung. Kongres tersebut membahas permasalahan seperti pembangunan cepat, bahan untuk pembangunan perumahan rakyat, bentuk perumahan rakyat, kepentingan kesehatan dalam membangun rumah rakyat, pembiayaan perumahan, serta peninjauan peraturan-peraturan tentang ketentuan dalam mendirikan rumah dinas di kotapraja dan kabupaten dan persoalan persediaan tanah perumahan.⁴¹

Kongres ini juga menjadi awal optimisme kemampuan pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi rakyat Indonesia. Hal tersebut dapat terlihat dari sambutan Drs. Mohammad Hatta - Wakil Presiden Republik Indonesia- : “... tjita-tjita oentoek terselenggaranja keboetoehan peroemahan rakjat boekan moestahil apabila kita

⁴⁰ Woko Suparwoko, “Bab 2 Sejarah Dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Di Indonesia,” no. November 2013 (2015), <https://doi.org/10.13140/2.1.4492.1124>.

⁴¹ Denny Haryanto, “Sejarah Kebijakan Perumahan Sebelum Tabungan Perumahan Rakyat,” *Jurnal Perspektif Hukum Indonesia* Vol. 5 No. 2 (2021): 105

soenggoeh-soenggoeh maoe dengan penoeh kepertjajaan, semoea pasti bisa...”.⁴²

Sebagai tindak lanjut dari kongres tersebut, dibentuklah Djawatan Perumahan Rakyat di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga pada 25 April 1952 melalui Surat Keputusan Presiden Nomor 05 Tahun 1952. Pada 20 Maret 1951, sebelum pembentukan Djawatan Perumahan Rakyat, pemerintah mendirikan Badan Pembantu Perumahan Rakyat yang bertugas menyusun Peraturan Pembiayaan Pembangunan Perumahan Rakyat. Selanjutnya, dibentuk Yayasan Kas Pembangunan yang hingga tahun 1961 berhasil membangun 12.460 unit rumah. Namun, akibat kesulitan finansial, yayasan ini akhirnya digantikan oleh Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan di Bandung, yang juga berfungsi sebagai Pusat Perumahan Regional PBB.⁴³

Pada tanggal 10 Juli 2008, bertempat di Jakarta para stakeholder bidang perumahan mendeklarasikan penetapan tanggal 25 Agustus sebagai Hari Perumahan Nasional. Deklarasi ini ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Nasional Nomor : 46/KPTS/M/2008 tentang Hari Perumahan Nasional, yang disahkan pada tanggal 6 Agustus 2008 (Kementerian Perumahan Rakyat, 2009).

⁴² Woko Suparwoko, “Bab 2 Sejarah Dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Di Indonesia,” no. November 2013 (2015), <https://doi.org/10.13140/2.1.4492.1124>. Hal.13.

⁴³ Denny Haryanto, “Sejarah Kebijakan Perumahan Sebelum Tabungan Perumahan Rakyat,” *Jurnal Perspektif Hukum Indonesia* Vol. 5 No. 2 (2021): Hal.106.

Tabel 1. Sejarah Kebijakan Perumahan di Indonesia

Tahun	Peristiwa
1924	• Pemerintahan kolonial memfasilitasi pegawai pemerintahan Belanda
1925	• Program <i>Kampung Improvement Program</i> pertama di Surabaya (<i>Kampung</i> yang ditujukan untuk kepentingan Belanda yaitu <i>Empowerment</i> (pemberdayaan).
1926	• Pembangunan perumahan rakyat • Pembangunan Loji, rumah besar milik pejabat Belanda
1932	• Program perbaikan kampung pertama kali (<i>renewal program</i>); perbaikan kampung untuk mencegah penularan penyakit agar tidak menular ke perumahan Belanda (penyakit pes), antara lain dengan perbaikan saluran dan penyuluhan rumah sehat.
1950	• Kongres Perumahan rakyat sehat di Bandung • Perumahan sehat untuk peningkatan kesejahteraan. • Merumuskan standar rumah minimum. • Segera membentuk badan perumahan rakyat dengan APBN.
1952	• Yayasan Kas Pembangunan (YKP) menargetkan 12.000 rumah. Pembangunan perumahan yang dilakukan YKP di antaranya adalah Perumahan Umum (PERUM) Tenggilis dan Jemur Handayani di Surabaya, serta perumahan dekat Unmer di Malang.
1953	• Perumahan milik Belanda diamankan oleh militer. • Masyarakat perkotaan malas membangun rumah, karena malas berurusan dengan kantor urusan perumahan. Tetapi, hal ini tidak terjadi pada masyarakat perdesaan.
1955	• Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) • LPMB, lembaga penelitian tentang rumah diresmikan di Bandung tanggal 1 Maret 1955. Sekaligus berfungsi sebagai United Nation Regional Housing Centre (UNRHC). • Penetapan struktur dan sanitasi pembangunan rumah.
1960	• Ketetapan MPRS no. 2 / 1960 - Dalam bidang perumahan hendaknya membangun rumah sehat, murah, nikmat, dan memenuhi syarat-syarat kesusilaan. - Penyelenggaraan perumahan diselenggarakan. - Pembangunan fasilitas perumahan oleh pemerintah.

	• Dibangun di kawasan industri
1962	• UU Pokok Perumahan No. 2 Tahun 1962 • Kebijakan perumahan bagi masyarakat yang kurang mampu
1964	• UU No. 1 tahun 1964 (Perpu tahun 1962) dimana Kantor Urusan Perumahan (KUP) mengurus rumah-rumah sebelum Indonesia merdeka. • Bentuk perumahan mengikuti YKP.
1969	• KIP dilaksanakan di Jakarta.
1972	• Lokakarya Nasional Perumahan. • Badan Koordinasi Perumahan Nasional (BKPN). • National Urban Development. • City Urban Development Corporation, Perusahaan Negara Pembangunan Kota. • Lembaga keuangan • Real Estate dibentuk tanggal 6 Mei 1972. • KPR mulai berjalan. • BIC (<i>Building Information Centre</i>) beralih menjadi PITB (Pusat Informasi Teknik Bangunan)
1974	• REI dibentuk bersamaan dengan Perumnas
1976	• Mulai muncul kawasan perumahan baru seperti Jakarta dan Medan
1979	• KIP menjadi Program Nasional
1984	• Muncul rumah <i>core</i> • Inti 16 m² dan kamar 5 m²
1989-2000	• PT. Papan Sejahtera – Bank Papan. • Pemangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) • Pembentukan Kebijakan Perumahan Nasional • KPR juga diberikan oleh bank-bank swasta
2000-Sekarang	• Pembangunan Rusunawa/Rusunami • Perumahan Swadaya: BSP2S dan PKP

Sumber: Woko Suparwoko, Peningkatan Kapasitas Perumahan Swadaya di Indonesia, ed. Sobirin (Yogyakarta: Total Media, 2013), hlm. 14, DOI: 10.13140/2.1.4492.1124.

Kebijakan perumahan dijalankan melalui Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional yang dibentuk pada 18 Juli 1997 dengan fokus pada penyediaan perumahan murah bagi masyarakat perkotaan, khususnya keluarga berpenghasilan rendah. Program ini

bertujuan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan di 77 kota di seluruh Indonesia. Setelah reformasi tahun 1998, kebijakan perumahan dilanjutkan dengan berbagai program, namun tidak sebesar pada masa Orde Baru.⁴⁴

D. Pemenuhan Hak Atas Kesejahteraan

1. Hak Atas Tempat Tinggal yang Layak

Dengan ditetapkannya Deklarasi Universal HAM pada tahun 1948, hak atas perumahan yang layak diakui sebagai bagian dari hukum HAM internasional yang berlaku secara universal. Banyak instrumen hukum yang menegaskan bahwa setiap individu berhak atas perumahan yang layak. Rumah merupakan hak asasi asasi yang harus dipenuhi, baik itu yang masyarakat kaya maupun bagi masyarakat miskin. Setiap manusia dihadapkan pada 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (tempat tinggal).

Definisi tempat tinggal yang layak dijelaskan dalam Strategi Global sebagai lingkungan pribadi yang memadai, ruang yang sesuai, keamanan yang terjamin, pencahayaan dan ventilasi yang baik, infrastruktur dasar yang memadai, serta lokasi yang strategis dengan mempertimbangkan akses terhadap pekerjaan dan fasilitas dasar lainnya, semua itu harus tersedia dengan harga yang terjangkau.⁴⁵

⁴⁴ Budi Sukardi, "Perkembangan Kebijakan Publik dan Program Bidang Perumahan di Indonesia," *Jurnal Bina Praja* Vol. 6 No. 3 (2014): 219.

⁴⁵ Atin Meriati Isnaini and Lalu Adnan, "Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal Yang Layak Ditinjau Dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia," *Jatiswara* 33, no. 1 (2018): 3–4, <https://doi.org/10.29303/jtsw.v33i1.158>, Hal.3.

Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22/Permen/M/2008 Tahun 2008 Tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota disebutkan pengertian dari rumah layak huni yaitu rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Untuk memenuhi persyaratan sebagai rumah layak huni tersebut ditentukan kriteria dan persyaratan teknis sebagai berikut :

a. Kriteria

- 1) Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, meliputi :
 - a) struktur bawah/pondasi;
 - b) struktur tengah/kolom dan balak (*Beam*).
 - c) struktur atas.
- 2) Menjamin kesehatan meliputi pencahayaan, sirkulasi udara dan sanitasi.
- 3) Memenuhi kecukupan luas minimum 7,2 m²/orang sampai dengan 12m²/orang.

b. Persyaratan Teknis

- 1) Faktor Keselamatan/Keamanan

Bangunan rumah dapat memberikan rasa aman bagi penghuni dan lingkungan sekitar rumah. Struktur bangunan harus sesuai dengan kondisi lahan/tanah dimana rumah itu dibangun, sehingga struktur bangunan rumah mampu menahan beban mati maupun beban hidup

yang ada didalamnya serta beban yang ditimbulkan oleh kondisi alam tertentu, seperti gempa, angin, dan banjir.

2) Faktor Kesehatan

Rumah layak huni di samping mampu memberikan rasa aman bagi penghuninya, juga harus memenuhi standar kesehatan seperti sistem penghawaan dan pencahayaan alami yang optimal, sanitasi yang baik serta penggunaan material bangunan yang tidak mengganggu kesehatan penghuni serta berdampak buruk bagi lingkungannya.

3) Faktor Kenyamanan

Rumah mampu memberikan kenyamanan bagi penghuninya.

Kenyamanan yang dimaksud meliputi banyak hal seperti :

- a) Kenyamanan sirkulasi atau ruang gerak yang berkaitan dengan pengorganisasian hubungan antar ruangan rumah.
- b) Kenyamanan suhu, rumah dapat dijadikan tempat berlindung dari cuaca panas pada siang hari serta udara dingin ketika malam hari.
- c) Kenyamanan pandangan, rumah dapat menjaga privasi penghuni saat melakukan aktivitas tertentu tanpa khawatir terlihat dari luar.⁴⁶

Peraturan mengenai hak atas perumahan yang layak telah diatur sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah, yaitu:

⁴⁶ M Khoirudin et al., *Tanggung Jawab Negara Dalam Rangka Pemenuhan Hak Atas Hunian Yang Layak Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*, *Indonesian Journal of Pharmaceutical Science and Technology*, vol. 7, 2020, <http://repository.unsri.ac.id/24701/>.

- a. UUD NRI Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1) berbunyi “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Ketentuan ini menggambarkan bahwa hak atas perumahan termasuk pada hak dasar masyarakat dalam mendapatkan rumah layak huni atau tempat tinggal yang layak di lingkungan sehat, sehingga setiap manusia pada haknya harus mendapatkan hidup yang sejahtera secara lahir batin, lingkungan sehat, dan mendapatkan pelayanan kesehatan yang memadai.
- b. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 40 berbunyi “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”. Pasal ini menyatakan bahwa setiap orang memiliki hak dasar untuk bertempat tinggal dan menjalani kehidupan yang layak. Dijelaskan pula pada Pasal 9 khususnya bagian kesatu hak untuk hidup Pasal 9 ayat (1), (2), dan (3) dinyatakan bahwa (1) Setiap orang berhak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupannya; (2) Setiap orang berhak hidup tenteram, aman, damai, bahagia sejahtera, lahir dan batin; (3) Setiap orang berhak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat.
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan ini telah mengamanatkan kepada pemerintah pusat dengan pemerintah daerah untuk menyediakan rumah rakyat yang layak huni. Bahwasanya hak atas perumahan setiap orang berhak untuk

mendapatkannya, lalu pada pasal 129 juga dikemukakan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak :

- 1) menempati, menikmati, dan/atau memiliki atau memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- 2) melakukan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman;
- 3) memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman;
- 4) memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman;
- 5) memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman;
- 6) mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

- d. Deklarasi Umum Hak Asasi Manusia Pasal 25 ayat (1) menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas taraf hidup yang menjamin kesehatan dan kesejahteraan untuk dirinya dan keluarganya, termasuk pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatannya serta pelayanan social yang diperlukan, dan berhak atas jaminan pada saat menganggur, menderita sakit, cacat, menjadi janda, lansia, atau kekurangan dalam menafkahi dikarekan keadaan yang berada diluar kekuasaanya.

e. *The International Covenant on Economical and Social Rights* (CESCR)

yang disusun dan telah disepakati sebagai bagian dari Hukum HAM Internasional (*The International Bill of Rights*) yang bertujuan untuk hak-hak asasi manusia sehingga manusia dapat hidup sebagaimana layaknya manusia seutuhnya yang bebas, aman, terlindungi dan dapat hidup sehat.

Dalam Pasal 11 ayat (1) CESCR menyatakan bahwa:

*“The States Parties of the present Covenant recognize the right of everyone to an adequate standard of living for himself and his family, including adequate food, clothing and housing, and to the continuous improvement of living conditions. The State Parties will take appropriate steps to ensure the realization of this right, recognizing to this effect essential importance of international co-operation based on free consent.”*⁴⁷

Jadi negara-negara pihak pada kovenan ini mengakui hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak untuk dirinya sendiri dan keluarganya, termasuk kecukupan pangan, pakaian, perumahan yang layak dan atas perbaikan kondisi penghidupan yang bersifat terus menerus. Negara-negara pihak akan mengambil langkah-langkah yang layak untuk memastikan perwujudan hak ini.

2. Tanggung Jawab Pemerintah Dalam Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal

Berdasarkan *Dictionary of Law* bahwa tanggung jawab negara merupakan "*Obligation of a state to make reparation arising from a failure to comply with a legal obligation under international law*". Tanggung jawab negara merupakan suatu kewajiban untuk melakukan perbaikan yang timbul

⁴⁷ General Assembly resolution 2200A (XXI), "International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights," n.d., <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>. Diakses 22 Februari 2025.

dari kesalahan suatu negara untuk mematuhi kewajiban hukum berdasarkan hukum internasional.

Dalam kamus hukum ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban yakni *liability* (*the state of being liable*) dan *responsibility* (*the state or fact being responsible*). Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.⁴⁸

Pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak memiliki peran penting dalam membentuk karakter dan kepribadian bangsa guna menciptakan masyarakat Indonesia yang mandiri, berjiwa, serta produktif. Negara bertanggung jawab dalam memenuhi kebutuhan dasar masyarakat dengan menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga setiap individu dapat menempati hunian yang layak, terjangkau, sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh Indonesia.⁴⁹

Ketentuan Pasal 28 I ayat (4) UUD 1945 yang secara tegas menyatakan bahwa “Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah”. Demikian pula dijelaskan dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan: “Pemerintah wajib dan bertanggung jawab

⁴⁸ Welly R. Rusmawan, Ellyana Amirin, dan Widiastuti, “Tanggung Jawab Negara dalam Rangka Pemenuhan Hak atas Hunian yang Layak dalam Perspektif HAM,” *Jurnal HAM* Vol. 13 No. 2 (2022): Hal.266.

⁴⁹ Nia Kurniati, “Pemenuhan Hak Atas Tanah Perumahan Dan Permukiman,” *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, 2014.

menghormati, melindungi, menegakkan, dan memajukan hak asasi manusia yang diatur dalam undang-undang ini, peraturan perundang-undangan lain, dan hukum internasional tentang hak asasi manusia yang diterima oleh negara Republik Indonesia”.

Berdasarkan perintah peraturan perundang-undangan tersebut telah jelas bahwa pemerintah mempunyai tanggung jawab untuk menghormati, melindungi, menegakkan, dan memajukan HAM. Dasar pemerintah menetapkan peraturan tentang perumahan sebagai tempat tinggal yang layak adalah sebagai berikut:

- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
- b. bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c. bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan

kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;

- d. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan MBR mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

BAB III
PENGATURAN PROGRAM TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT
DALAM PERSPEKTIF PEMENUHAN
HAK ASASI MANUSIA

A. Pengaturan Program Perumahan Rakyat Di Indonesia

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi dasar normatif tertinggi dalam pengaturan hak atas tempat tinggal. Pasal 28H ayat (1) menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Ketentuan ini menegaskan bahwa hak atas tempat tinggal merupakan bagian dari hak asasi manusia yang dijamin oleh konstitusi. Selain itu, Pasal 34 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 menyebutkan bahwa negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan umum yang layak. Pengaturan konstitusional ini menunjukkan bahwa negara memiliki kewajiban aktif dalam menjamin pemenuhan hak atas perumahan bagi seluruh warga negara.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia mengatur lebih lanjut mengenai hak atas tempat tinggal. Pasal 40 undang-undang tersebut menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Program perumahan negara seharusnya mencerminkan semangat pemenuhan hak asasi ini.

Kebijakan Tapera sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat tidak secara eksplisit menjamin pemenuhan hak atas tempat tinggal bagi seluruh peserta, sebab manfaat pembiayaan

hanya diberikan kepada peserta yang memenuhi persyaratan kelayakan. Hal ini tercermin dalam Pasal 7 ayat (1) yang menyatakan setiap Pekerja dan Pekerja Mandiri yang berpenghasilan paling sedikit sebesar upah minimum wajib menjadi Peserta. Kewajiban Tapera ini dapat dikategorikan sebagai bentuk pelanggaran HAM karena bertentangan dengan sifat dasar ‘hak’ yang bersifat sukarela dan tidak dapat dipaksakan seperti yang dinyatakan dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Tapera yang bersifat wajib ini juga bisa dianggap menyimpang dari sifat dasar hak atas tempat tinggal yang seharusnya dijamin oleh negara, bukan dibebankan kepada individu karna dalam Pasal 28I ayat (4) UUD NRI Tahun 1945 menyatakan bahwa perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan HAM adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi dasar hukum strategis dalam pembangunan perumahan nasional. Pasal 2 menyebutkan asas-asas yang mendasari kebijakan ini, yakni asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, serta kelestarian dan keberlanjutan. Ketentuan tersebut sejalan dengan prinsip pemenuhan hak asasi manusia atas tempat tinggal layak sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945.

Pasal 3 menegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan..

Pasal 54 menyebutkan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah wajib menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman untuk MBR.

Berdasarkan Pasal 119 terkait pendanaan, dinyatakan bahwa sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah dapat berasal dari sumber dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan merupakan penyaluran pembiayaan dari pemerintah pusat melalui bank pelaksana kepada MBR dalam kepemilikan rumah yang dibeli dari pengembang.

Berdasarkan ketentuan ini, negara secara aktif memberikan subsidi dan kemudahan akses pembiayaan, sebagaimana tercermin dalam pelaksanaan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang memberikan subsidi bunga kepada MBR untuk KPR tanpa iuran wajib. Program ini mencerminkan keberpihakan negara terhadap pemenuhan hak atas perumahan yang lebih konkret.

Pasal 55 dan Pasal 56 mengatur tentang bantuan dan kemudahan pembiayaan dari pemerintah kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal ini, negara berperan aktif sebagai penyedia fasilitas dan subsidi, bukan hanya sebagai regulator. Pendekatan ini menunjukkan bentuk perlindungan negara terhadap kelompok rentan dan menjadi cerminan dari prinsip negara kesejahteraan yang menjamin hak-hak dasar warganya.

Sebaliknya, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, terdapat pergeseran pendekatan dari perlindungan negara ke arah pembebanan tanggung jawab kepada individu. Pasal 7 menyebutkan bahwa setiap pekerja yang memenuhi syarat wajib menjadi peserta Tapera. Kewajiban ini tidak didahului dengan jaminan bahwa peserta akan memperoleh manfaat konkret,

melainkan baru akan diproses setelah memenuhi kriteria kelayakan tertentu. Dengan demikian, jika dibandingkan dari sisi norma dan pelaksanaan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman lebih mencerminkan komitmen negara terhadap perlindungan hak atas tempat tinggal layak. Sedangkan, UU Tapera cenderung bergeser ke arah individualisasi kewajiban dan minim perlindungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan pelaksanaan teknis dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam Pasal 5 kebijakan ini meliputi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan melalui strategi penyediaan kebutuhan pemenuhan perumahan dan kawasan permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang. Kebijakan ini langsung menysasar pemenuhan hak warga, bukan hanya aspek teknis pengelolaan dana.

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024, menjadi dasar pelaksanaan teknis dari Program Tapera. Dalam Pasal 15, ditetapkan bahwa besaran simpanan peserta adalah 3% dari penghasilan bulanan, dengan rincian pembagian antara pekerja dan pemberi kerja diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksana.

Namun demikian, partisipasi dalam program ini tidak menjamin bahwa seluruh peserta akan memperoleh manfaat pembiayaan secara langsung. Pasal 24

mengatur bahwa ketentuan mengenai tata cara, syarat, dan mekanisme pengembalian simpanan ditetapkan melalui regulasi tersendiri oleh Badan Pengelola Tapera. Ketentuan lebih lanjut tersebut diatur dalam Peraturan BP Tapera Nomor 6 Tahun 2021, khususnya pada Pasal 18 sampai Pasal 22, yang menetapkan syarat-syarat administratif dan teknis bagi peserta yang ingin mengakses manfaat pembiayaan perumahan, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Bangun Rumah (KBR), atau Kredit Renovasi Rumah (KRR).

Struktur pengaturan yang mengandalkan regulasi pelaksana tambahan ini berpotensi menimbulkan hambatan administratif bagi sebagian peserta. Selain harus aktif menabung secara rutin, peserta juga dihadapkan pada kewajiban memenuhi kriteria kelayakan yang bersifat selektif. Hal ini berbeda dengan model pembiayaan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang memberikan kemudahan lebih langsung dalam bentuk subsidi bunga dan pembiayaan perumahan bagi MBR secara lebih luas. Dengan demikian, pengaturan dalam PP ini belum sepenuhnya mencerminkan pendekatan afirmatif yang menjamin perlindungan menyeluruh terhadap hak atas tempat tinggal yang layak, khususnya bagi kelompok masyarakat yang paling membutuhkan.

Salah satu kebijakan strategis pemerintah selanjutnya adalah peluncuran Program Sejuta Rumah pada tahun 2015. Program ini menjadi bagian dari agenda pembangunan nasional yang bertujuan mengurangi angka backlog perumahan dan memperluas akses kepemilikan rumah bagi MBR. Dalam pelaksanaannya, Program Sejuta Rumah didukung oleh penyederhanaan regulasi melalui Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2016, Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016, dan Permendagri

Nomor 55 Tahun 2017, yang bertujuan mempermudah proses perizinan pembangunan perumahan agar lebih cepat dan terjangkau.⁵⁰

Dari sisi pengaturan, pendekatan yang digunakan dalam Program Sejuta Rumah menempatkan negara sebagai aktor aktif yang memberikan subsidi, bantuan prasarana, dan dukungan fasilitas pembangunan. Tidak terdapat kewajiban iuran dari masyarakat, sehingga pembiayaan sebagian besar bersumber dari anggaran negara atau pembiayaan perbankan dengan subsidi bunga. Pola ini menunjukkan karakter afirmatif negara dalam mendukung pemenuhan hak atas perumahan bagi kelompok rentan.⁵¹

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2010 mengatur secara rinci Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan bagi MBR. Permen ini menjadi turunan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menetapkan mekanisme teknis pemberian subsidi bunga bagi peserta Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Tujuan digulirkannya program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini adalah untuk meningkatkan daya beli masyarakat yang pada gilirannya memberikan kesempatan yang lebih luas kepada MBR untuk mendapatkan bantuan pembiayaan perumahan.⁵²

⁵⁰ Rifatullah Gofur dan Ipah Ema Jumiati, "Analisis Kebijakan Program Sejuta Rumah: Sebuah Tinjauan Literatur," *Administratio: Jurnal Ilmiah Administrasi Publik dan Pembangunan*, Vol. 12, No. 2, 2021, hal. 113.

⁵¹ Januar Sulisty Wibowo, "Pro Kontra Kebijakan Infrastruktur dalam Program Sejuta Rumah: Bagaimana Prospek, Potensi dan Hambatannya," 2023. hal. 4.

⁵² Dewi Restu Mengeswuri, "Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)," *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, Vol. 7, No. 1, Juni 2016, hal. 84.

Dalam Pasal 1 ayat (3), disebutkan bahwa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan merupakan dukungan pembiayaan kepada MBR melalui penyediaan dana murah jangka panjang oleh pemerintah, sementara Pasal 2 ayat (2) menegaskan bahwa pelaksanaan penyaluran dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dilakukan secara efisien, transparan, dan akuntabel, serta memberikan manfaat langsung, seperti subsidi bunga tetap (misalnya 5 %) dan kemudahan uang muka ringan. Pasal 3 mengatur bahwa dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Kesejahteraan masyarakat dapat dilihat dari kepemilikan sebuah rumah yang layak huni. Dengan adanya program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan memberikan kemudahan akses untuk mendapatkan rumah layak huni bagi mereka yang terhambat masalah finansial. Pemerintah mencoba memberikan akses kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat memiliki rumah layak huni melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.⁵³

Berbeda jauh dengan skema Tapera, yang mengandalkan iuran peserta sebesar 3 % dari penghasilan dan menetapkan kelayakan peserta secara ketat, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan menawarkan akses pembiayaan langsung dan terbuka bagi MBR. Pendanaan melalui subsidi bunga dan kredit berbunga ringan selama 15–20 tahun memastikan kepastian manfaat dan kelayakan hunian tanpa beban tabungan dan seleksi administratif.

⁵³ Sevilla, Maria, dan Wirawan, "Analisis Dampak Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr)" *Journal of Law, Administration, and Social Science*. Vol. 4 No.5, 2024. hal. 6.

Berdasarkan perbandingan terhadap ketentuan dalam konstitusi, undang-undang, peraturan pemerintah, instruksi presiden, keputusan presiden, dan peraturan menteri, dapat disimpulkan bahwa kebijakan Tapera memiliki kelemahan secara normatif dalam menjamin kepastian hukum dan kepastian manfaat bagi peserta. Program seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan Program Sejuta Rumah mencerminkan model intervensi negara yang lebih proaktif dan berpihak kepada masyarakat. Skema Tapera cenderung mengedepankan kontribusi individu melalui simpanan wajib tanpa disertai jaminan manfaat yang pasti. Pendekatan ini menimbulkan tantangan tersendiri dalam mewujudkan prinsip kehadiran negara sebagai pelindung dan penjamin hak atas tempat tinggal yang layak.

B. Analisis Program Tabungan Perumahan Rakyat dalam Perspektif Pemenuhan Hak atas Rumah yang Layak

Hak atas tempat tinggal yang layak merupakan bagian tidak terpisahkan dari hak asasi manusia sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Dalam hukum internasional, hak ini dijelaskan lebih rinci melalui General Comment No. 4 oleh Komite Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya PBB yang menyebutkan bahwa pemenuhan hak atas perumahan harus memenuhi unsur-unsur ketersediaan (*availability*), keterjangkauan (*affordability*), aksesibilitas (*accessibility*), keamanan tenurial (*security of tenure*), dan kesesuaian budaya (*cultural adequacy*). Oleh karena itu, penilaian terhadap apakah suatu program perumahan mampu memenuhi hak atas

rumah layak tidak cukup hanya dari aspek teknis atau ekonomis, tetapi harus dilihat dari parameter hak asasi yang melekat pada setiap individu.

Kebijakan Tapera yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, merupakan upaya pemerintah dalam menjawab kebutuhan mendesak akan penyediaan perumahan yang layak bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Dengan adanya Tapera, pemerintah menunjukkan komitmennya dalam memastikan bahwa setiap warga negara, terutama mereka yang berada dalam golongan pekerja dan pekerja mandiri, memiliki akses ke fasilitas perumahan yang layak dan terjangkau. Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, adalah untuk memberikan solusi atas permasalahan pembiayaan perumahan, termasuk meningkatkan daya beli MBR (*affordability*), ketersediaan dana (*availability*), akses ke sumber pembiayaan (*accessibility*), dan keberlanjutan pembiayaan (*sustainability*).

Pemenuhan hak konstitusional oleh Tapera bisa dilihat dari produk produk yang ditawarkan oleh BP Tapera. BP Tapera menyediakan tiga skema pembiayaan perumahan bagi peserta, yaitu KPR, Kredit Pembangunan Rumah, dan Kredit Renovasi Rumah. KPR adalah produk pembiayaan yang diberikan kepada peserta yang ingin membeli hunian yang sudah jadi. Kredit Pembangunan Rumah adalah

fasilitas pembiayaan perumahan kerjasama dengan BP Tapera yaitu Kredit Bangun Rumah. Kredit Renovasi Rumah adalah perbaikan rumah adalah kegiatan memperbaiki Rumah Tapak dengan tujuan memperbaiki kerusakan dan/atau meningkatkan kualitas Rumah Tapak menjadi layak huni yang diselenggarakan atas prakarsa Peserta.⁵⁴

Bentuk Komitmen Negara dalam mewujudkan Hak Konstitusional yakni berupa Kebijakan Tapera yang merupakan salah satu bentuk komitmen negara dalam mewujudkan hak konstitusional atas tempat tinggal layak. Melalui Tapera, negara berupaya untuk meningkatkan akses terhadap Pembiayaan Perumahan Tapera menyediakan skema pembiayaan perumahan yang lebih mudah dan terjangkau bagi masyarakat, khususnya bagi mereka yang memiliki penghasilan rendah dan menengah. Dengan menabung secara berkala, masyarakat dapat memperoleh dana untuk membeli rumah dengan cicilan yang lebih ringan.

UU Tapera merupakan upaya pemerintah untuk menjamin kebutuhan dasar (*basic need*) masyarakat dalam rangka pemenuhan hak-hak mereka untuk mendapatkan perumahan. Namun, sejak UU Tapera itu disahkan pada tanggal 23 Februari 2016, hal tersebut telah menuai banyak polemik, baik dari segi formil maupun materiil dari kaum masyarakat.

Dari sisi formil dan materiil perundang-undangan, Indonesia mengenal adanya Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Jika kita merujuk kepada Teori Jenjang Hukum (*theorie von*

⁵⁴ Ade Arianto Asril, Anis Rifai, dan Arina Novizas Shebubakar, "Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Ditinjau dari Perspektif Perlindungan Hukum," Jurnal Hukum dan Kesejahteraan Vol. VII No. 1 (2022): hal.7.

stufenbau der rechtsordnung) yang dikembangkan oleh Hans Kelsen yang kemudian disempurnakan oleh Hans Nawiasky, tataran UUD NRI Tahun 1945 merupakan tingkatan Aturan Pokok Negara (*Staatsgrundgesetz*) yang masih berupa aturan-aturan pokok bernegara.

Kemudian, dibawahnya terdapat Undang-undang Formal (*Formell Gesetz*) yang menjadi dasar aturan Pelaksana (*Verordnung & Autonome Satzung*). Teori Hans Kelsen dan Hans Nawiasky ini mengilhami adanya pengaturan norma hukum berdasarkan Hierarki di dalam hukum Indonesia.

Teori Hierarki merupakan teori yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang. Norma hukum yang rendah harus berpegangan dengan norma hukum yang lebih tinggi seperti yang diungkapkan Hans Kelsen dalam bukunya *General Theory of Law and State*

*“The unity of these norms is constituted by the fact that the creation of one norm - the lower one - is determined by another - the higher - the creation of which is determined by a still higher norm, and that this regressus is terminated by a highest, the basic norm which, being the supreme reason of validity of the whole legal order, constitutes its unity”.*⁵⁵

Peraturan Pemerintah Tapera yang hierarkinya berada di bawah UU Tapera merupakan peraturan pelaksana dari undang-undang tersebut. Adanya sebuah peraturan pelaksana merupakan suatu fungsi untuk melaksanakan perintah atau delegasi dari peraturan di atasnya yang mendelegasikannya. Pembentukan Peraturan Pemerintah Tapera merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 16,

⁵⁵ Hans Kelsen diterjemahkan oleh Anders Wedberg. (2011)., “General Theory of Law and State. Clark, N.J.: The Lawbook Exchange, hal. 124.,” n.d.

Pasal 17 ayat (2), Pasal 21 ayat (5), Pasal 35 ayat (3), Pasal 62 ayat (3) dan Pasal 72 ayat (2) UU Tapera.

Pembentukan Tapera merujuk pada Pasal 2 UU Tapera berdasarkan bahwa “Tapera ini dikelola dengan berasaskan: a. kegotongroyongan; b. kemanfaatan; c. nirlaba; d. kehati-hatian; e. keterjangkauan dan kemudahan; f. kemandirian; g. keadilan; h. keberlanjutan; i. akuntabilitas; j. keterbukaan; k. portabilitas; dan l. dana amanat.”

Secara materiil, asas dalam Pasal 2 UU Tapera ini telah sesuai dengan asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik yang terurai dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang menyatakan bahwa dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang undangan yang baik yang meliputi kejelasan tujuan, kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan, dapat dilaksanakan, kedayagunaan dan kehasilgunaan, kejelasan rumusan, dan keterbukaan.

Namun, apabila kita melihat fakta yang ada di lapangan, kebijakan yang terdapat dalam UU Tapera ini belum sepenuhnya mengakomodir asas asas tersebut. Jika kita melihat pada Pasal 79 pada bab Ketentuan Penutup pada UU Tapera yang menyatakan bahwa: “Peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang ini harus telah ditetapkan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan.” Jika kita menginterpretasikan pasal tersebut dengan seksama, maka yang dimaksud dengan peraturan pelaksanaan tersebut seharusnya paling lama

diterbitkan paling lama pada bulan Maret 2018, yaitu paling lama 2 (dua) tahun sejak Undang-Undang tersebut diundangkan.

Dalam hal ini, yang menjadi suatu kejanggalan adalah ketika Pasal 2 huruf d UU Tapera ini mendalilkan adanya asas kehati-hatian, namun nyatanya, PP Tapera ini baru dikeluarkan pada tahun 2020, 2 (dua) tahun lebih daripada yang seharusnya.

Tidak adanya pengaturan dan penjelasan mengenai bagaimana jika batas waktu yang diperintahkan di dalam Pasal 79 UU Tapera tersebut dilanggar menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Aparat Sipil Negara, Tentara Negara Indonesia, Polisi Rakyat Indonesia, Karyawan Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah atau mereka yang penghasilannya dikutip dalam Pasal 7 UU Tapera. Hal tersebut tentu saja bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum” dan juga Pasal 5 huruf i Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang menyatakan bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

Pada tanggal 20 Mei 2020 saat pandemi Covid-19 Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2025 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat sebagai peraturan pelaksana dari UU Tapera Nomor 4 Tahun 2016. Hal tersebut dinilai tidak sensitif terhadap kondisi sosial yang terjadi dalam

kehidupan masyarakat pada saat itu yang menimbulkan keresahan masyarakat khususnya pekerja dan pemberi kerja di tengah masa pandemi Covid-19.

Masalahnya di masa pandemi Covid-19, daya beli masyarakat terhadap kebutuhan hidup cenderung menurun dan ketergantungan masyarakat terhadap bantuan sosial untuk menyokong kebutuhan sehari-hari masih tinggi dan akan menambah beban hidup masyarakat apabila masyarakat peserta Tapera kategori pekerja dan pekerja mandiri harus menyisihkan sebagian dari gaji atau upah yang cenderung menurun tersebut untuk membayar simpanan peserta tabungan perumahan rakyat. Pengaturan mengenai peserta tabungan perumahan rakyat ini berlaku untuk setiap pekerja dan yang berprofesi dalam bidang usaha apapun tanpa terkecuali, yang berpenghasilan setidaknya upah minimum, maupun pekerja atau pekerja mandiri yang berpenghasilan di bawah upah minimum yang ingin mengikuti Program Tabungan Perumahan Rakyat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2025 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.⁵⁶

Banyak pekerja yang telah mengalami pemotongan gaji atau upah, hilangnya mata pencahariannya karena di PHK, ada juga yang tertular virus Covid-19 sehingga pekerja harus dirawat dan tidak dapat bekerja. Pada masa perekonomian yang sulit seperti ini perusahaan perusahaan juga tengah berjuang melakukan efisiensi, perampingan anggaran dan menjaga kestabilan arus kas (*cash flow*) dengan cara menekan biaya pengeluaran yang tidak terlalu dibutuhkan, sehingga

⁵⁶ Neysa Tania, Jason, Dixon Sanjaya, "Kajian Teori Hukum Progresif Terhadap Implementasi Produk Tabungan Perumahan Rakyat", Volume 26 Nomor 2 Tahun 2021. hal. 85.

pengusaha merasa terbebani untuk mengeluarkan iuran tambahan untuk pekerja dan karyawan yang menjadi peserta Tapera tersebut.⁵⁷

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat ditetapkan pada tanggal 20 Mei 2024. Ketentuan ini muncul dalam konteks meningkatnya tekanan fiskal negara dan dorongan untuk memperluas cakupan peserta Tapera, termasuk ke sektor swasta dan pekerja mandiri. Namun, alih-alih mendapat sambutan positif, perubahan regulasi ini justru memicu respons kritis dari berbagai kalangan masyarakat, termasuk serikat buruh, akademisi, pengusaha, dan warganet. Reaksi publik ini dapat dipahami sebagai bentuk keresahan kolektif terhadap kebijakan negara yang dirasa tidak inklusif, kurang partisipatif, serta tidak menjamin kejelasan manfaat bagi peserta.

Kritik utama diarahkan pada kewajiban iuran Tapera yang bersifat menyeluruh dan memotong langsung pendapatan pekerja, tanpa adanya jaminan manfaat yang proporsional. Banyak kalangan menilai bahwa pemerintah telah gagal menjalankan prinsip transparansi dan akuntabilitas publik, karena perubahan kebijakan ini tidak melalui proses konsultasi terbuka, sosialisasi yang memadai, maupun pelibatan aktif dari kelompok masyarakat terdampak. Hal ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai apakah Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat telah disusun sesuai prinsip democratic legitimacy dalam pembentukan peraturan perundang-undangan

⁵⁷ Ade Arianto Asril, Anis Rifai, dan Arina Novizas Shebubakar, “Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Ditinjau dari Perspektif Perlindungan Hukum,” *Jurnal Hukum dan Kesejahteraan* Vol. VII No. 1 (2022): hal.9.

Dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, menyatakan bahwa besaran simpanan peserta tabungan perumahan rakyat adalah sebesar 3% dari gaji atau upah dan penghasilan, yang kemudian untuk pekerja dibayarkan oleh pemberi kerja sebesar 0,5% dan oleh pekerja sebesar 2,5% sedangkan untuk pekerja mandiri ditanggung sendiri oleh pekerja mandiri.

Pada dasarnya mekanisme tabungan wajib sebesar 3% dari penghasilan peserta ini tidak semua peserta dijamin akan memperoleh manfaat pembiayaan rumah. Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan menegaskan bahwa manfaat hanya dapat diberikan kepada peserta yang memenuhi kriteria kelayakan tertentu. Hal ini menyebabkan adanya eksklusi terhadap peserta yang secara rutin membayar iuran tetapi tidak lolos seleksi administratif maupun finansial. Dalam konteks pemenuhan HAM, kondisi ini menunjukkan pelanggaran terhadap unsur "aksesibilitas" karena tidak semua orang yang berkontribusi dapat mengakses manfaat. Program ini juga melanggar unsur "keamanan tenurial" karena tidak menjamin hak tinggal yang stabil atau jangka panjang bagi pesertanya.

Dari sisi keterjangkauan, iuran Tapera sebesar 3% dari gaji pekerja yang diwajibkan setiap bulan tidak sebanding dengan manfaat yang akan diterima. Sebagai ilustrasi, jika seorang pekerja di Provinsi Jambi dengan gaji Upah Minimum Provinsi sebesar Rp3.234.535,00 per bulan diwajibkan membayar iuran 3%, maka ia menabung sebesar Rp97.035,90 per bulan atau sekitar Rp1.164.430,80

per tahun. Jika ia menjadi peserta pada usia 25 tahun dan menabung hingga pensiun pada usia 58 tahun (selama 33 tahun), maka total simpanannya hanya mencapai sekitar Rp38.425.216,40. Jumlah ini sangat jauh dari harga rumah yang layak yang pada umumnya berada di kisaran Rp150.000.000 hingga Rp300.000.000. Hal ini menunjukkan bahwa iuran peserta, meskipun terkumpul dalam waktu yang lama, tetap tidak cukup untuk memenuhi unsur keterjangkauan dalam pemenuhan hak atas rumah layak.

Iuran wajib sebesar 3% inilah yang menimbulkan keresahan masyarakat. Selain dinilai tidak memenuhi unsur keterjangkauan, masyarakat juga semakin terbebani mengingat banyaknya iuran wajib yang harus dibayarkan kepada instansi pemerintah salah satunya iuran BPJS Ketenagakerjaan sebesar 5,7% pada program Jaminan Hari Tua. Selain itu, peserta program Jaminan Hari Tua BPJS Ketenagakerjaan juga mendapatkan Manfaat Layanan Tambahan berupa fasilitas pembiayaan perumahan dan/atau manfaat lain. Dengan demikian implikasi Peraturan Pemerintah Penyelenggaraan Tapera menimbulkan beban bagi pekerja maupun pemberi kerja karena adanya penambahan iuran dan menimbulkan duplikasi karena skema pembiayaan perumahan tersebut sama dengan Manfaat Layanan Tambahan Jaminan Hari Tua dalam Peraturan Pemerintah Penyelenggaraan Program Jaminan Hari Tua.

Selain itu, dalam praktiknya masih ditemukan persoalan administratif yang menghambat pencairan dana. Berdasarkan data Badan Pemeriksa Keuangan tahun 2021, terdapat 124.960 peserta Tapera yang belum menerima pengembalian dana senilai Rp567 miliar. Bahkan dalam beberapa kasus, dana yang dicairkan kepada

peserta pensiun atau ahli waris hanya berkisar antara Rp100.000 hingga Rp6.000.000, tergantung dari besarnya iuran dan masa kepesertaan.⁵⁸ Nilai pencairan ini sangat kecil dan tidak proporsional jika dikaitkan dengan tujuan utama program, yaitu membantu peserta memiliki rumah yang layak. Maka, unsur "availability" dan "affordability" dari hak atas tempat tinggal layak tidak terpenuhi.

Dalam menilai efektivitas Program Tapera dalam memenuhi hak atas tempat tinggal yang layak, penting pula mempertimbangkan respons dari pihak-pihak yang terdampak langsung oleh kebijakan ini. Tidak hanya pekerja yang merasa keberatan dengan adanya program ini, tapi pemberi kerja juga secara terbuka menyampaikan keberatannya seperti yang dilakukan oleh pengusaha yang tergabung dalam Asosiasi Pengusaha Indonesia. Penolakan ini didasarkan pada kekhawatiran bahwa kebijakan Tapera menambah beban finansial bagi pemberi kerja dan pekerja, mengingat saat ini sudah terdapat berbagai kewajiban iuran seperti BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan. Selain mempertanyakan urgensi penambahan iuran baru, Apindo juga menyoroti keterbatasan manfaat Tapera yang hanya dapat diakses pada masa pensiun.⁵⁹

Tapera bukan merupakan inovasi kebijakan baru, melainkan kelanjutan dari program-program perumahan yang telah ada sejak lama yaitu program Tabungan Perumahan bagi Pegawai Negeri Sipil yang tidak adanya kejelasan terkait transparansi pengelolaan dana, kriteria penggunaan dana oleh peserta yang telah

⁵⁸ "Laporan BPK: 124.960 Pensiunan Belum Terima Pengembalian Dana Tapera Rp567 Miliar", Kompas.com, <https://nasional.kompas.com/read/2024/06/04/07535201/laporan-bpk-2021-tapera-tak-kembalikan-uang-ratusan-ribu-peserta-senilai-rp?page=all>, diakses pada 8 Juli 2025.

⁵⁹ Tazkiya Amalia, "Analisis Yuridis Undang-Undang Tabungan Perumahan Rakyat Ditinjau Dari Perspektif Good Governance" No. 4 Vol. 6 Oktober 2021, 835 hal. 3.

memiliki rumah, serta ketidakpastian terkait evaluasi periodik terhadap besaran iuran di tengah dinamika harga tanah yang terus meningkat.⁶⁰

Berdasarkan berbagai permasalahan yang telah diuraikan, penulis menilai bahwa secara normatif, tujuan pembentukan Program Tapera memang diarahkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan. Namun, dalam praktik implementasinya, program ini tidak luput dari berbagai tantangan. Mulai dari aspek keterjangkauan bagi pekerja berpenghasilan rendah, transparansi pengelolaan dana, hingga urgensi skema partisipasi yang bersifat wajib, yang menuai kontra di kalangan masyarakat.

Hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara ide Tapera membawa semangat pemenuhan hak atas perumahan, dalam pelaksanaannya masih terdapat sejumlah permasalahan yang harus mendapat perhatian serius agar tujuan utamanya tidak melenceng dari prinsip-prinsip HAM.

⁶⁰ *Ibid.*, hal. 4.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, maka penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pemerintah telah menjalankan berbagai kebijakan yang secara langsung bertujuan memenuhi kebutuhan hunian masyarakat, khususnya bagi MBR. Program-program seperti pembangunan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan Program Sejuta Rumah menunjukkan pendekatan yang lebih konkret dan responsif, dengan dampak yang dapat langsung dirasakan oleh masyarakat meskipun tetap menghadapi tantangan seperti keterbatasan anggaran dan lemahnya pengawasan. Jika dibandingkan dengan Tapera yang mulai diberlakukan sejak tahun 2016, kebijakan-kebijakan sebelumnya tampak lebih inklusif dan tidak membebani masyarakat dengan kewajiban iuran jangka panjang. Tapera justru menimbulkan persoalan baru karena memindahkan beban pembiayaan kepada individu melalui simpanan wajib tanpa kepastian waktu dan bentuk manfaat yang proporsional, serta menimbulkan kesenjangan antara peserta MBR dan non-MBR. Dengan demikian, meskipun Tapera diklaim sebagai langkah penyempurnaan, secara substansi masih belum mampu melampaui pendekatan dan dampak nyata dari program-program perumahan sebelumnya dalam konteks pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak sebagai bagian dari HAM.

2. Tapera merupakan bentuk komitmen negara dalam memenuhi hak konstitusional atas tempat tinggal yang layak sebagaimana diatur dalam UUD NRI Tahun 1945 dan didukung oleh regulasi turunannya, implementasinya justru menimbulkan berbagai persoalan yang kontraproduktif terhadap semangat HAM. Tapera yang bertujuan menyediakan skema pembiayaan jangka panjang bagi perumahan rakyat ternyata menambah beban iuran wajib bagi pekerja, baik formal maupun mandiri, tanpa jaminan kepastian manfaat yang proporsional. Ketidaktepatan waktu pembentukan peraturan pelaksana, tumpang tindih dengan skema pembiayaan perumahan lainnya seperti BPJS Ketenagakerjaan, dan kurangnya transparansi serta sosialisasi publik menunjukkan lemahnya pelaksanaan asas kehati-hatian, keadilan, dan keterbukaan yang dijanjikan oleh undang-undang. Penetapan iuran sebesar 3% di tengah kondisi ekonomi masyarakat yang belum stabil menimbulkan keresahan luas dan berpotensi melanggar prinsip-prinsip kepastian hukum serta perlakuan yang adil di hadapan hukum. Dengan demikian, meskipun Tapera secara formil sah dan memiliki landasan hukum, secara materiil dan implementatif kebijakan ini belum sepenuhnya sejalan dengan nilai-nilai HAM, dan bahkan berisiko melanggar prinsip dasar pemenuhan hak atas tempat tinggal yang seharusnya inklusif, tidak diskriminatif, dan berorientasi pada perlindungan kelompok rentan.

B. SARAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan, penulis memberikan beberapa saran sebagai bentuk kontribusi akademik terhadap perbaikan kebijakan perumahan di Indonesia, khususnya terkait Program Tapera.

Pertama, pemerintah sebaiknya meninjau kembali efektivitas program Tapera dengan mempertimbangkan beban ekonomi masyarakat, terutama dalam kondisi pasca pandemi dan naiknya biaya hidup. Skema iuran wajib seharusnya tidak diberlakukan secara menyamaratakan tanpa melihat kondisi riil pekerja formal dan informal yang memiliki kemampuan finansial berbeda-beda. Untuk itu, diperlukan pengaturan ulang yang lebih adil dan proporsional agar tidak menimbulkan ketimpangan akses dan beban yang berlebihan.

Kedua, perlu adanya transparansi dan sosialisasi yang lebih intensif terkait pengelolaan dana Tapera serta kepastian waktu dan skema manfaat yang akan diterima peserta. Hal ini penting untuk membangun kepercayaan publik dan memastikan bahwa program ini benar-benar berfungsi sebagai alat pemenuhan hak atas perumahan, bukan sekadar kewajiban administratif yang membebani.

Di sisi lain, keberhasilan sebagian besar program perumahan sebelum Tapera seharusnya menjadi bahan evaluasi dan pembelajaran bagi pemerintah. Program-program seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan Program Sejuta Rumah menunjukkan bahwa pendekatan yang bersifat langsung, berbasis kebutuhan konkret masyarakat, dan dilaksanakan dengan dukungan anggaran negara lebih mudah dirasakan manfaatnya oleh kelompok berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, saran berikutnya adalah agar Tapera tidak berjalan sendiri sebagai

skema pembiayaan yang terpisah, tetapi terintegrasi dengan program pembangunan fisik dan subsidi pembiayaan lain yang sudah terbukti berhasil.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arifin, Firdaus. *Hak Asasi Manusia Teori, Perkembangan Dan Pengaturan*. Penerbit Thafa Media, 2019.
- Arizona, Yance. "Hak Asasi Manusia dan Tanggung Jawab Negara." *Jurnal Konstitusi*, Vol. 11 No. 4, 2014.
- Armia, Muhammad Siddiq. *Penentuan Metode Dan Pendekatan Penelitian Hukum*. Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI) Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2022.
- Badan Pusat Statistik. *Indikator Perumahan Dan Kesehatan Lingkungan 2023*. Vol. 5, 2023.
- Badher Johan Nasution. *Negara Hukum Dan Hak Asasi Manusia*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2012
- BP Tapera. "Rumah Berkualitas Untuk Semua Quality Housing for All Bersama Wujudkan." *Laporan Pengelolaan Program Tapera*, 2023, hlm. 105.
- Gustav Radbruch, Lili Rasjidi & I.B. Wyasa Putra, "Pengantar Filsafat Hukum", (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003)
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. "Tabungan Perumahan Rakyat," 2016, 1–38.
- Kelsen, Hans. *Teori Umum Hukum dan Negara*. Terj. Jimly Asshiddiqie. Jakarta: Bee Media Indonesia, 2006.
- Kelsen, Hans. Terj. Anders Wedberg., "General Theory of Law and State. Clark, N.J.: The Lawbook Exchange, 2011.
- Kristiawanto, *Memahami Penelitian Hukum Normatif*. Pertama. Jakarta: PRENADA, 2022.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Kencana, 2017.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*. Vol. 11, 2019.
- Nawiasky, Hans. *Teori Ilmu Hukum*. Terj. Soedarto. Bandung: Binacipta, 1983
- Prayitno, Budi, Alfredo Sani Fenat, and Mahditia Paramita. *Kesejahteraan Rakyat Atas Papan : Akselerasi Pemenuhan Kebutuhan Papan*, Kementerian

Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat Republik Indonesia 2012.

Rahayu. *Hukum Hak Asasi Manusia (Edisi Revisi 2015)*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010.

Sri Rizky Hayati Nelvitia Purba, Mukidi, *Teori Peraturan Perundang-Undangan*, vol. 11 (Banten: CV. Aa. Rizky, 2019).

Tahir, R., Astawa, I. G. P., Widjajanto, A., *Metodologi Penelitian Bidang Hukum: Suatu Pendekatan Teori Dan Praktik*. Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023.

Woko Suparwoko, "Bab 2 Sejarah Dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Di Indonesia," no. November 2013 (2015).

B. Jurnal

Agus, Iswandi, dan Mardhatillah, "Konfigurasi Politik sebagai Bagian dari Pembentukan dan Perkembangan Hukum," *Jurnal Ensiklopedia*, Vol. 6 No. 4 (2024):

Arifin, Ridwan, and Lilis Eka Lestari. "Penegakan Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia Di Indonesia Dalam Konteks Implementasi Sila Kemanusiaan Yang Adil Dan Beradab." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 5, no. 2 (2019): 12. <https://doi.org/10.23887/jkh.v5i2.16497>.

Asril, Ade Arianto, Anis Rifai, dan Arina Novizas Shebubakar. "Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Ditinjau dari Perspektif Perlindungan Hukum." *Jurnal Hukum dan Kesejahteraan* Vol. VII No. 1 (2022): 1–15.

Bustanuddin, Analisis Fungsi Penjelasan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia, *Jurnal Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6 No. 7 (2013).

Haryanto, Denny. "Sejarah Kebijakan Perumahan Sebelum Tabungan Perumahan Rakyat." *Jurnal Perspektif Hukum Indonesia* Vol. 5 No. 2 (2021): 95–112.

Ihwan, Miftakhul, Cahya Fadillah., "Pemenuhan Hak Atas Rumah Layak Huni Bagi Masyarakat Miskin." *Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia (Indonesian Journal of Legal Community Engagement) JPHI* 5, no. 1 (2022): 89–101. <https://doi.org/10.15294/jphi.v5i1.50011>.

Isnaini, Atin Meriati dan Lalu Adnan. "Hak Warga Negara dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia." *Jatiswara* Vol. 33 No. 1 (2018).

- Iswandi, Zachary Raihan, dan Meri Yarni. "Peran Komnas HAM Dalam Mengawasi dan Memastikan Hak Asasi Manusia Berdasarkan Kepres Nomor 50 Tahun 1993." *Limbago: Journal of Constitutional Law*, Vol. 4 No. 2 (2024)
- Januar Sulistyo Wibowo, "Pro Kontra Kebijakan Infrastruktur dalam Program Sejuta Rumah: Bagaimana Prospek, Potensi dan Hambatannya,"2023.
- Muhammad Fadli, "Pembentukan Undang-Undang Yang Mengikuti Perkembangan Masyarakat", *Jurnal Legislasi Indonesia* Vol. 15 No. 01 Maret 2018
- Neysa Tania, Jason, Dixon Sanjaya, "Kajian Teori Hukum Progresif Terhadap Implementasi Produk Tabungan Perumahan Rakyat"., Volume 26 Nomor 2 Tahun 2021.
- Nia Kurniati, "Pemenuhan Hak Atas Tanah Perumahan Dan Permukiman," *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, 2014
- Novianti, "Implikasi PP Penyelenggaraan Tapera dan PP Penyelenggaraan Program Jht Terhadap Program Perumahan Bagi Pekerja Swasta". Vol. XII, No.12/II/Puslit/Juni/2020.
- Prastiyo, Anggih., Noer, Melinda., Verinita., "Evaluasi Program Penyediaan Perumahan Pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Bukittinggi". *Jurnal Riset Tindakan Indonesia*. Vol. 7, No. 3, 2022, pp. 406-411. <https://doi.org/10.29210/30032030000>
- Rifatullah Gofur, Ipah Ema, "Analisis Kebijakan Program Sejuta Rumah: Sebuah Tinjauan Literatur," *Administratio: Jurnal Ilmiah Administrasi Publik dan Pembangunan*, Vol. 12, No. 2, 2021
- Rusmawan, Welly R., Ellyana Amirin, dan Widiastuti. "Tanggung Jawab Negara dalam Rangka Pemenuhan Hak atas Hunian yang Layak dalam Perspektif HAM." *Jurnal HAM* Vol. 13 No. 2 (2022): 261–276.
- Sevilla, Maria, dan Wirawan, "Analisis Dampak Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Terhadap Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr)" *Journal of Law, Administration, and Social Science*. Vol. 4 No.5, 2024.
- Sukardi, Budi. "Perkembangan Kebijakan Publik dan Program Bidang Perumahan di Indonesia." *Jurnal Bina Praja* Vol. 6 No. 3 (2014): 211–222.
- Tazkiya Amalia, "Analisis Yuridis Undang-Undang Tabungan Perumahan Rakyat Ditinjau Dari Perspektif Good Governance" No. 4 Vol. 6 Oktober 2021, 835

C. Skripsi

Adolph, Ralph. “Pengaturan Pegawai Pemerintah Dengan Perjanjian Kerja (PPPK) Dalam Sistem Kepegawaian Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan,” no. 3 (n.d.): 14.

Cici Dwi Utami, Universitas Putera. “Tabungan Perumahan Rakyat Terhadap Eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor,” 2022.

D. Peraturan Perundang-undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886)

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 118 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4557)

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 55 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5863)

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883)

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 136 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6517)

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 83 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6917)

E. Website

Divisi Komunikasi Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat. “Tingkatkan Efektivitas Penyelenggaraan Tapera, Pemerintah Tetapkan Pp No.21 Tahun

2024,” 2024. <https://www.tapera.go.id/2024/05/tingkatkan-efektivitas-penyelenggaraan-tapera-pemerintah-tetapkan-pp-no-21-tahun-2024/>

General Assembly resolution 2200A (XXI), “International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights,” <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

Jawahir Gustav Rizal. “Sejarah Program Perumahan Rakyat Dari Zaman Sukarno Hingga Jokowi,” 2020. <https://www.kompas.com/tren/read/2020/06/03/190000865/sejarah-program-perumahan-rakyat-dari-zaman-sukarno-hingga-jokowi?page=all>.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). n.d. <https://kbbi.web.id/atur>.

Rachmadita, Amanda. “Dulu Taperum, Kini Tapera,” 2024. <https://historia.id/ekonomi/articles/dulu-taperum-kini-tapera-D8oQe/page/1>.

Syakirun Ni'am, Ihsanuddin. Kompas.com “Laporan BPK 2021: Tapera Tak Kembalikan Uang Ratusan Ribu Peserta Senilai Rp 567 M” 2021. <https://nasional.kompas.com/read/2024/06/04/07535201/laporan-bpk-2021-tapera-tak-kembalikan-uang-ratusan-ribu-peserta-senilai-rp?page=all>.