

**IMPLEMENTASI ASAS PROPORSIONALITAS DAN JAMINAN  
KEPASTIAN HUKUM DALAM TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT  
*IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF PROPORTIONALITY AND  
GUARANTEES OF LEGAL CERTAINTY IN PUBLIC HOUSING SAVINGS***

**M. Daffa Rizky Ansor, Aditya Nugraha, Fayu Karmila dan Ariyanto**

**Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**

Korespondensi Penulis: [muhammaddafa880@gmail.com](mailto:muhammaddafa880@gmail.com)

Citation Structure Recommendation :

Ansor, M. Daffa Rizky. *Implementasi Asas Proporsionalitas dan Jaminan Kepastian Hukum Dalam Tabungan Perumahan Rakyat*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.10 (2024).

**ABSTRAK**

Tujuan daripada hukum adalah untuk menciptakan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan, program Tabungan Perumahan Rakyat adalah upaya pemerintah untuk mengatasi permasalahan kesenjangan perumahan, namun terdapat penolakan dari masyarakat terhadap program Tabungan Perumahan Rakyat yang didasari oleh kurangnya rasa kepercayaan masyarakat terhadap program Tapera dan merasa bahwa iuran Tapera memberatkan para pekerja. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui implementasi asas proporsionalitas dan jaminan kepastian hukum bagi peserta Tabungan Perumahan Rakyat. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan pendekatan Sosiologi Hukum, Peraturan Perundang-undangan, dan Konseptual. Pengumpulan data melalui wawancara, kuesioner, dan studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa program Tapera tidak sesuai dengan asas Proporsionalitas, karena peserta Tapera dengan penghasilan menengah ke atas tidak mendapat manfaat lain daripada hasil tabungan dan hasil pemupukan yang dapat diambil saat kepesertaan berakhir yang tidak sesuai dengan kontribusinya, dan peserta dengan penghasilan rendah merasa bahwa iuran 2,5% dirasa memberatkan karena terdapat beban penghasilan lain. Pasal 39 huruf d UU Tapera seolah mengaburkan tanggung jawab BP Tapera untuk bertanggung jawab di pengadilan atas kelalaian pihak ketiga yang diangkat oleh BP Tapera, dan data menunjukkan bahwa program Tapera memiliki daya legitimasi masyarakat yang rendah sehingga membutuhkan suatu jaminan.

**Kata Kunci: Tabungan Perumahan Rakyat, Asas Proporsionalitas, Jaminan**

**ABSTRACT**

*The aim of the law is to create justice, certainty and benefit, the Public Housing Savings program (Tapera) is the government's effort to overcome the problem of housing inequality, however there is resistance from the public towards the Public Housing Savings program which is based on a lack of public trust in the Tapera program and the feeling that Tapera contributions are burdensome for workers.*

**M. Daffa Rizky Ansor, Aditya Nugraha, Fayu Karmila, Ariyanto**  
***Implementasi Asas Proporsionalitas dan Jaminan Kepastian Hukum Dalam Tabungan Perumahan Rakyat***

*The aim of this research is to analyze and determine the implementation of the principle of proportionality and guarantee of legal certainty for Public Housing Savings participants. The method used in this research is empirical juridical, with a Sociology of Law, Legislation and Conceptual approach. Data collection through interviews, questionnaires and literature study. The research results show that the Tapera program is not in accordance with the principle of Proportionality, because Tapera participants with middle to upper incomes do not receive benefits other than savings and fertilizer proceeds that can be taken when membership ends which are not commensurate with their contributions, and participants with low incomes feel that the 2.5% contribution is burdensome because there is a burden on other income. Article 39 letter d of the Tapera Law seems to obscure BP Tapera's responsibility to be held accountable in court for the negligence of third parties appointed by BP Tapera, and data shows that the Tapera program has low community legitimacy and thus requires a guarantee.*

**Keywords: Public Housing Savings, Principle of Proportionality, Guarantee**

## **A. PENDAHULUAN**

Tujuan hukum secara umum mencakup tiga aspek utama: keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Keadilan bertujuan memberikan perlakuan yang adil kepada seluruh individu dan kelompok dalam masyarakat, meliputi keadilan distributif (pembagian hak dan kewajiban secara adil) dan keadilan korektif (penegakan hak untuk mengoreksi ketidakadilan). Kepastian hukum bertujuan menciptakan pedoman yang jelas mengenai hak dan kewajiban individu beserta sanksinya, sehingga masyarakat dapat mengetahui batasan perilaku dalam tatanan hukum. Sementara kemanfaatan bertujuan menciptakan kondisi sosial yang memungkinkan masyarakat hidup aman dan sejahtera melalui perlindungan hak-hak dasar. Dalam perspektif filsafat hukum, John Rawls menekankan tujuan hukum pada pencapaian keadilan sosial melalui distribusi sumber daya yang adil dan kesempatan setara bagi seluruh masyarakat.<sup>1</sup> Sementara Aristoteles memperkenalkan konsep keadilan sebagai persamaan proporsional yang menyatakan bahwa hal-hal yang sama diperlakukan sama, dan hal-hal yang berbeda diperlakukan secara proporsional sesuai kondisinya.<sup>2</sup> Prinsip ini menjadi landasan penting dalam pemenuhan hak atas perumahan yang dijamin melalui Pasal 28H UUD 1945 dan Pasal 40 UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

---

<sup>1</sup> John Rawls, *Teori Keadilan*. Edisi Revisi. Penerbit PT. Gramedia, Jakarta, 2005, p.50-57.

<sup>2</sup> Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, trans. Tarigan AA, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2001, p.91-108.

Pemerintah melalui Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 2016 dan PP No. 21 Tahun 2024 berupaya mengatasi kesenjangan kepemilikan rumah. Program ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya backlog perumahan yang mencapai 12,7 juta unit pada tahun 2023 dan sekitar 26 juta rumah yang tidak layak huni. Tapera mewajibkan pekerja dan pekerja mandiri yang berpenghasilan minimal setara upah minimum untuk mendaftar sebagai peserta dan membayar iuran secara berkala. Dana itu dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan akan dikembalikan beserta hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.<sup>3</sup> Meski bertujuan mulia, implementasi Tapera mendapat resistensi kuat dari masyarakat, terutama kalangan buruh dan pengusaha. Aliansi Gerakan Buruh Bersama Rakyat (Gebrak) dan Konfederasi Serikat Pekerja Indonesia (KSPI) menolak program ini karena menambah beban finansial pekerja yang sudah dipotong untuk berbagai iuran seperti BPJS Kesehatan (1%), BPJS Ketenagakerjaan (2%), Jaminan Pensiun (1%), dan Pajak Penghasilan (5-10%). Penambahan iuran Tapera sebesar 2,5%-3% dianggap semakin menurunkan daya beli buruh yang diklaim telah turun hingga 30% akibat rendahnya upah minimum.<sup>4</sup>

Di sisi lain, Asosiasi Pengusaha Indonesia (Apindo) juga menentang kebijakan ini karena membebankan pengusaha yang sudah menanggung beban pajak sebesar 18,24%-19%, ditambah iuran BPJS Ketenagakerjaan yang terdiri dari jaminan hari tua (3,7%), jaminan kematian (0,3%), jaminan kecelakaan kerja (0,24%-1,74%), jaminan pensiun (2%), BPJS Kesehatan (4%), dan cadangan pesangon (sekitar 8%). Keberatan ini diperparah dengan kondisi ekonomi yang sedang melemah, ditandai penurunan nilai tukar rupiah dan permintaan pasar.<sup>5</sup> Faktor lain yang memperburuk penolakan ialah rendahnya kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan dana publik oleh pemerintah, terutama setelah kasus korupsi seperti Jiwasraya dan Asabri yang memiliki skema mirip dengan Tapera.

---

<sup>3</sup> Radio Republik Indonesia, *Kementerian PUPR Sebut Tapera sebagai Solusi Kesenjangan Perumahan*, diakses dari <https://www.rri.co.id/nasional/750825/kementerian-pupr-sebut-tapera-sebagai-solusi-kesenjangan-perumahan>, diakses pada 17 Mei 2025.

<sup>4</sup> Detik News, *Aliansi Buruh Gelar Demo Kamis 27 Juni Tolak UU Tapera*, diakses dari <https://news.detik.com/berita/d-7406385/aliansi-buruh-gelar-demo-kamis-27-juni-tolak-uu-tapera>, diakses pada 17 Mei 2025.

<sup>5</sup> Tempo.co, *Partai Buruh Ungkap 6 Alasan Tolak Tapera yang Diberlakukan Jokowi*, diakses dari <https://nasional.tempo.co/read/1874939/partai-buruh-ungkap-6-alasan-tolak-tapera-yang-diberlakukan-jokowi>, diakses pada 17 Mei 2025.

**M. Daffa Rizky Ansor, Aditya Nugraha, Fayu Karmila, Ariyanto**  
*Implementasi Asas Proporsionalitas dan Jaminan Kepastian Hukum Dalam Tabungan Perumahan Rakyat*

Ketidakpastian bahwa peserta akan mendapatkan rumah dan tidak adanya jaminan kepastian hukum dalam UU Tapera semakin mengurangi legitimasi program ini di mata masyarakat. Prof. Mahfud MD bahkan menyatakan pemerintah perlu mempertimbangkan aspirasi publik, karena tanpa jaminan kepastian mendapatkan rumah, perhitungan matematis program ini menjadi tidak sesuai.<sup>6</sup>

Melalui perspektif tujuan hukum, program Tapera menunjukkan kesenjangan antara harapan normatif dan realitas empiris. Secara teoretis, Tapera mencerminkan upaya mencapai keadilan sosial melalui asas proporsionalitas dengan mewajibkan kontribusi dari mereka yang mampu. Namun, dalam implementasinya, program ini belum memenuhi tujuan kepastian hukum dan kemanfaatan karena tidak memberikan jaminan yang jelas kepada kontributornya dan justru dianggap memberatkan kondisi ekonomi masyarakat. Terlebih lagi, Tapera tidak termasuk dalam program Jaminan Sosial berdasarkan Pasal 18 UU No. 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial, padahal perumahan merupakan kebutuhan dasar yang seharusnya menjadi tanggung jawab negara. Kondisi ini menciptakan inkonsistensi dalam sistem perlindungan sosial di Indonesia dan berpotensi menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap komitmen pemerintah dalam memenuhi hak atas perumahan yang layak.

Keberhasilan program Tapera sebagai instrumen mencapai tujuan hukum dalam konteks pemenuhan hak atas perumahan bergantung pada kemampuan pemerintah melakukan reformasi dalam pengelolaan dana, transparansi, dan menyelaraskan program dengan kebutuhan serta aspirasi masyarakat. Tanpa upaya itu, Tapera berisiko tak mencapai tujuan dan justru menciptakan ketidakadilan baru dalam masyarakat. Berdasarkan uraian di atas, masih belum jelas terkait pembagian hak dan kewajiban peserta Tapera menurut asas Proporsionalitas dan jaminan kepastian hukum dalam program Tapera, Sehingga harus dilakukan Penelitian dengan judul “Implementasi Asas Proporsionalitas dan Jaminan Kepastian Hukum Tabungan Perumahan Rakyat”. Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka penulis tertarik untuk menuliskan permasalahan terkait bagaimana implementasi asas proporsionalitas dan jaminan kepastian hukum bagi peserta Tapera?

---

<sup>6</sup> Kompas, *Tolak Tapera, Pekerja Singgung Kasus Korupsi Asabri dan Jiwasraya*, diakses dari <https://megapolitan.kompas.com/read/2024/06/03/10533121/tolak-tapera-pekerja-singgung-kasus-korupsi-asabri-dan-jiwasraya>, diakses pada 17 Mei 2025.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan Hukum Tabungan Perumahan Rakyat**

Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) adalah program pemerintah yang dilandasi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Program ini bertujuan memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat ekonomi rendah melalui mekanisme tabungan yang dikelola oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera). Tapera merupakan perikatan yang lahir karena undang-undang, dimana hak dan kewajiban peserta diatur secara khusus.<sup>7</sup> Karakteristik utama Tapera sebagai perikatan yang lahir karena undang-undang adalah:

- a. Hak dan kewajiban diatur secara khusus dalam undang-undang
- b. Peserta memiliki kewajiban membayar iuran yang telah ditetapkan
- c. Peserta memiliki hak mendapatkan pembiayaan rumah
- d. Tidak menerapkan asas kebebasan berkontrak

Berdasarkan Pasal 2 UU Tapera, Tapera dikelola dengan berasaskan:

- a. Kegotongroyongan - saling menolong antar peserta dalam menyediakan dana murah jangka panjang
- b. Kemanfaatan - memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi peserta untuk pembiayaan perumahan
- c. Nirlaba - tidak mencari keuntungan, mengutamakan manfaat bagi peserta
- d. Kehati-hatian - pengelolaan dana dilakukan secara cermat, teliti, aman, dan tertib
- e. Keterjangkauan dan kemudahan - mudah diakses oleh peserta
- f. Kemandirian - membentuk masyarakat mandiri untuk memenuhi kebutuhan rumah
- g. Keadilan - hasil pengelolaan dinikmati secara proporsional oleh peserta
- h. Keberlanjutan - berlangsung terus-menerus untuk mencapai tujuan
- i. Akuntabilitas - penyelenggaraan dilakukan secara akurat dan dapat dipertanggungjawabkan
- j. Keterbukaan - informasi diberikan secara lengkap, benar, dan jelas

---

<sup>7</sup> Caessarani Ariningdyah, Denta Lasonda, Fajar Rachmad Dwi Maiarsa, *Analisis Yuridis Penerapan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dalam Perspektif Asas Keadilan*, Innovative : Jurnal os Social Science Reserach, Vol.4, No.3 (2024).

**M. Daffa Rizky Ansor, Aditya Nugraha, Fayu Karmila, Ariyanto**  
*Implementasi Asas Proporsionalitas dan Jaminan Kepastian Hukum Dalam Tabungan Perumahan Rakyat*

k. Portabilitas - jaminan berkelanjutan meskipun peserta berpindah pekerjaan/tempat tinggal

l. Dana amanat - dana titipan dikelola sebaik-baiknya untuk pembiayaan perumahan

Asas proporsionalitas dalam Tapera menekankan keseimbangan antara kepentingan publik dan hak individu.<sup>8</sup> Untuk kontribusi iuran, besarnya iuran Tapera ditetapkan secara proporsional:<sup>9</sup>

a. 3% dari gaji (0,5% ditanggung pemberi kerja dan 2,5% oleh pekerja)

b. 3% ditanggung sendiri oleh pekerja mandiri

Untuk mendapatkan pemanfaatan berupa pembiayaan, perbaikan, dan pembangunan rumah, peserta harus memenuhi syarat sesuai Pasal 27 UU Tapera:

1. Mempunyai masa kepesertaan minimal 12 bulan

2. Termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah

3. Belum memiliki rumah; dan/atau

4. Menggunakannya untuk pembiayaan kepemilikan, pembangunan, atau perbaikan rumah pertama

Tidak semua peserta yang telah membayar iuran Tapera dapat menerima pemanfaatan dana berupa pembiayaan rumah.<sup>10</sup> BP Tapera menyatakan bahwa hal ini sesuai dengan asas gotong royong, dimana pekerja berpenghasilan menengah ke atas memberikan kontribusi untuk membantu pekerja berpenghasilan rendah. Untuk dapat menilai besaran iuran yang diterapkan kepada Peserta Tapera memberatkan peserta atau tidaknya, penulis menyebarkan kuesioner kepada 307 responden yang di antaranya terdiri dari Pekerja, Pekerja Mandiri, dan Pemberi Kerja, dengan hasil sebagai berikut:

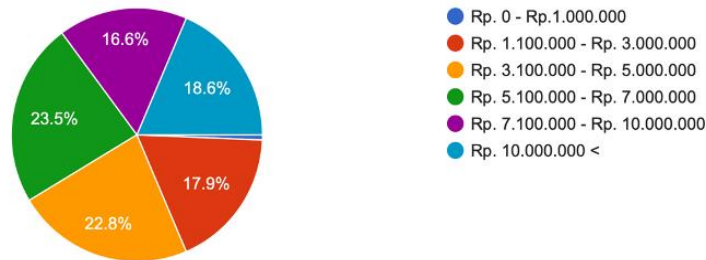
---

<sup>8</sup> Mashuril Anwar, Rini Fathonah, Niko Alexander, *Menelaah Keadilan dalam Kebijakan Penanggulangan Illegal Fishing di Indonesia: Perspektif Konsep Keadilan Thomas Aquinas*, Sasi, Vol.27, No.2 (2021), p.126.

<sup>9</sup> Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

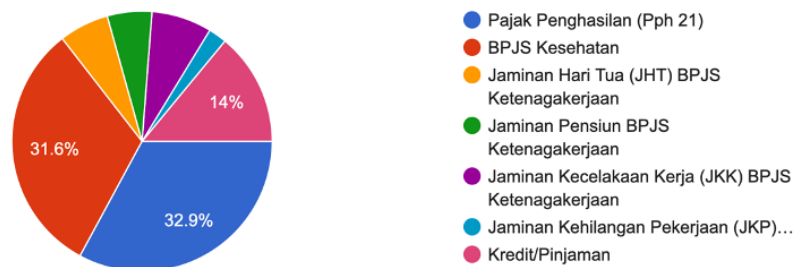
<sup>10</sup> Berdasarkan wawancara bersama Rahmat, dan Fikri, Direktorat Perencanaan Strategis dan Divisi Hukum BP Tapera, Menara Mandiri, Jakarta Selatan, 13 September 2024.

Gaji/Upah kotor  
307 responses



Jika melihat data responden terkait penghasilan yang diperoleh dari ketiga kategori status peserta Tapera, dapat disimpulkan bahwa mayoritas responden berada dalam rentang penghasilan Rp. 3.100.000 - Rp. 7.000.000, menunjukkan bahwa program Tapera mencakup berbagai kelompok penghasilan dengan proporsi terbesar pada kategori menengah.

Beban Penghasilan  
307 responses



Apabila data diatas dikaitkan dengan data dari 307 responden terkait beban penghasilan peserta Tapera, kita dapat melihat bagaimana berbagai kontribusi dan iuran, termasuk Tapera, mempengaruhi penghasilan bersih pekerja. Tapera, dengan iuran sebesar 3% dari gaji (di mana 0,5% ditanggung oleh pemberi kerja dan 2,5% oleh pekerja) dan 3% ditanggung seluruhnya oleh Pekerja Mandiri, menambah beban tambahan bagi peserta. Data dari diagram tersebut menunjukkan bagaimana beban tersebut terkait dengan berbagai kewajiban finansial lain yang dihadapi peserta. Seperti:

**1. Beban Pajak Penghasilan (PPh 21) – 32,9% (101 orang)**

Pajak Penghasilan (PPh 21) merupakan salah satu beban terbesar yang dirasakan oleh pekerja, dengan 32,9% atau 101 orang merasa bahwa kewajiban ini signifikan dalam mempengaruhi pendapatan bersih mereka. Ketika dikombinasikan dengan iuran Tapera sebesar 2,5% dari gaji yang harus dibayar oleh pekerja, total beban yang dialami oleh pekerja semakin besar. Pajak penghasilan dan Tapera sama-sama mengurangi daya beli dan pendapatan bersih, terutama bagi pekerja berpenghasilan menengah ke bawah yang mungkin merasakan dampak lebih signifikan.

**2. BPJS Kesehatan – 31,9% (97 orang)**

BPJS Kesehatan juga merupakan beban besar bagi pekerja, dirasakan oleh 31,9% atau 97 orang. BPJS Kesehatan ialah kewajiban sosial yang penting, tetapi kontribusi ini juga mengurangi gaji bersih pekerja. Ketika iuran Tapera sebesar 2,5% ditambahkan ke beban BPJS Kesehatan, pekerja merasakan tekanan finansial lebih besar. Kombinasi Tapera dan BPJS Kesehatan dapat mempengaruhi kesejahteraan pekerja, terutama yang memiliki pendapatan menengah ke bawah, di mana setiap pemotongan gaji memiliki dampak langsung pada kemampuan mereka memenuhi kebutuhan sehari-hari.

**3. Jaminan Hari Tua (JHT) BPJS Ketenagakerjaan – 6,2% (19 orang)**

Jaminan Hari tua atau disingkat JHT, adalah program jaminan sosial yang bertujuan memberikan kepastian finansial di masa depan. Namun, meskipun JHT memberikan manfaat jangka panjang, adanya iuran tambahan seperti Tapera dapat dianggap sebagai beban tambahan yang menekan penghasilan pekerja saat ini. Dengan demikian, pekerja harus mengorbankan penghasilan saat ini untuk jaminan masa depan, baik dari JHT maupun Tapera.

**4. Jaminan Pensiun BPJS Ketenagakerjaan – 5,5% (17 orang)**

Jaminan Pensiun BPJS Ketenagakerjaan serupa seperti JHT, Jaminan Pensiun memberikan manfaat jangka panjang bagi pekerja, namun menambah beban kontribusi saat ini. Tapera, yang juga berorientasi pada jaminan masa depan dalam bentuk kepemilikan rumah, memperkuat persepsi bahwa meskipun ada banyak jaminan yang disediakan untuk masa depan, beban iuran yang harus dibayarkan saat ini menjadi terlalu banyak bagi beberapa pekerja.

**5. Jaminan Kecelakaan Kerja (JKK) BPJS Ketenagakerjaan – 7,5% (23 orang)**

Ini merupakan program wajib yang memberikan perlindungan terhadap risiko kecelakaan di tempat kerja. Ketika iuran Tapera sebesar 2,5% ditambahkan ke beban kontribusi JKK, total pemotongan gaji untuk jaminan sosial menjadi semakin besar, memperberat beban penghasilan pekerja. Meskipun JKK memiliki manfaat langsung dalam memberikan perlindungan dari risiko pekerjaan, penambahan Tapera memberikan tekanan tambahan yang dirasakan pekerja.

**6. Jaminan Kehilangan Pekerjaan (JKP) – 2,3% (7 orang)**

Jaminan Kehilangan Pekerjaan (JKP) adalah sebuah program baru yang memberikan perlindungan bagi pekerja yang kehilangan pekerjaan. Meskipun saat ini dirasakan sebagai beban kecil, program ini tetap merupakan bagian dari keseluruhan beban yang harus ditanggung oleh pekerja. Ketika dikombinasikan dengan iuran Tapera, beban ini mungkin bertambah berat untuk pekerja yang merasa penghasilan mereka sudah dipotong oleh berbagai jenis kewajiban.

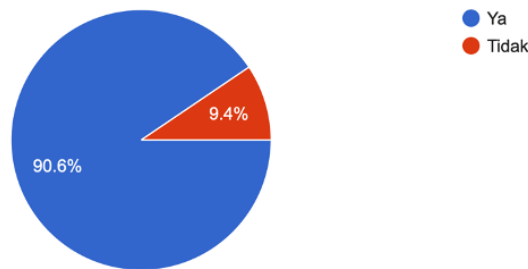
**7. Kredit/Pinjaman – 14% (43 orang)**

Sebanyak 14% atau 43 orang menyatakan bahwa kredit atau pinjaman menjadi salah satu beban penghasilan mereka. Pekerja yang telah mengambil pinjaman, seperti kredit rumah atau kendaraan, memiliki kewajiban untuk membayar cicilan setiap bulannya. Adanya iuran Tapera sebesar 2,5% dari gaji pekerja menambah beban keuangan ini. Hal ini bisa mempersempit sisa pendapatan yang dapat digunakan oleh pekerja untuk kebutuhan lain setelah membayar cicilan kredit dan iuran Tapera.

Dari data tersebut, jelas terlihat bahwa iuran Tapera sebesar 2,5% dari gaji pekerja memberikan kontribusi signifikan terhadap beban penghasilan, di samping berbagai kewajiban lainnya seperti PPh 21, BPJS Kesehatan, dan program jaminan sosial lainnya. Tapera, meskipun bertujuan mulia untuk membantu pekerja memiliki rumah, pada kenyataannya menambah tekanan finansial yang dirasakan oleh banyak pekerja.

**M. Daffa Rizky Ansor, Aditya Nugraha, Fayu Karmila, Ariyanto**  
*Implementasi Asas Proporsionalitas dan Jaminan Kepastian Hukum Dalam Tabungan Perumahan Rakyat*

Apakah iuran Tapera dirasa memberatkan?  
307 responses



Sebagian besar responden (90,6% atau 278 dari 307 responden) merasa program Tapera memberatkan. Beban iuran yang sudah tinggi dari pajak, BPJS Kesehatan, dan jaminan sosial lainnya membuat pekerja harus mengalokasikan sebagian besar gaji mereka untuk kewajiban-kewajiban ini, mengurangi pendapatan yang dapat mereka gunakan untuk kebutuhan pribadi dan keluarga.

Uguh Suryaman dari DPC APINDO menyatakan bahwa meskipun beban ini dirasakan berat, pengusaha tidak memiliki pilihan selain mengikuti regulasi pemerintah. Masalah yang dihadapi adalah adanya "tabrakan" antara Tapera dan Tabungan Perumahan yang sudah ada di BPJS Ketenagakerjaan. Pengusaha merasa terbebani oleh beban ganda, yaitu iuran BPJS Ketenagakerjaan dan Tapera, yang walaupun kecil (0,5%), tetap memberatkan.<sup>11</sup> Farhad Farchan Al Muthoery, anggota komunitas ojek online di Jakarta Selatan, mengungkapkan bahwa penghasilan rata-rata pengemudi ojek online berkisar antara Rp 2,5 juta hingga Rp 3,5 juta per bulan. Kewajiban mengikuti program Tapera dirasa memberatkan karena mereka sudah terbebani oleh berbagai potongan, termasuk potongan dari aplikasi ojek online, pajak kendaraan, dan biaya perawatan.<sup>12</sup> KSPN menilai besaran iuran Tapera, jangka waktu yang panjang, serta manfaat yang akan diterima tidak logis. Terlebih lagi, tidak ada kepastian terkait lokasi dan lahan rumah yang akan disediakan. KSPN mengusulkan agar Tapera bersifat sukarela, bukan wajib, terutama bagi pekerja yang sudah memiliki rumah.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Berdasarkan wawancara bersama Uguh Suryaman, Ketua APINDO Kota Tasikmalaya, Wawancara pribadi, melalui telepon pada tanggal 21 September 2024.

<sup>12</sup> Berdasarkan wawancara bersama Farhad Farchan Al Muthoery, Pengurus Komunitas Tukang Ojek Online Jabodetabek divisi jakarta selatan, Jakarta, pada tanggal 29 Agustus 2024.

<sup>13</sup> Berdasarkan wawancara bersama Ahmad Mustaqim, Presiden Konfederasi Serikat Pekerja Nasional (KSPN), Yogyakarta, pada tanggal 14 September 2024.

Perlindungan hukum adalah upaya pemerintah untuk melindungi hak masyarakat dalam bentuk peraturan (norma).<sup>14</sup> Dalam konteks Tapera, BP Tapera bertugas melindungi kepentingan peserta dengan:

1. Menetapkan kebijakan operasional pengelolaan Tapera
2. Melindungi kepentingan Peserta
3. Mengangkat dan mengawasi pihak ketiga (Manajer Investasi, Bank Kustodian, Bank/Perusahaan Pembiayaan)
4. Memastikan peserta dan pemberi kerja menyetor simpanan
5. Melakukan pengawasan atas pengelolaan Dana Tapera

BP Tapera diawasi oleh Komite Tapera yang beranggotakan Menteri PUPR, Menteri Keuangan, Menteri Ketenagakerjaan, Anggota Dewan Komisioner OJK, dan Unsur Profesional. Dalam pelaksanaannya, BP Tapera tidak turut andil dalam mengelola Dana Tapera, melainkan pengelolaan Dana Tapera dikelola sepenuhnya oleh pihak ketiga. BP Tapera hanya bertugas untuk mengawasi Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan dengan meminta laporan dan evaluasi berkala.

BP Tapera memiliki kewenangan untuk mewakili kepentingan Peserta di pengadilan untuk menggugat Manajer Investasi, Bank Kustodian, Bank atau Perusahaan Pembiayaan dalam hal pihak tersebut merugikan peserta. Namun, tidak terdapat ketentuan yang mengatur mengenai siapa yang akan bertanggung jawab apabila Peserta mengalami kerugian, serta tidak mengatur mengenai sanksi perdata berupa ganti rugi.

### **Urgensi Jaminan Pemerintah dalam Program Tabungan Perumahan Rakyat**

Secara umum, jaminan diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua hak kebendaan debitor menjadi tanggungan untuk perikatannya. Dalam perspektif yuridis, jaminan diartikan sebagai upaya untuk memfasilitasi kepastian hukum kepada kreditor bahwa debitor akan melaksanakan kewajibannya. Jaminan dapat berupa jaminan perorangan (penanggungan atau borgtocht) atau jaminan kebendaan. Jaminan perorangan dalam perkembangannya melahirkan jenis jaminan lain seperti misal jaminan korporasi dan garansi bank.

---

<sup>14</sup> Rahayu, *Pengangkutan Orang (Studi tentang Perlindungan Hukum Terhadap Barang Bawaan Penumpang di PO. Rosalia Indah)*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2009, p.33.

**M. Daffa Rizky Ansor, Aditya Nugraha, Fayu Karmila, Ariyanto**  
*Implementasi Asas Proporsionalitas dan Jaminan Kepastian Hukum Dalam Tabungan Perumahan Rakyat*

Dalam buku III KUHPerdara, jaminan perorangan tergolong menjadi dua, yaitu Penanggung Hutang (Borgtocht) yang dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdara dan Penjamin Garansi (Surety Ship) yang dijelaskan dalam Pasal 1316 KUHPerdara.<sup>15</sup>

Penerapan jaminan dalam program Tapera sangat penting untuk menjamin kepastian hukum bagi kepentingan para peserta. Program Tapera merupakan program yang menghimpun dana masyarakat untuk dikelola oleh BP Tapera agar dapat memberikan manfaat kembali dalam bentuk bantuan perumahan. Dalam pelaksanaannya, BP Tapera mengangkat pihak ketiga untuk pengelolaan Dana Tapera dan hanya bertanggung jawab melakukan pengawasan dan evaluasi. Pengelolaan dana yang seluruhnya dilakukan oleh pihak ketiga menjadi alasan diperlukannya jaminan pemerintah atas pihak ketiga yang diangkat oleh BP Tapera.

Berbagai stakeholder telah menyuarakan kebutuhan akan jaminan dalam program Tapera. Farhad, anggota komunitas ojek online, menegaskan ketidakpastian dalam program ini, terutama terkait lokasi dan waktu mendapatkan rumah. Dia menyarankan agar pemerintah memberikan jaminan yang lebih konkret melalui undang-undang atau peraturan pemerintah.<sup>16</sup> Sementara itu, Uguh selaku ketua umum DPC APINDO Kota Tasikmalaya menyatakan bahwa program Tapera memerlukan jaminan yang jelas dari pemerintah.<sup>17</sup> Pengusaha membutuhkan kepastian bahwa dana yang dikumpulkan akan dikelola dengan transparan dan memiliki tujuan yang jelas. Dari sisi pekerja, Ahmad Mustaqiem, Presiden KSPN Nasional, menekankan bahwa kepastian hukum harus diatur secara rinci dalam undang-undang sebagai payung hukum bagi pekerja.<sup>18</sup>

Urgensi terhadap penerapan Jaminan dalam program Tapera, juga dapat dilihat berdasarkan hasil kuesioner yang penulis sebar, sebanyak 307 responden yang terdiri dari orang yang tergolong sebagai pekerja, pekerja mandiri dan pemberi kerja dengan hasil sebagai berikut:

---

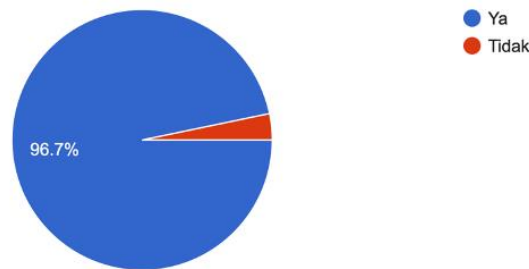
<sup>15</sup> Lastuti Abu Bakar, *Materi Bimbingan USM MKN Tahun 2003 (Hukum Perdata)*, Ikatan Mahasiswa Notariat Universitas Padjajaran, Bandung, 2003, p.16.

<sup>16</sup> Berdasarkan wawancara bersama Farhad farchan Al Muthoery, anggota Komunitas Tukang Ojek Online Jabodetabek divisi jakarta selatan, Jakarta, 29 Agustus 2024.

<sup>17</sup> Berdasarkan wawancara bersama Uguh Suryaman, Ketua APINDO Kota Tasikmalaya, wawancara melalui telepon, pada tanggal 21 September 2024.

<sup>18</sup> Berdasarkan wawancara bersama Ahmad Mustaqim, Presiden Konfederasi Serikat Pekerja Nasional (KSPN), Yogyakarta, pada tanggal 14 September 2024.

Apakah Tapera dirasa perlu adanya jaminan?  
307 responses



Hasil kuesioner yang disebar kepada 307 responden yang terdiri dari pekerja, pekerja mandiri, dan pemberi kerja menunjukkan bahwa sebesar 96,7% (297 orang) peserta Tapera merasa memerlukan jaminan dari program ini, sementara hanya 3,3% (10 orang) yang tidak merasakan kebutuhan tersebut. Berdasarkan pernyataan dari APINDO, KSPN, Komunitas Ojol Jabodetabek, dan hasil kuesioner, dapat disimpulkan bahwa Program Tapera memiliki daya legitimasi yang rendah akibat kurangnya rasa percaya masyarakat terhadap pengelolaan program. Oleh karena itu, dibutuhkan sebuah jaminan pemerintah terhadap pihak ketiga yang mengelola Dana Peserta untuk meningkatkan kepercayaan dan memberikan kepastian hukum kepada seluruh peserta program.

### **C. PENUTUP**

Program Tapera belum memenuhi asas Proporsionalitas, meskipun Tapera menerapkan asas proporsionalitas melalui iuran yang proporsional berdasarkan penghasilan pekerja, namun manfaat yang diterima peserta, khususnya pekerja berpenghasilan menengah ke atas, tidak sebanding dengan kontribusi yang diberikan. Mayoritas pekerja merasa terbebani oleh iuran Tapera, terutama karena mereka sudah menanggung beban finansial lainnya seperti pajak dan berbagai jaminan sosial, hal ini menunjukkan kewajiban yang diberikan kepada Peserta tidak sesuai dengan kemampuan peserta.

**M. Daffa Rizky Ansor, Aditya Nugraha, Fayu Karmila, Ariyanto**  
*Implementasi Asas Proporsionalitas dan Jaminan Kepastian Hukum Dalam Tabungan Perumahan Rakyat*

Program Tapera belum memenuhi Kepastian Hukum, hal ini dapat dilihat melalui dalam Pasal 39 huruf d UU Tapera menyebutkan, BP Tapera memiliki kewenangan untuk mewakili kepentingan Peserta di pengadilan untuk menggugat Manajer Investasi, Bank Kustodian, Bank atau Perusahaan Pembiayaan dalam hal pihak tersebut merugikan peserta, Pasal tersebut mengaburkan tanggung jawab BP Tapera selaku pihak yang mengangkat pihak ketiga. BP Tapera tidak mengelola Dana Tapera, Pengelolaan Dana Tapera hanya dilakukan oleh pihak ketiga yang diangkat oleh BP Tapera, sehingga dalam hal ini pemerintah perlu memberikan jaminan atas pihak ketiga yang diangkat oleh BP Tapera.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Aristoteles. 2001. *Nicomachean Ethics*. trans. Tarigan AA (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia).
- Bakar, Lastuti Abu. 2003. *Materi Bimbingan USM MKN Tahun 2003 (Hukum Perdata)*. (Bandung : Ikatan Mahasiswa Notariat Universitas Padjajaran).
- Rawls, John. 2005. *Teori Keadilan*. Edisi Revisi. (Jakarta: Penerbit PT. Gramedia).

### Publikasi

- Anwar, M., Rini Fathonah dan Niko Alexander. *Menelaah Keadilan dalam Kebijakan Penanggulangan Illegal Fishing di Indonesia: Perspektif Konsep Keadilan Thomas Aquinas*. Sasi. Vol.27. No.2 (2021).
- Ariningdyah, C., Denta Lasonda dan Fajar Rachmad Dwi Maiarsa. *Analisis Yuridis Penerapan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dalam Perspektif Asas Keadilan*. Innovative : Jurnal os Social Science Reserach. Vol.4. No.3 (2024).

### Website

- Detik News. *Aliansi Buruh Gelar Demo Kamis 27 Juni Tolak UU Tapera*. diakses dari <https://news.detik.com/berita/d-7406385/aliansi-buruh-gelar-demo-kamis-27-juni-tolak-uu-tapera>. diakses pada 17 Mei 2025.
- Kompas. *Tolak Tapera, Pekerja Singgung Kasus Korupsi Asabri dan Jiwasraya*. diakses dari <https://megapolitan.kompas.com/read/2024/06/03/10533121/tolak-tapera-pekerja-singgung-kasus-korupsi-asabri-dan-jiwasraya>. diakses pada 17 Mei 2025.
- Radio Republik Indonesia. *Kementerian PUPR Sebut Tapera sebagai Solusi Kesenjangan Perumahan*. diakses dari <https://www.rri.co.id/nasional/750825/kementerian-pupr-sebut-tapera-sebagai-solusi-kesenjangan-perumahan>. diakses pada 17 Mei 2025.
- Tempo.co. *Partai Buruh Ungkap 6 Alasan Tolak Tapera yang Diberlakukan Jokowi*. diakses dari <https://nasional.tempo.co/read/1874939/partai-buruh-ungkap-6-alasan-tolak-tapera-yang-diberlakukan-jokowi>. diakses pada 17 Mei 2025.

### Karya Ilmiah

- Rahayu. 2009 *Pengangkutan Orang (Studi tentang Perlindungan Hukum Terhadap Barang Bawaan Penumpang di PO. Rosalia Indah)*. Skripsi. (Surakarta: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2009).

### Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1999 tentang Pers.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2002 tentang Surat Utang Negara.
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

**M. Daffa Rizky Ansor, Aditya Nugraha, Fayu Karmila, Ariyanto**  
*Implementasi Asas Proporsionalitas dan Jaminan Kepastian Hukum Dalam Tabungan Perumahan Rakyat*

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.

Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2024 tentang Tata Kerja Komite Tabungan Perumahan Rakyat.

**Sumber Lain**

Berdasarkan wawancara bersama Farhad Farchan Al Muthoery, Pengurus Komunitas Tukang Ojek Online Jabodetabek divisi jakarta selatan, Jakarta, pada tanggal 29 Agustus 2024.

Berdasarkan wawancara bersama Rahmat, dan Fikri, Direktorat Perencanaan Strategis dan Divisi Hukum BP Tapera, Menara Mandiri, Jakarta Selatan, 13 September 2024.

Berdasarkan wawancara bersama Ahmad Mustaqim, Presiden Konfederasi Serikat Pekerja Nasional (KSPN), Yogyakarta, pada tanggal 14 September 2024.

Berdasarkan wawancara bersama Uguh Suryaman, Ketua APINDO Kota Tasikmalaya, Wawancara pribadi, melalui telepon pada tanggal 21 September 2024.