

Alternatif Sumber Pendapatan Negara : Kritik Terhadap Gagasan Tapera (Tabungan Perumahan Rakyat)

Fajar Satriyawan Wahyudi

Universitas Darussalam Gontor, Ponorogo, Indonesia
fajarsatriyawanwahyudi47@student.hes.unida.gontor.ac.id

Informasi Artikel	Abstract
E-ISSN : 3026-6874 Vol: 3 No: 2 Februari 2025 Halaman : 17-24	<i>Alternative sources of state revenue with a focus on critiquing the idea of the Public Housing Savings Program (Tapera) in Indonesia. Tapera, which is regulated in Law No. 4/2016 on Public Housing Savings, is designed to increase people's access to housing through a mandatory savings mechanism managed by a specialized institution. While Tapera aims to be a solution to housing finance, there have been various criticisms regarding its effectiveness and implementation. This study evaluates the advantages and disadvantages of Tapera as a source of state revenue, comparing it with other alternatives such as taxes, levies, and investment-based financing. The analysis is conducted using a qualitative approach that combines literature review, policy analysis, and interviews with economists and policy practitioners. The results show that while Tapera has the potential to increase public savings and improve access to housing, there are significant challenges associated with its implementation that require further attention to ensure its success as an alternative source of state revenue.</i>
Keywords: Tapera State Revenue Tax Housing	

Abstrak

Alternatif sumber pendapatan negara dengan fokus pada kritik terhadap gagasan Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) di Indonesia. Tapera, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, dirancang untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan melalui mekanisme tabungan wajib yang dikelola oleh lembaga khusus. Meskipun Tapera bertujuan untuk menjadi solusi dalam pembiayaan perumahan, terdapat berbagai kritik terkait efektivitas dan implementasinya. Penelitian ini mengevaluasi kelebihan dan kekurangan dari Tapera sebagai sumber pendapatan negara, membandingkannya dengan alternatif lain seperti pajak, retribusi, dan pembiayaan berbasis investasi. Analisis dilakukan dengan pendekatan kualitatif yang menggabungkan tinjauan literatur, analisis kebijakan, dan wawancara dengan ahli ekonomi serta praktisi kebijakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun Tapera memiliki potensi untuk meningkatkan tabungan masyarakat dan memperbaiki akses perumahan, ada tantangan signifikan terkait dengan pelaksanaannya yang memerlukan perhatian lebih lanjut untuk memastikan keberhasilannya sebagai alternatif sumber pendapatan negara.

Kata Kunci : Tapera, Pendapatan Negara, Pajak, Perumahan

PENDAHULUAN

Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) merupakan salah satu kebijakan penting yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Tujuan utama dari Tapera adalah untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan dengan menggunakan mekanisme tabungan wajib yang dikelola oleh lembaga khusus. Undang-Undang ini diharapkan dapat menyediakan solusi bagi masalah pembiayaan perumahan di Indonesia, yang sering menjadi tantangan besar bagi banyak keluarga berpendapatan rendah hingga menengah.

Namun, meskipun Tapera diundangkan pada tahun 2016, program ini terus menjadi sorotan dan perdebatan publik hingga tahun 2024. Polemik yang muncul terkait dengan Tapera mencakup isu penyelenggaraan program yang dianggap tidak sesuai dengan harapan serta beban iuran yang dirasakan tidak seimbang dengan persentase gaji dari upah minimum regional (UMR). Beberapa kalangan menganggap bahwa iuran yang dibebankan terlalu berat dan tidak mempertimbangkan kondisi finansial

masyarakat yang bervariasi, terutama bagi mereka yang berada pada lapisan ekonomi menengah ke bawah.

Kritik terhadap Tapera sering kali berkisar pada ketidakselarasan antara tujuan program dengan pelaksanaannya. Ada kekhawatiran bahwa beban iuran yang tidak proporsional dapat menghambat partisipasi masyarakat dalam program ini, dan akhirnya mengurangi efektivitas Tapera sebagai alat pembiayaan perumahan. Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi secara mendalam kelebihan dan kekurangan dari Tapera, serta membandingkannya dengan alternatif sumber pendapatan negara lain seperti pajak, retribusi, dan pembiayaan berbasis investasi.

Pengusaha dan pekerja merupakan salah satu sasaran utama dalam penerapan Undang-Undang Tabungan Perumahan Rakyat (UU Tapera). Oleh karena itu, timbul berbagai pro dan kontra terkait undang-undang ini. Pertanyaannya adalah, apakah elemen-elemen dalam UU Tapera sudah mencerminkan prinsip keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum? (Mertokusumo, 2007).

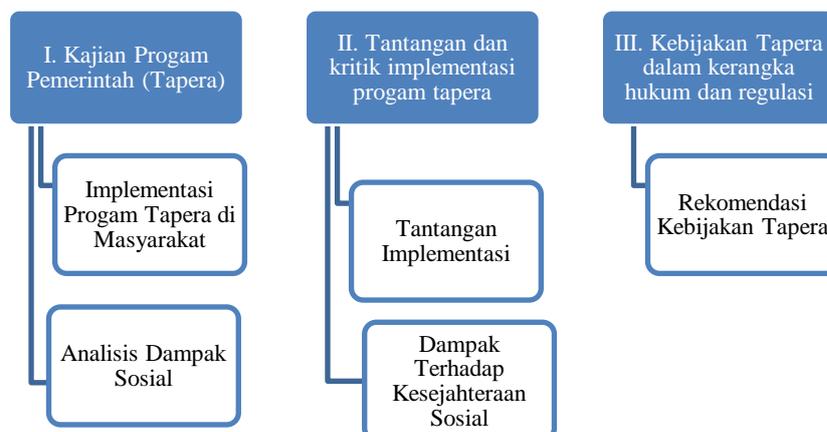
Aspek perlindungan hukum (yustisiabel) menjadi penting di sini. Artinya, ketika masyarakat memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, mereka seharusnya memperoleh hak mereka di masa depan. Namun, jangan sampai penerapan undang-undang ini justru menimbulkan ketidakpastian hukum dan menambah kecemasan masyarakat dalam proses pelaksanaannya (Mulyani, 2010).

Selain itu, perlu dipastikan apakah pelaksanaan UU Tapera sudah memenuhi asas keadilan. Keadilan ini penting agar tidak hanya menjadi harapan tetapi juga dapat diimplementasikan secara efektif. Hal ini membuat pelaksanaan undang-undang ini menjadi subjektif bagi konstituen yang terlibat.

Program Tapera, yang bertujuan untuk menyediakan tempat tinggal, telah menimbulkan pro dan kontra di kalangan masyarakat. Beberapa pihak merasa khawatir mengenai iuran yang harus dibayar, serta kekhawatiran ini memicu keresahan. Belum ada kejelasan mengenai implementasi program ini dalam kerangka Undang-Undang Dasar 1945, khususnya mengenai peran Presiden yang seharusnya menangani masalah ini secara langsung.

Terdapat pula kekhawatiran bahwa produk legislasi seperti Tapera tidak sepenuhnya mempertimbangkan keseimbangan kepentingan masyarakat, dan ada kekhawatiran bahwa kebijakan ini dapat dimanfaatkan untuk kepentingan politik tertentu. Untuk itu, penting agar kebijakan semacam ini dirumuskan dan diterapkan dengan hati-hati, sehingga tidak hanya mengakomodasi kepentingan politik, tetapi juga memenuhi kebutuhan dan aspirasi masyarakat secara adil (Moh Mahfud MD, 2023).

Konsep kesejahteraan (welfare) dalam suatu negara harus diperhatikan dengan serius. Cita-cita bangsa Indonesia adalah untuk memberikan kesejahteraan dan keadilan bagi seluruh rakyat melalui penerapan konsep negara kesejahteraan (welfare state). Oleh karena itu, sangat penting agar negara tidak mencampuri urusan dan kegiatan masyarakat secara sembarangan melalui produk hukum dan peraturan, yang dapat menimbulkan keresahan di kalangan masyarakat (Rahardjo, 2012). Penetapan kebijakan harus dilakukan dengan cermat agar dapat menyelaraskan kepentingan publik dan menghindari dampak negatif yang dapat menimbulkan ketidaknyamanan di masyarakat. Maka Peneliti Akan Menguakifikasi Penelitian Ini Berdasarkan Diagram Di Bawah Ini



METODE

Dalam penelitian ini kami menggunakan pendekatan kualitatif dengan menggunakan dokumen dan literatur dari jurnal atau buku yang relevan dengan topik Tapera dan sumber pendapatan negara guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai program Tapera dan alternatif sumber pendapatan negara. Pendekatan kualitatif akan digunakan untuk mendalami kritik dan tantangan terhadap Tapera, dan kami akan digunakan untuk menganalisis data pendapatan negara dan dampak ekonomi dari Tapera serta alternatif lainnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kajian Program Pemerintah Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)

1. Implementasi Program Tapera di Masyarakat

Program Tapera (Tabungan Perumahan Rakyat) adalah inisiatif pemerintah yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 2016. Program ini dirancang untuk mengatasi masalah perumahan rakyat dengan menyediakan solusi yang terstruktur untuk kepemilikan rumah. Tapera berfungsi sebagai sistem tabungan yang dimodifikasi dari program simpan pinjam, dengan tujuan agar dana yang terkumpul dapat digunakan secara berkelanjutan untuk merenovasi dan membangun rumah (Yohanes Makias De, 2024).

Program Tapera mencakup mekanisme pengelolaan keuangan yang memungkinkan masyarakat untuk menabung secara rutin. Dengan pendekatan ini, dana yang terkumpul tidak hanya digunakan untuk pembelian rumah baru tetapi juga untuk renovasi, sehingga mendukung perbaikan kondisi perumahan secara menyeluruh. Harapannya, Tapera dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam memenuhi kebutuhan perumahan rakyat dan meningkatkan kualitas hunian di seluruh Indonesia. No. 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) bertujuan untuk memastikan bahwa setiap warga negara Indonesia memiliki akses terhadap tempat tinggal yang layak huni. Program ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan menyediakan dana yang terjangkau untuk penyediaan tempat tinggal dalam jangka panjang. Dengan adanya undang-undang ini, diharapkan beban masyarakat dalam hal perumahan dapat berkurang, selaras dengan prinsip-prinsip dalam Undang-Undang Dasar 1945.

Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan perundang-undangan yang komprehensif dan terperinci yang mengatur tabungan perumahan rakyat secara teratur dan menyeluruh. Mengingat tradisi hukum Indonesia yang mengadopsi sistem civil law dari Eropa Kontinental, penting bagi kita untuk terus mengikuti perkembangan dinamika kehidupan dan menyesuaikan regulasi agar dapat memenuhi kebutuhan perumahan secara efektif (Fadli, 2018).

Pengelolaan biaya Tapera dilakukan oleh Badan Pengelola Tapera sesuai dengan aturan dan kebijakan yang telah ditetapkan. Badan ini bertanggung jawab untuk mengawasi pembangunan tempat tinggal dan memastikan bahwa dana Tapera digunakan dengan tepat dan efisien. Ada tiga tahapan utama dalam pengelolaan biaya Tapera yang diterapkan untuk mencapai tujuan program secara optimal:



Pada t... mengenai

Tabungan Perumahan Rakyat yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 21 Tahun 2024. Peraturan ini merupakan perubahan dari PP No. 25 Tahun 2024. Salah satu poin penting dari peraturan ini adalah pemberian potongan iuran bagi peserta Rencana Tabungan Perumahan Rakyat (RAPERA) sebesar 3% dari gaji pokok. Potongan ini terdiri dari 0,5% yang ditanggung oleh pemberi kerja dan 2,5% yang ditanggung oleh pekerja. Peraturan ini bertujuan agar masyarakat dapat membeli rumah di masa depan dan sebelumnya hanya diwajibkan untuk PNS/ASN dan BUMN. Namun, peraturan yang baru ini juga mewajibkan pekerja swasta dan pekerja mandiri dengan upah tertentu, yang mulai berlaku pada tahun 2027 (Harefa, 2024).

2. Efektifitas Analisis Dampak Sosial Progam Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)

Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) bertujuan untuk mengatasi berbagai tantangan dalam kepemilikan rumah di Indonesia. Berdasarkan data dari Survei Ekonomi Nasional (Susenas) 2021, ketimpangan kepemilikan rumah masih menjadi isu signifikan, dengan sekitar 12,71 juta rumah tangga mengalami kesulitan dalam memiliki rumah. Dari jumlah tersebut, terdapat backlog kepenghunian sebanyak 6,98 juta rumah tangga. Selain itu, sekitar 29,56 juta rumah tangga tinggal di rumah yang tidak layak huni.

Data juga menunjukkan bahwa sekitar 700.000 hingga 800.000 keluarga baru menghadapi tantangan dalam mendapatkan tempat tinggal yang layak. Dalam hal pembangunan rumah, sekitar 82,68% dari mereka membangun rumah sendiri, sementara hanya 0,62% yang membeli rumah dari pengembang. Sebagian kecil, yakni 2,58%, membeli rumah dari sumber selain pengembang. Meskipun Program TAPERA bertujuan untuk memperbaiki kondisi ini, masih terdapat tantangan besar dalam memenuhi seluruh kebutuhan perumahan rakyat di masa depan. Program ini belum sepenuhnya mampu mengatasi seluruh backlog kepemilikan rumah dan masalah perumahan yang ada di masyarakat.

No	Deskripsi	Potongan % dari Gaji		
		Total	Ditanggung peserta	Ditanggung perusahaan
1	Iuran BPJS Kesehatan	5,00	1,00	4,00
2	Iuran BPJS Ketenagakerjaan Jaminan Hari Tua	5,70	2,00	3,70
3	Iuran BPJS Ketenagakerjaan Jaminan Kecelakaan Kerja (JKK)*	0,24	0,24	
4	Iuran BPJS Ketenagakerjaan Jaminan Kematian (JKM)	0,30	0,30	
5	Iuran BPJS Jaminan Pensiun	3,00	1,00	2,00
6	PPh 21	5,00	5,00	
7	Iuran Tapera	3,00	2,50	0,50
Total % Potongan Bagi Pekerja Swasta		22,24	12,04	10,20

Tabel 1. Simulasi Potongan Gaji/Upah Yang Akan ditanggung

Polemik yang terjadi saat ini mengindikasikan pandangan bahwa program iuran Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dianggap tidak realistis dan hanya menambah beban masyarakat, serta diragukan kemampuannya dalam mengatasi backlog perumahan. Direktur Digital Center of Economic and Law Studies, Nailul Huda, mengemukakan kekhawatiran mengenai efektivitas program ini. Menurut Huda, sejak terbitnya Undang-Undang terkait, belum ada data yang menunjukkan perbaikan signifikan dalam angka backlog perumahan.

Huda menilai bahwa program TAPERA berisiko tidak dapat mendorong kepemilikan rumah secara efektif, mengingat upah minimum di Indonesia berkisar antara 3,5 juta hingga 5 juta rupiah per bulan. Dalam konteks ini, penambahan potongan-potongan dari penghasilan, seperti iuran TAPERA, asuransi, dan lain-lain, dapat meningkatkan beban finansial pekerja, yang sudah merasa tertekan oleh berbagai potongan biaya hidup.

B. Kontribusi Tantangan Dan Kritik Utama Terhadap Implementasi Program Tapera Dalam Konteks Kebutuhan Masyarakat Dan Kesejahteraan Sosial.

Adanya program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) tidak lepas dari berbagai kritik dan keberatan masyarakat terkait Undang-Undang ini. Program tersebut telah menjadi isu polemik yang menggema di seluruh Republik Indonesia, mencerminkan keresahan masyarakat terhadap beban tambahan yang akan mereka tanggung di masa depan. Kritik terhadap UU TAPERA terutama berfokus pada beberapa poin utama:

- a) **Beban Ekonomi:** Banyak pihak merasa bahwa program TAPERA akan menambah beban finansial masyarakat, terutama bagi pekerja dengan pendapatan yang sudah terbatas. Kenaikan potongan dari penghasilan, seperti iuran TAPERA, dikhawatirkan akan memperburuk kondisi ekonomi rumah tangga dan menambah tekanan finansial yang sudah ada.
- b) **Kepemilikan Rumah:** Ada kekhawatiran bahwa TAPERA tidak akan secara signifikan meningkatkan akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah. Dengan kondisi backlog perumahan yang masih tinggi, serta adanya tantangan ekonomi yang dihadapi oleh masyarakat, efektivitas program ini dalam mendorong kepemilikan rumah diragukan.
- c) **Proses Implementasi:** Implementasi program TAPERA di lapangan belum sepenuhnya menunjukkan hasil yang memadai. Ada kebutuhan mendesak untuk perbaikan dan evaluasi dalam pelaksanaan program ini agar lebih sesuai dengan kebutuhan dan harapan masyarakat.

Tantangan yang akan dihadapi dalam pelaksanaan dan implementasi UU TAPERA di Indonesia saat ini adalah sebagai berikut:

- a) **Beban Ekonomi bagi Pekerja :** Salah satu tantangan utama dari UU TAPERA adalah peningkatan beban ekonomi bagi pekerja. Program ini mewajibkan potongan iuran dari penghasilan pekerja, yang dapat menambah beban finansial di tengah tingginya biaya hidup dan pendapatan yang terbatas. Banyak pekerja, khususnya di sektor informal atau dengan pendapatan rendah, mengkhawatirkan dampak dari potongan tambahan ini terhadap daya beli dan kesejahteraan mereka (Fitriani, 2021).
- b) **Efektivitas dalam Mengatasi Backlog Perumahan :** UU TAPERA bertujuan untuk mengurangi backlog perumahan yang signifikan di Indonesia. Namun, ada kekhawatiran bahwa program ini belum menunjukkan hasil yang memadai dalam mengatasi masalah tersebut. Backlog perumahan yang tinggi dan kesulitan akses kepemilikan rumah tetap menjadi tantangan besar, sementara TAPERA baru mulai diterapkan dan belum memperlihatkan dampak yang signifikan (B. Setiawan, 2022).
- c) **Implementasi dan Kesesuaian Program :** Implementasi TAPERA di lapangan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara kebijakan yang dirancang dan kondisi nyata di masyarakat. Banyak pihak merasa bahwa program ini belum sepenuhnya disosialisasikan dan diterapkan dengan baik. Proses implementasi yang tidak efektif dapat mengurangi dampak positif yang diharapkan dari program ini (Haris, 2023).
- d) **Dampak Terhadap Kesejahteraan Masyarakat :** Ada kekhawatiran bahwa TAPERA tidak akan secara signifikan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Program ini dapat memperburuk ketidaksetaraan dalam akses ke perumahan jika tidak diimbangi dengan kebijakan lain yang mendukung. Penerapan iuran yang tidak proporsional dapat mengakibatkan peningkatan ketidakadilan sosial. (Yani, 2020).
- e) **Partisipasi dan Transparansi :** Partisipasi masyarakat dalam perumusan dan pelaksanaan TAPERA menjadi tantangan penting. Keterlibatan yang minim dari berbagai elemen masyarakat dalam proses legislasi dan implementasi dapat mengurangi dukungan publik dan efektivitas program. Transparansi dalam pengelolaan dan pelaksanaan program juga sangat penting untuk menghindari potensi penyalahgunaan dan memastikan akuntabilitas. (Rizal, 2021)

Dalam konteks kesejahteraan sosial, kita perlu mempertimbangkan dampak dari pengurangan tenaga kerja yang terjadi. Program ini telah mengakibatkan kehilangan pekerjaan bagi 466 ribu orang, yang berpotensi menimbulkan dampak negatif bagi persepsi masyarakat.

Meskipun negara memperoleh penerimaan bersih sebesar 20 miliar, jumlah tersebut tidak sebanding dengan jumlah pekerja yang kehilangan pekerjaan. Dampak ini juga mempengaruhi lapangan pekerjaan, Produk Domestik Bruto (PDB), dan upah pekerja. Oleh karena itu, kegiatan ini perlu dievaluasi secara menyeluruh untuk meminimalkan dampak negatif terhadap ekonomi.

Gambar Dampak Dana BP Tapera Terhadap Ekonomi Makro



C. Rekomendasi Kebijakan Program Tapera dalam kerangka hukum dan regulasi

Dalam konteks hukum dan regulasi, Tapera harus beroperasi sesuai dengan berbagai undang-undang dan peraturan yang berlaku, termasuk Undang-Undang No. 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan peraturan pelaksanaannya. Untuk memastikan efektivitas dan keberlanjutan program ini, penting untuk mengevaluasi bagaimana kebijakan Tapera diintegrasikan dalam kerangka hukum yang ada dan bagaimana regulasi dapat diadaptasi untuk mengatasi tantangan yang muncul seperti :

- Perubahan Kewajiban Peserta Tapera:** Peraturan Pemerintah yang awalnya mewajibkan semua pekerja swasta dan mandiri untuk menjadi peserta Tapera kini diubah menjadi bersifat sukarela. Kewajiban peserta Tapera hanya berlaku bagi Aparatur Sipil Negara (ASN), POLRI, dan TNI.
- Informasi dan Akses Dana:** BP Tapera, Bank Kustodian, dan Manajer Investasi memberikan informasi terperinci mengenai posisi kekayaan dan investasi peserta melalui berbagai saluran komunikasi seperti email atau pesan instan. Selain itu, peserta memiliki hak untuk menarik dana investasi mereka sebelum mencapai usia pensiun atau 58 tahun.
- Asesmen Portofolio Investasi:** BP Tapera melakukan asesmen terhadap portofolio investasi yang sedang dan akan diberikan dana Tapera dalam tahun berjalan. Asesmen ini mencakup penilaian tingkat pengembalian dan keamanan transaksi keuangan. Pemupukan dana harus bebas dari konflik kepentingan pejabat Tapera. Peran BPK, KPK, dan OJK sangat penting dalam pengawasan dan pendampingan untuk memastikan tata kelola yang baik dan pencegahan korupsi.
- Pengendalian Spekulasi Lahan:** Untuk mengatasi masalah spekulasi lahan yang menyebabkan harga rumah tidak terjangkau oleh kelas menengah dan bawah, perlu ada pemanfaatan pajak progresif atas kepemilikan lahan, penetapan batasan luas pemilikan lahan, serta sanksi bagi spekulasi. Lahan yang dikuasai korporasi besar juga sebaiknya didata ulang untuk potensi pemanfaatan dalam program perumahan rakyat. Pemerintah harus memastikan bahwa tabungan di Tapera dapat menghasilkan rumah yang layak, tanpa terkendala spekulasi lahan.

- e) **Peningkatan Pendapatan Masyarakat:** Untuk meningkatkan kemampuan beli hunian, perlu ada percepatan dalam meningkatkan pendapatan masyarakat. Reformasi terhadap formulasi kenaikan upah minimum harus dilakukan, karena kenaikan yang tidak memadai akan menyulitkan pekerja dalam mengejar harga hunian yang terus meningkat. Industrialisasi dan pengembangan konektivitas digital dapat menciptakan lapangan kerja berkualitas. Selain itu, pemerintah harus meninjau kembali kebijakan yang menurunkan daya beli kelas menengah, seperti rencana penerapan PPN 12% pada tahun 2025.
- f) **Penurunan Suku Bunga KPR:** Menurunkan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat dilakukan dengan mempercepat efisiensi biaya operasional dan konsolidasi perbankan sehingga Net Interest Margin (NIM) bank lebih rendah. Dengan NIM yang lebih kompetitif, suku bunga KPR, baik yang tetap maupun mengambang, dapat ditekan. Bank Indonesia juga disarankan untuk menggunakan berbagai instrumen moneter guna mendukung penurunan suku bunga KPR.
- g) **Prioritas Pembangunan Perumahan:** Menunda proyek-proyek besar dan memprioritaskan pembangunan perumahan rakyat melalui skema APBN, APBD, dan kerjasama dengan sektor swasta. Alih-alih memfokuskan dana pada pembangunan Ibu Kota Negara (IKN), sebagian dana sebaiknya dialokasikan untuk penyediaan hunian layak bagi masyarakat, terutama karena pembangunan IKN sebagian besar menggunakan dana APBN.

KESIMPULAN

Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) menghadapi berbagai kritik dan tantangan yang mencerminkan kompleksitas implementasinya. Kritik utama terkait perubahan kebijakan yang menjadikan partisipasi Tapera untuk pekerja swasta dan mandiri bersifat sukarela, sedangkan kewajiban hanya berlaku untuk Aparatur Sipil Negara (ASN), POLRI, dan TNI. Hal ini memunculkan kekhawatiran mengenai cakupan dan efektivitas program dalam menjangkau seluruh lapisan masyarakat yang memerlukan akses perumahan. Meskipun BP Tapera, Bank Kustodian, dan Manajer Investasi menyediakan informasi yang transparan dan aksesibilitas dana investasi, kebijakan yang memungkinkan peserta menarik dana sebelum usia pensiun memerlukan pengelolaan yang hati-hati untuk menjaga keberlanjutan dana perumahan.

Tantangan dalam pelaksanaan Tapera melibatkan pengelolaan portofolio investasi dan pengawasan untuk mencegah konflik kepentingan serta korupsi. Selain itu, spekulasi lahan yang mempengaruhi harga rumah harus diatasi melalui kebijakan pajak progresif, pembatasan luas pemilikan lahan, dan pendataan ulang lahan yang dikuasai korporasi besar. Penyesuaian regulasi, seperti reformasi kenaikan upah minimum dan penurunan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), juga diperlukan untuk meningkatkan daya beli hunian. Dana untuk pembangunan perumahan rakyat harus diprioritaskan dibandingkan proyek besar seperti Ibu Kota Negara (IKN) untuk memastikan penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat. Evaluasi dan penyesuaian berkelanjutan dalam kebijakan Tapera sangat penting untuk mengatasi kritik, tantangan, dan memastikan keberhasilan program ini dalam memenuhi tujuan perumahan nasional.

REFERENCES

- B. Setiawan, & A. (2022). Evaluasi Kebijakan Perumahan di Indonesia: Studi Kasus Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)". *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 28(2), 123-137.
- Fadli, M. (2018, 1 Maret). Pembentukan Undang-Undang Yang Mengikuti Perkembangan Masyarakat. *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 15, Hlm. 53.
- Fitrani, E. &. (2021). "Dampak Sosial dan Ekonomi Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) di Indonesia: Analisis Kritis dan Strategi Implementasi"(2021). *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 16(1), 45-60.
- Harefa, M. (2024, 27 Mei Senin). Polemik Kewajiban Iuran Tapera Bagi Pekerja Swasta dan Mandiri. (N. M. Prayudi, Ed.) *Isu Sepekan, Komisi V DPR RI*.

- Haris, F. &. (2023). "Kendala Implementasi Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA): Studi Kasus di Beberapa Daerah". *Jurnal Administrasi Publik dan Kebijakan*, 12(3), 89-104.
- Mertokusumo, S. (2007). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Moh Mahfud MD. (2023). *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Mulyani, S. (2010). "Rekonstruksi Pemikiran Yuridis Integral Dalam Pembaharuan Sistem Hukum Jaminan Fidusia Berpilar Pancasila". *Jurnal Ilmiah Hukum dan Inamika Masyarakat*, Vol. 7, No. 2, Hlm. 7.
- Rahardjo, S. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Rizal, A. &. (2021). "Transparansi dan Partisipasi Publik dalam Kebijakan Perumahan: Studi Kasus Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)". *Jurnal Kebijakan Publik dan Administrasi*, 19(1), 58-73.
- Yani, M. S. (2020). "Analisis Kesejahteraan Sosial dan Ekonomi dalam Konteks Program Perumahan: Studi pada Program TAPERA". *Jurnal Sosial dan Pembangunan*, 14(4), 77-92.
- Yohanes Makias De. (2024). Analisis Kritis Program TAPERA "Tabungan Perumahan Rakyat" Bagi Kehidupan Umat di Paroki Riam Batang Kalimantan Tengah. *Jurnal Pendidikan Agama dan Teologi*, Hal. 59.