

Penulis

Yusuf Sofiyandi Simbolon
yusuf.sofiyandi@
lpem-feui.org

Yusuf Reza Kurniawan
reza@
lpem-feui.org

Nauli A. Desdiani
nauli.desdiani@lpem-
feui.org

Firli W. Wahyuputri
firli@lpem-feui.org

Editor

Jahen F. Rezki, Ph.D.
(Wakil Kepala Bidang
Penelitian LPEM UI)
jahen@lpem-feui.org

M. Halley Yudhistira, Ph.D.
(Kepala Kajian Transportasi,
Real Estate, dan Urban
Studies LPEM UI)
yudhistira@lpem-feui.org

To keep you updated
with our free monthly
and quarterly reports,
please subscribe. Scan
the QR code below



Ribut Soal Tapera: Kebijakan “Harga Mati” untuk Turunkan Angka Kekurangan Perumahan Nasional?

Menjelang akhir bulan Mei 2024, masyarakat Indonesia dihebohkan oleh kebijakan pemerintah yang ditujukan untuk mengatasi permasalahan akan tren kesenjangan antara permintaan dan pasokan perumahan nasional: Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2024, program Tapera sedianya dihadirkan untuk membantu masyarakat Indonesia yang membutuhkan dukungan fasilitas finansial agar dapat memiliki rumah pertama milik sendiri. Namun, beberapa hari setelah PP tersebut resmi diberlakukan, kebijakan program Tapera ternyata menuai kritik dari masyarakat karena dinilai memberatkan pekerja yang berpenghasilan rendah dan tidak cukup adil bagi masyarakat dari kelompok pendapatan menengah ke atas. Menghadapi penolakan keras dari publik, Pemerintah tetap bergeming dan menyatakan tidak akan menunda program Tapera. Pertanyaannya: Mampukah program Tapera menjadi solusi efektif dalam mengatasi permasalahan kesenjangan penyediaan perumahan di Indonesia atau justru hanya menambah beban ekonomi bagi masyarakat?

Latar Belakang: Kondisi Terkini Sektor Perumahan di Indonesia

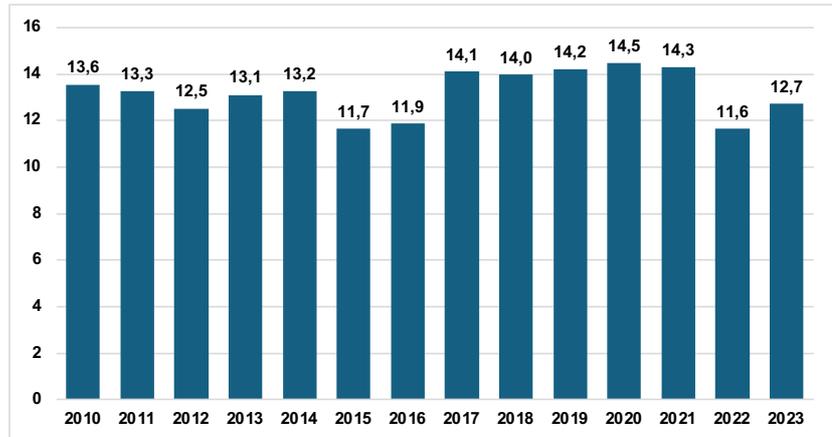
Indonesia saat ini menghadapi krisis kebutuhan kepemilikan rumah, yang dikenal sebagai *backlog*. *Backlog* merupakan indikator dalam Rencana Strategis (Renstra) dan RPJMN yang mengukur kesenjangan (*gap*) antara kebutuhan dan pasokan rumah. Berdasarkan data Susenas terbaru yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia rata-rata mengalami *backlog* kepemilikan rumah yang sangat tinggi sebesar 13 juta unit dengan tren yang fluktuatif sejak tahun 2010 (Gambar 1). Pada tahun 2022, Indonesia mengalami *backlog* kepemilikan perumahan sebesar 11,6 juta unit. Ini merupakan capaian angka *backlog* terbaik selama 14 tahun terakhir. Dari jumlah tersebut, sebanyak 93% dikontribusikan oleh kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan sebanyak 60% dari kelompok MBR tersebut adalah mereka yang bekerja di sektor informal (KemenPUPR, 2022). Pada tahun 2023, alih-alih mengalami penurunan, angka *backlog* perumahan nasional justru kembali meningkat menjadi 12,7 juta unit. Hal ini kemudian menjadi perhatian serius bagi pemerintah bahwa penyediaan hunian tinggal bagi rakyat masih menjadi tantangan besar bagi upaya mewujudkan cita-cita pembangunan nasional.

“Permasalahan dasar mengapa angka backlog Indonesia masih sangat tinggi; di satu sisi terdapat kelebihan penawaran rumah (*oversupply housing*), namun di sisi lain terjadi kekurangan penawaran rumah dengan harga terjangkau (*undersupply affordable housing*)”

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



Gambar 1. Backlog Kepemilikan Rumah (Juta Unit)



Sumber: Susenas – BPS (2023) dan PUPR (2022)

Permasalahan dasar mengapa angka *backlog* Indonesia masih sangat tinggi; di satu sisi terdapat kelebihan penawaran rumah (*oversupply housing*), namun di sisi lain terjadi kekurangan penawaran rumah dengan harga terjangkau (*undersupply affordable housing*). Pasar perumahan di Indonesia terus mengalami pertumbuhan, didorong oleh pertumbuhan populasi dan tingkat urbanisasi. Sensus Penduduk (SP) Tahun 2020 menunjukkan jumlah penduduk Indonesia meningkat menjadi 270,2 juta jiwa (BPS, 2021). Selain itu, tingkat urbanisasi diestimasi akan meningkat dan mencapai 66,6% pada tahun 2035 atau dengan kata lain lebih dari separuh penduduk Indonesia akan tinggal di daerah perkotaan. Permintaan akan rumah hunian, terutama di kota-kota besar wilayah metropolitan seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung, sudah pasti akan terus meningkat.

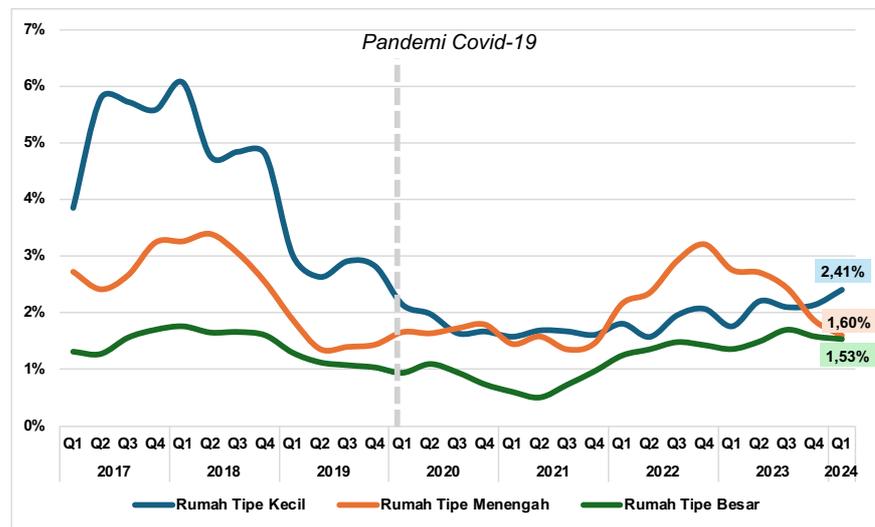
Namun demikian, banyak dari penduduk Indonesia, terutama mereka yang berasal dari golongan berpenghasilan rendah dan menengah, kesulitan mengakses kepemilikan rumah yang layak huni dengan harga terjangkau dan lokasinya terhubung dengan pusat aktivitas ekonomi kota. Di sisi lain, terdapat indikasi kelebihan penawaran di segmen perumahan bagi masyarakat kelompok pendapatan menengah ke atas. Banyak *developer* properti yang lebih memilih berinvestasi membangun unit rumah dan apartemen pada segmen ini – dan karenanya berinvestasi lebih sedikit untuk membangun rumah – karena pertimbangan margin profit. Di saat yang sama, harga jual atas rumah dan apartemen tersebut tidak seimbang dengan daya beli mayoritas masyarakat yang sudah berada dalam situasi prioritas untuk memiliki rumah. Para *developer* pun sulit untuk mewujudkan hunian layak berkualitas karena disebabkan oleh harga lahan yang tinggi, biaya konstruksi yang meningkat, dan kebijakan pembiayaan yang belum optimal¹. Untuk rumah tapak, misalnya, terdapat kendala berupa mahalannya harga lahan yang pada akhirnya menyebabkan harga jual rumah menjadi semakin

¹ Kompas (2023). “Mengatasi 12,7 Juta Backlog Perumahan”.
<https://www.kompas.id/baca/opini/2023/08/24/mengatasi-127-juta-backlog-perumahan>

“Daya beli masyarakat yang rendah antara lain utamanya disebabkan oleh tingginya pertumbuhan harga rumah tipe kecil dan tingginya tingkat suku bunga perbankan untuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)”

mahal. Sementara itu, jika *developer* membangun hunian vertikal atau rumah susun (rusun) untuk kalangan menengah atau menengah bawah, margin keuntungan yang diperoleh dinilai relatif tidak sepadan dengan risiko bisnisnya. Faktor selera pasar – dimana rumah tapak masih relatif lebih diminati masyarakat daripada rumah susun – juga menjadi pertimbangan investasi oleh *developer*.

Gambar 2. Pertumbuhan Harga Properti Residensial (% YoY)



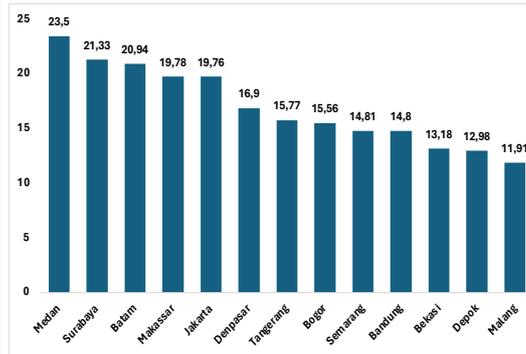
Sumber: Bank Indonesia (2024)

Daya beli masyarakat yang rendah antara lain utamanya disebabkan oleh tingginya pertumbuhan harga rumah tipe kecil dan tingginya tingkat suku bunga perbankan untuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia (Gambar 2), tren pertumbuhan harga properti residensial di pasar primer baru mengalami perlambatan yang signifikan ketika terjadi pandemi global COVID-19 dengan kenaikan rata-rata tahunan harga rumah tertinggi terjadi pada rumah tipe kecil (4,41% pra-pandemi vs 1,86% pasca-pandemi). Sementara kenaikan rata-rata tahunan harga rumah tipe menengah dan besar relatif moderat (2,45% pra-pandemi vs 2,07% pasca-pandemi untuk rumah tipe menengah) dan (1,42% pra-pandemi vs 1,13% pasca-pandemi untuk rumah tipe besar). Meskipun tumbuh melambat, tingkat harga rumah masih relatif tinggi terutama di kota-kota besar (Gambar 3). Harga rumah tertinggi terdapat di Medan dengan rata-rata harga rumah setara dengan 23,5 kali rata-rata pendapatan tahunan. Meskipun secara rata-rata tren tingkat pertumbuhan KPR sudah mulai kembali ke trajektori normalnya (Gambar 4), tingginya tingkat suku bunga dalam beberapa bulan terakhir membuat masyarakat masih enggan mengambil KPR karena dianggap memberatkan.

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below

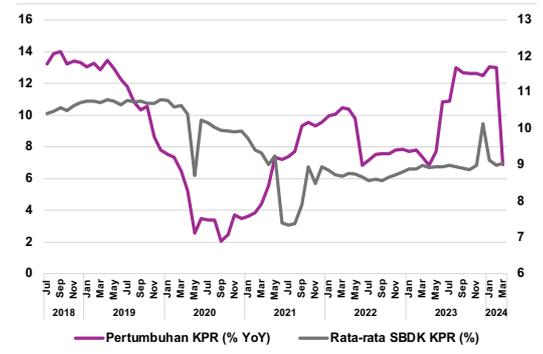


Gambar 3. Rata-rata Perbandingan Harga Rumah terhadap Total Pendapatan Per Tahun



Sumber: Numbeo

Gambar 4. Pertumbuhan KPR dan Rata-rata SBDK KPR (%)



Sumber: Bank Indonesia dan OJK (2024)

“Dari sekitar 2,78 juta rumah tangga di Jakarta, sebanyak 63% atau sekitar 1,77 juta rumah tangga belum memiliki rumah sehat dan layak huni”

“Terdapat tantangan besar bagi pemerintah dalam menciptakan keseimbangan antara pasokan dan permintaan, serta memastikan bahwa akses akan perumahan terjangkau yang layak huni tersedia untuk semua lapisan masyarakat”

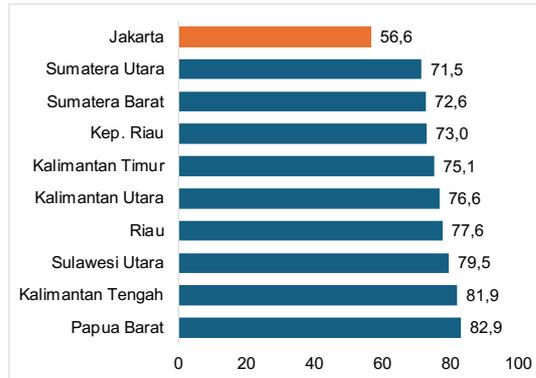
Sulitnya penyediaan rumah rakyat tergambar jelas di wilayah Jakarta. Jakarta menjadi provinsi terendah dengan persentase kepemilikan rumah sendiri yang hanya sebesar 56,6% (Gambar 5). Selain disebabkan oleh tingginya tingkat harga sewa rumah, yaitu mencapai 22,8% dari total rumah tangga, faktor lain yang mendorong rendahnya kepemilikan rumah di Jakarta adalah banyaknya keluarga baru yang berasal dari masyarakat kelompok berpenghasilan rendah yang lebih memilih menumpang di rumah orangtua ataupun tinggal di rumah kurang layak huni. Menurut BPS Provinsi DKI Jakarta di tahun 2022, dari sekitar 2,78 juta rumah tangga, sebanyak 63% atau sekitar 1,77 juta rumah tangga belum memiliki rumah sehat dan layak huni. Realita ini menunjukkan bahwa terdapat tantangan besar bagi pemerintah dalam menciptakan keseimbangan antara pasokan dan permintaan, serta memastikan bahwa akses akan perumahan terjangkau yang layak huni tersedia untuk semua lapisan masyarakat.

Dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa negara bertanggung jawab untuk menyediakan dan memberikan kemudahan serta bantuan perumahan. Sejalan dengan itu, pembangunan infrastruktur, termasuk di dalamnya penyediaan perumahan dan permukiman layak, aman, dan terjangkau telah menjadi salah satu dari lima arahan presiden dalam pelaksanaan misi Nawacita dan visi Indonesia 2045. Sejatinnya pemerintah Indonesia telah meluncurkan berbagai program untuk meningkatkan ketersediaan rumah terjangkau, seperti Program 1 Juta Rumah sejak 2015 hingga 2022 yang bertujuan untuk menyediakan satu juta unit rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Juga, penyediaan subsidi perumahan dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam membeli rumah. Namun, faktanya kombinasi dari seluruh program tersebut dinilai belum cukup untuk menekan angka *backlog* perumahan nasional yang masih signifikan.

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



Gambar 5. 10 Provinsi Terendah dengan Persentase Kepemilikan Rumah Sendiri (2023)



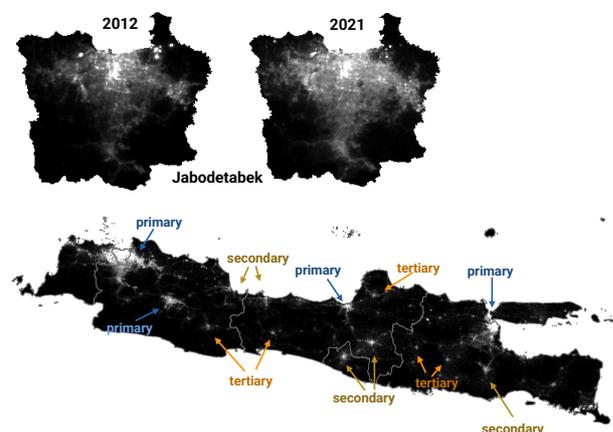
Sumber: BPS

“Faktor lainnya yang cukup relevan dalam menyebabkan tingginya angka backlog perumahan adalah adanya persoalan *job-residence spatial mismatch* dan fenomena *urban sprawl*”

Faktor lainnya yang cukup relevan dalam menyebabkan tingginya angka *backlog* perumahan adalah adanya persoalan *job-residence spatial mismatch* dan fenomena *urban sprawl*. Terminologi pertama merujuk pada situasi dimana masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah cenderung memilih tinggal di area yang relatif terhubung dengan pusat perkotaan karena ketiadaan atau minimnya kesempatan kerja yang memberikan kompensasi upah yang sepadan atau lebih baik di daerah suburban, meskipun di daerah suburban tersebut terdapat peluang lebih besar untuk memiliki rumah dengan harga yang lebih terjangkau.

Adapun fenomena *urban sprawl* merupakan pola perkembangan kota yang ditandai oleh ekspansi yang luas dan tidak terkendali dari kawasan perkotaan metropolitan ke daerah pinggiran yang pada akhirnya memunculkan kota-kota baru (*peri-urban*). Sayangnya, banyak perumahan subsidi yang dibangun di wilayah *peri-urban* tidak selalu memenuhi standar kualitas yang diharapkan atau berada di lokasi yang jauh dari kota besar, sehingga kurang diminati masyarakat karena jauhnya lokasi rumah dengan pusat aktivitas ekonomi.

Gambar 6. Fenomena *Urban Sprawl* dari Cahaya Malam



Sumber: National Oceanic and Atmospheric Administration (2023)

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



“Sementara untuk iuran, jumlah besaran yang dipotong tidak mengalami perubahan, yakni 2.5% dari pekerja dan 0.5% dari pemberi kerja, sedangkan untuk pekerja mandiri atau freelancer, harus menanggung penuh potongan 3%”

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



Implementasi Kebijakan Tapera: Sejarah dan Perkembangan Terkini

Rancangan Undang-Undang (RUU) Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) pertama kali disepakati pada era pemerintahan SBY di tahun 2012 dan diinisiasi oleh DPR bersama dengan pemerintah sebagai bagian dari Program Legislasi Nasional (Prolegnas). RUU ini disusun dengan tujuan untuk menyediakan skema tabungan perumahan yang dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah sendiri. Dalam rancangan ini, besaran iuran yang diajukan saat itu adalah sebesar 3% dengan skema *cost-sharing*, dimana 2.5% dibayarkan pekerja dan 0.5% dibayarkan oleh pemberi kerja. Kemudian, setelah setahun menabung, pekerja berhak mengajukan kepemilikan rumah dengan cicilan ringan hingga 30 tahun. Namun, mekanisme yang diajukan dinilai belum jelas, ditambah dengan belum adanya usulan badan baru yang akan mengelola dana tersebut pada saat itu. Hal ini menciptakan sentimen negatif pada masyarakat, dimana Tapera dianggap berpotensi menjadi lahan korupsi bagi pemerintah. Banyaknya perdebatan yang muncul pun membuat pembahasan RUU mengalami beberapa kali perpanjangan.

Pembahasan RUU mengalami beberapa kali perpanjangan hingga tahun 2013. Beberapa isu yang dibahas adalah mekanisme pengelolaan dana Tapera, kriteria penerima manfaat, serta pengawasan dan transparansi penggunaan dana. Pada tahun 2014, RUU Tapera gagal disahkan. Pemerintah pada saat itu memutuskan untuk menarik *draft* RUU tersebut dari pembahasan di DPR dengan alasan perlu adanya penyempurnaan lebih lanjut terhadap substansi RUU. Pada tahun 2015, RUU Tapera kembali diusulkan dan dimasukkan kembali dalam Prolegnas DPR.

Setelah melewati proses panjang perumusan dan berbagai diskusi, pada tahun 2016, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat disahkan oleh pemerintah. Undang-undang tersebut disahkan dalam Rapat Paripurna DPR pada 23 Februari 2016 dan mendapat persetujuan dari semua fraksi. Setelah itu, untuk mengatur lebih lanjut pelaksanaan UU No 4 Tahun 2016, Peraturan Pemerintah (PP) No 25 Tahun 2020 diterbitkan. Peraturan ini menjelaskan tentang mekanisme operasional Tapera, termasuk pengelolaan dana, persyaratan peserta, serta prosedur pencairan manfaat. Salah satu ketentuan dalam aturan ini adalah mewajibkan setiap pekerja yang berpenghasilan minimal UMR dan berusia minimal 20 tahun untuk menjadi peserta Tapera. Aturan ini juga menetapkan lembaga pengelola Tapera dan memberikan kerangka kerja bagi implementasi program tersebut.

Pada 2024, pemerintah menetapkan PP No. 21 Tahun 2024 tentang Tapera untuk menyempurnakan aturan sebelumnya. Aturan terbaru ini memperluas jangkauan kepesertaan Tapera dan menetapkan tahapan implementasinya. Pada tahap awal, peserta yang diwajibkan untuk mendaftar Tapera adalah PNS, TNI, dan Polri, yang kemudian kewajiban mendaftar diperluas ke pegawai BUMN, BUMD, serta sektor swasta. Urgensi program Tapera dalam perspektif Pemerintah semakin ditegaskan oleh aturan bahwa peserta program Tapera wajib didaftarkan oleh pemberi kerja selambat-lambatnya tujuh tahun setelah aturan disahkan. Jika merujuk pada PP

No. 25 Tahun 2020, maka semua pekerja di Indonesia harus sudah terdaftar Tapera pada tahun 2027.

Gambar 7. Lini Masa Implementasi Program Tapera



Sumber: PP No 4 Tahun 2016, PP No 25 Tahun 2020, dan PP No 21 Tahun 2024

Sementara untuk iuran, jumlah besaran yang dipotong tidak mengalami perubahan, yakni 2.5% dari pekerja dan 0.5% dari pemberi kerja, sedangkan untuk pekerja mandiri atau *freelancer*, harus menanggung penuh potongan 3%. Namun, informasi mengenai dasar penentuan angka-angka potongan ini tidak dijelaskan secara detail. Belum ada dasar kajian yang mengatur atau menjelaskan besaran angka tersebut. Penentuan besaran pemotongan seharusnya dilakukan dengan transparansi untuk memastikan bahwa semua pihak yang terkena dampak memahami asal-usul dan justifikasi angka tersebut. Lantas, dengan iuran tersebut, manfaat apa saja yang bisa dinikmati oleh peserta?

Peserta yang memenuhi syarat kemudian dapat memperoleh manfaat melalui tiga skema pembiayaan rumah, yakni Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Kredit Bangun Rumah (KBR), dan Kredit Renovasi Rumah (KRR). Skema KPR yang ditawarkan oleh Tapera adalah pembiayaan untuk peserta yang ingin membeli hunan yang sudah jadi dengan plafon kredit sesuai dengan kredit berdasarkan kelompok penghasilan dan zonasi, dengan tenor hingga 30 tahun dan suku bunga tetap 5% hingga lunas. Sedangkan untuk KRR, skema yang diberikan adalah biaya renovasi rumah pertama dengan tenor peminjaman hingga 10 tahun dengan suku bunga 5% tetap hingga lunas. KBR sendiri menawarkan skema yang mirip dengan KRR, dimana tenor peminjaman yang ditawarkan hingga 10 tahun dengan suku bunga 5% tetap hingga lunas. Namun, bagaimana dengan yang sudah memiliki rumah atau yang tidak berminat untuk membeli rumah?

Dalam kasus tersebut, maka peserta masih dapat mencairkan hasil tabungan yang telah dikumpulkan setelah kepesertaan berakhir. Dengan asumsi gaji awal sebesar Rp5 juta per bulan, tingkat inflasi sebesar 3%, dan kenaikan gaji tahunan sebesar 10%, maka jumlah tabungan yang bisa diambil oleh peserta mencapai sekitar Rp296 juta sebelum disesuaikan dengan inflasi atau Rp122 juta setelah disesuaikan dengan inflasi. Jumlah ini mencerminkan akumulasi dari kontribusi bulanan yang meningkat seiring waktu serta faktor inflasi dan kenaikan gaji yang telah diperhitungkan.

“Penentuan besaran pemotongan seharusnya dilakukan dengan transparansi untuk memastikan bahwa semua pihak yang terkena dampak memahami asal-usul dan justifikasi angka tersebut”

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



Tabel 1. Ilustrasi Hasil Tabungan Peserta Tapera setelah 30 Tahun

Tahun	Gaji	Iuran Tapera Pekerja (2,5%)	Iuran Tapera Pemberi Kerja (0,5%)	Total Iuran/Tahun
a	b	c	d	(c+d)*12
1	Rp5.000.000	Rp125.000	Rp25.000	Rp1.800.000
2	Rp5.500.000	Rp137.500	Rp27.500	Rp1.980.000
3	Rp6.050.000	Rp151.250	Rp30.250	Rp2.178.000
.
.
.
.
30	Rp79.315.465	Rp1.982.887	Rp396.557	Rp28.553.567
Total				Rp296.089.241
Disesuaikan terhadap Inflasi				Rp121.984.847

Note: Asumsi pendapatan awal sebesar Rp5 juta, tingkat inflasi sebesar 3% per tahun, dan kenaikan pendapatan 10% per tahun.

Sumber: Peraturan Pemerintah No 25 Tahun 2020, diolah oleh LPEM FEB UI (2024)

“Praktik di Malaysia maupun Singapura, program dana tabungan untuk perumahan menjadi bagian dari program dana pensiun dan pekerja informal dikenakan secara sukarela”

Praktik Tapera di Negara Lain

Secara umum, terdapat beberapa perbedaan antara Tapera dan program dana tabungan rumah di berbagai negara. Praktik di Malaysia maupun Singapura, program dana tabungan untuk perumahan menjadi bagian dari program dana pensiun dan pekerja informal dikenakan secara sukarela. Ini berarti, masyarakat diberi kebebasan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan, tidak semata hanya untuk dana tabungan perumahan. Di Indonesia, iuran Tapera akan sama saja dengan dana pensiun bagi masyarakat yang tidak menggunakan untuk pembangunan rumah. Selain itu, terdapat juga negara yang membebaskan iuran dana tabungan perumahan kepada perusahaan sepenuhnya, seperti Meksiko dalam program Infonavit, serta negara-negara yang sama sekali tidak melibatkan pekerja informal seperti di Tiongkok dan Meksiko. Perbedaan-perbedaan ini menunjukkan variasi dalam pendekatan kebijakan perumahan di berbagai negara, yang disesuaikan dengan kondisi sosial dan ekonomi masing-masing. Berikut disajikan tabel perbandingan program dana tabungan perumahan di negara-negara tersebut.

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



Tabel 2. Perbandingan Negara dengan Program Serupa Tapera

Negara	Mekanisme	Perbedaan dengan Tapera	Keberhasilan
Malaysia (Employees Provident Fund atau Kumpulan Wang Simpanan Pekerja, KWSP)	<ul style="list-style-type: none"> Besaran iuran 11% dari pekerja dan 12-13% dari perusahaan Wajib bagi seluruh pegawai swasta dan negeri Pekerja di sektor informal secara sukarela 	<ul style="list-style-type: none"> Merupakan bagian dari dana pensiun Terdapat mekanisme pembagian dividen 	Pengalaman anggota bervariasi, Pengembalian tertinggi dari investasi anggota mencapai 10% dan pengembalian terendah adalah negatif 5%. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat kemungkinan pendapatan anggota yang berpartisipasi bisa jatuh di bawah tingkat pengembalian minimum yang dijamin sebesar 2,5% oleh EPF. (Jidwin, 2011)
Singapura (Central Provident Fund)	<ul style="list-style-type: none"> Besaran iuran: 37% gaji bulanan, dengan komposisi pekerja 20% dan pemberi kerja 17%. Wajib bagi pekerja dan pemberi kerja Pekerja di sektor informal secara sukarela 	<ul style="list-style-type: none"> Merupakan bagian dari dana pensiun Pekerja mandiri hanya perlu kontribusi ke akun MediSave (Kesehatan) (Central Provident Fund Singapore) 	Singapura memberikan contoh yang baik tentang pendekatan <i>developmentalist</i> terhadap kesejahteraan sosial yang berhasil menyelaraskan tujuan ekonomi dan sosial. (Vasoo, 2001)
Brasil (Minha Casa Minha Vida)	<ul style="list-style-type: none"> Besaran iuran: 10% dari gaji per bulan Program khusus untuk pekerja yang belum pernah menerima atau mengikuti program perumahan pemerintah sebelumnya Tidak melebihi batas maksimum upah kerja yang ditentukan oleh program 	<ul style="list-style-type: none"> Program lebih terfokus pada penyediaan rumah (Biderman et.al, 2018) 	MCMV perlu melakukan perubahan secara kelembagaan. Salah satu alasan utama perlu adanya perbaikan adalah karena kesalahan memilih lokasi dan tidak disediakannya infrastruktur perkotaan yang memadai (Biderman et.al, 2018)
Tiongkok (Housing Provident Fund)	<ul style="list-style-type: none"> Besaran iuran: 5-20% dari gaji bulanan Suku bunga lebih rendah yakni 3,5% dibanding bank komersial Wajib untuk pekerja dan pemberi kerja Tidak ada keterlibatan sektor informal 	<ul style="list-style-type: none"> Opsional untuk swasta (Chen, 2014) 	HPF menuai kesuksesan sejak awal dijalankan. Sekitar 1/4 pembangunan perumahan sosial di Shanghai dibiayai oleh skema HPF pada tahun 1996 (Chen, 2014)
Meksiko (Infonavit dan Fovissste)	<ul style="list-style-type: none"> Besaran iuran: 5% untuk masing-masing pekerja dan perusahaan Program ini memberikan bantuan DP pembiayaan rumah dengan suku 	<ul style="list-style-type: none"> Dibayarkan langsung oleh perusahaan (INFONAVIT Law, 1973) 	INFONAVIT telah berhasil memimpin pengembangan besar-besaran perumahan terjangkau di Meksiko. (Andres, 2023)

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



“...yang menjadi tantangan kedepan yaitu apakah program ini benar-benar menjadi solusi efektif dalam mengatasi defisit perumahan dan seberapa cepat pemerintah dapat mengatasi masalah tersebut”

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



Negara	Mekanisme	Perbedaan dengan Tapera	Keberhasilan
	<p>bunga 4-10% (Infonavit atau pegawai negara) dan 4-6% (Fovisste atau pekerja swasta)</p> <ul style="list-style-type: none"> Wajib bagi pekerja dan pemberi kerja Tidak ada keterlibatan sektor informal Sektor informal memiliki program sendiri yaitu Fonhapo 		
Chile (Rural dan General Subsidy)	<ul style="list-style-type: none"> Besaran iuran: 420 USD, hanya dikenakan 1 kali ketika peserta akan membangun rumah Bantuan diberikan dalam bentuk subsidi/hibah. Masyarakat berpenghasilan sedang dan rendah akan mendapatkan hibah yang dapat membayar sebagian (untuk masyarakat berpenghasilan sedang) dan sebagian besar (untuk masyarakat berpenghasilan miskin) biaya membangun rumah. Berlaku bagi masyarakat yang masuk kategori 40%, termiskin dan belum memiliki hak atas rumah, dan juga memenuhi kriteria MINVU (Ministry of Housing and Urbanism) 	<ul style="list-style-type: none"> Iuran dikenakan 1 kali ketika peserta akan membangun rumah, sebesar 420 USD 	Sebagian besar penerima subsidi belum dapat menemukan proyek untuk membangun tempat tinggal mereka atau tidak memiliki dana yang cukup untuk menyelesaikan pembangunan tempat tinggal tersebut.

Sumber: Berbagai literatur – Katadata (2024), Jidwin (2011), Vasoo, (2001), Biderman et.al, (2018), Chen (2014), INFONAVIT Law (1973), Andres (2023), OECD (2016), Central Provident Fund Singapore, Kumpulan Wang Simpanan Pekerja

Pro dan Kontra Program Tapera

Rencana pemerintah untuk segera memberlakukan iuran wajib kepesertaan Program Tapera telah menciptakan polemik baru bagi masyarakat. Pemerintah beralih memiliki alasan kuat mengapa program Tapera harus segera diimplementasikan. Masih tingginya angka *backlog* perumahan dengan dominasi kelompok masyarakat berpendapatan rendah menjadi urgensi pemerintah dalam

“Proporsi gaji secara bersih (take home pay) yang dapat dinikmati oleh seseorang secara umum untuk mengonsumsi barang dan jasa – baik rutin maupun insidental – adalah maksimal sebesar 88.5% dari total gaji kotor yang dibayarkan oleh pemberi kerja atau perusahaan setiap bulannya”

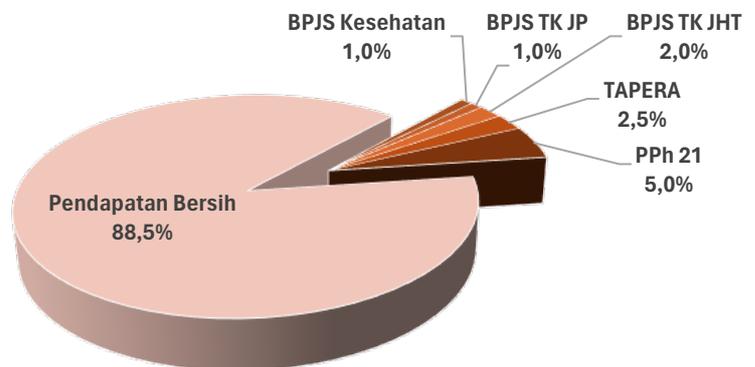
mencari alternatif strategi kebijakan untuk terus mengurangi angka *backlog* perumahan di tengah kemampuan pendanaan yang terbatas.

Upaya ini juga selaras dengan harapan pemerintah untuk mewujudkan target *zero backlog* perumahan pada tahun 2045. Oleh karenanya, program Tapera diharapkan dapat menjadi alternatif solusi pembiayaan agar memudahkan MBR mendapatkan rumah dengan dukungan skema pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pembangunan Rumah (KBR). Namun, yang menjadi tantangan kedepan yaitu apakah program ini benar-benar menjadi solusi efektif dalam mengatasi defisit perumahan dan seberapa cepat pemerintah dapat mengatasi masalah tersebut.

Meskipun pemerintah memiliki alasan terkait tujuan penetapan iuran kepesertaan Program Tapera, mayoritas masyarakat—baik dari kelompok pekerja maupun pelaku usaha (pemberi kerja) yang akan terdampak—mengambil sikap penolakan terkait program Tapera. Adanya sikap penolakan tersebut didasarkan pada beberapa alasan.

Pertama, dari perspektif individu pekerja, penetapan tanggungan besaran iuran simpanan peserta sebesar 2.5% dari gaji bruto per bulan—atau sebesar 3% dari penghasilan kotor bagi pekerja mandiri—dinilai relatif memberatkan. Sebab, disamping iuran kepesertaan Tapera, nilai gaji bruto telah dipotong sebelumnya untuk membayar sejumlah komponen pemotong gaji, seperti pajak penghasilan secara progresif (PPH 21), iuran BPJS Kesehatan, serta iuran BPJS Ketenagakerjaan Jaminan Hari Tua (JHT) dan Jaminan Pensiun. Potongan gaji juga dapat bertambah jika pekerja, misalnya: (i) dikenakan biaya jabatan, (ii) dikenakan biaya pensiun, dan (iii) memiliki utang terhadap pemberi kerja. Dengan demikian, proporsi gaji/upah secara bersih (*take home pay*) yang dapat dinikmati oleh seseorang secara umum untuk mengonsumsi barang dan jasa – baik rutin maupun insidental – adalah maksimal sebesar 88.5% dari total gaji kotor yang dibayarkan oleh pemberi kerja atau perusahaan setiap bulannya.

Gambar 8. Proporsi Perbandingan Alokasi Gaji Bersih dan Komponen Pemotong Gaji Pekerja di Indonesia (Minimum Case)



Ilustrasi: LPEM FEB UI (2024)

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



**“Pekerja juga tidak
mendapatkan imbal hasil
dana simpanan Tapera yang
sepadan dengan nilai valuasi
ekonominya setelah masa
kepesertaan berakhir”**

To keep you updated
with our free monthly
and quarterly reports,
please subscribe. Scan
the QR code below



Sebagai ilustrasi, jika seseorang dengan kriteria: (i) karyawan tetap yang memiliki total gaji/upah kotor sebesar Rp120 juta setahun atau Rp10 juta per bulan; dan (ii) belum menikah dan tanpa tanggungan (TK/0), maka berdasarkan hasil simulasi perhitungan PPh 21 secara sederhana diperoleh bahwa rata-rata nilai pendapatan bersih per bulan yang ia terima sebelum dan sesudah adanya pengenaan iuran kepesertaan Tapera adalah masing-masing sebesar Rp8,690,000 dan Rp8,442,500 (berkurang Rp 237,500,- per bulan atau turun sebesar 2.38%).

Adanya kewajiban membayar iuran kepesertaan Tapera tentu akan semakin menurunkan daya beli masyarakat. Pemerintah juga perlu memperhitungkan perubahan aspek perilaku konsumsi dan aspek psikologis masyarakat setelah penerapan skema Tarif Efektif Rata-rata (TER) yang tertuang dalam PP Nomor 58 Tahun 2023 tentang Tarif Pemotongan PPh Pasal 21 atas Penghasilan sehubungan dengan Pekerjaan, Jasa, atau Kegiatan Wajib Pajak Orang Pribadi.

Kedua, dari segi manfaat yang didapatkan terlihat tidak begitu menarik bagi para pekerja. Berbeda dengan BPJS yang manfaatnya bisa dinikmati seluruh kelompok peserta, manfaat utama Tapera, yaitu KPR dengan tingkat bunga lebih rendah dari tingkat bunga pasar hanya dapat dinikmati kelompok tertentu. Dengan kata lain, Tapera tidak bersifat universal. Pekerja yang diikutsertakan membayar iuran program Tapera tidak dapat mencairkan dana simpanan sebelum masa kepesertaan berakhir. Selain itu, pekerja juga tidak mendapatkan imbal hasil dana simpanan Tapera yang sepadan dengan nilai valuasi ekonominya setelah masa kepesertaan berakhir. Ini belum menghitung dampak inflasi yang menggerus nilai riil dari uang yang ditabung. Sebagai contoh, masyarakat yang berpenghasilan diatas Rp8-10 juta hanya dapat menikmati dana dan imbal hasil iuran Tapera setelah kepesertaannya berakhir. Adapun imbal hasil simpanan dana Tapera juga relatif lebih rendah dibandingkan instrumen investasi konvensional lainnya (saham, reksadana, obligasi). Tapera rencananya akan menginvestasikan dana kelolaan mereka dalam bentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK) yang sama seperti reksa dana, sehingga peserta Tapera akan mendapatkan unit penyertaan yang sesuai dengan potongan gajinya dibagi dengan NAB (Nilai Aktiva Bersih) per unit pada saat pencairan. Maka, imbal hasil yang didapatkan tentu akan lebih rendah dari rata-rata obligasi negara yang saat ini berkisar di 6,5% atau maksimal setara dengan imbal hasil deposito di kisaran 3,5%.

Ketiga, terdapat kekhawatiran bahwa peserta program Tapera tidak mendapatkan kembali dana tabungannya secara utuh meskipun masa kepesertaannya telah berakhir. Ditambah lagi, adanya kasus hukum yang membelit ASABRI, Jiwasraya, dan Taspen yang terjadi dalam kurun enam tahun terakhir (2018-2024) telah mencederai kepercayaan publik terhadap kredibilitas pengelolaan dana yang dihimpun oleh perusahaan milik pemerintah sehingga terdapat persepsi negatif yang besar dalam benak publik mengenai integritas pemerintah terkait penyelenggaraan program Tapera. Maka dari itu, penting adanya regulasi tambahan yang mengatur secara detil mekanisme proses pencairan dari Tapera untuk meningkatkan kepercayaan publik.

“Pemerintah harus berhati-hati agar jangan sampai dana program Tapera digunakan tidak sesuai dengan tujuan tujuan awal mengingat masyarakat telah dipaksa melepaskan economic opportunity-nya untuk mengonsumsi barang atau jasa sesuai proporsi pendapatan yang hilang karena karena harus membayar iuran Tapera”

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



Terakhir, dari perspektif pelaku usaha (pemberi kerja/perusahaan), kewajiban menanggung beban *cost-sharing* atas iuran kepesertaan program Tapera sebesar 0,5% per pekerja setiap bulan tentu akan berimplikasi pada kenaikan biaya bisnis yang signifikan secara nilai ekonomi, terutama bagi perusahaan padat karya.

Penetapan iuran kepesertaan Program Tapera mulai berlaku sejak tanggal diundangkan PP No. 21 Tahun 2024 (yakni, 20 Mei 2024) dan iuran bulanan peserta Program Tapera disetor setiap tanggal 10 di bulan berikutnya. Menjelang pelaksanaan pungutan perdananya, polemik Program Tapera semakin memunculkan tanda tanya besar di benak publik: Apakah benar pemerintah telah menganalisis dan mempertimbangkan secara matang kemungkinan untung-rugi atau *cost* dan *benefit* nya secara bersih bagi perekonomian nasional sebagai konsekuensi dari pelaksanaan program Tapera? Hal ini sangat penting untuk mencegah pemerintah melaksanakan kebijakan yang justru hanya akan menurunkan tingkat kesejahteraan masyarakat.

Untuk menjawab keraguan tersebut, pemerintah harus menjelaskan secara transparan mengenai urgensi dan tujuan utama dibalik pelaksanaan program Tapera, baik secara substansi maupun teknis. Secara substansi, seberapa besar efektifitas program Tapera dapat mengatasi persoalan angka persentase *backlog* perumahan nasional dibandingkan dengan kebijakan sektor perumahan lainnya yang berorientasi baik pada sisi penawaran maupun sisi permintaan.

Secara teknis, pemerintah juga perlu menjelaskan apa yang menjadi dasar penetapan total potongan iuran kepesertaan Tapera sebesar 3% dengan mekanisme *cost-sharing* (“*gotong royong*”). Kemudian, berapa target pembiayaan rumah yang dapat didanai melalui program Tapera. Lebih jauh, berapa besar tingkat utilisasi skema KPR/KBR/KRR oleh peserta Tapera yang dapat direalisasikan di masa depan. Terkait hal ini, pemerintah harus berhati-hati agar jangan sampai dana program Tapera digunakan tidak sesuai dengan tujuan tujuan awal mengingat masyarakat telah dipaksa melepaskan *economic opportunity*-nya untuk mengonsumsi barang atau jasa sesuai proporsi pendapatan yang hilang karena harus membayar iuran Tapera.

Apalagi dari perspektif ekonomi keuangan publik, pengenaan iuran Tapera cenderung lebih mendekati konsep pengenaan pajak dibandingkan dengan konsep tabungan. Pada dasarnya, kewajiban menyediakan rumah layak bagi masyarakat menengah bawah adalah kewajiban pemerintah, bukan kewajiban pekerja secara umum. Hal ini sesuai dengan amanat UUD 1945 Amandemen Pasal 28H bahwa “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*”. Oleh karena itu, perlu disusun mekanisme yang lebih tepat sasaran dan berkeadilan terutama bagi kelompok masyarakat yang: (i) berpenghasilan menengah ke atas, (ii) sudah memiliki rumah milik pertama, dan (iii) tidak ingin memiliki rumah dalam jangka waktu dekat.

“Pemerintah perlu menerapkan serangkaian kebijakan sektor perumahan yang terintegrasi. Program Tapera bukan merupakan solusi utama untuk menyediakan rumah layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah”

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



Pemerintah juga perlu mempertanggungjawabkan efektivitas penggunaan dana APBN sejak tahun 2015 untuk membiayai program penyediaan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama “Program 1 Juta Rumah” – termasuk Pembangunan Rumah Tapak Murah atau Bersubsidi, Rusunami, dan Rusunawa. Meskipun pembangunan unit hunian berhasil melampaui target, terdapat kritik yang dialamatkan pada program ini karena rendahnya daya beli penerima manfaat, lokasinya yang jauh dari pusat kota, serta ketiadaan dukungan akses transportasi umum yang terhubung dengan lokasi tempat bekerja. Sehingga, pemilik hunian tidak dapat menempati hunian dalam jangka panjang dan pada gilirannya menyebabkan kondisi hunian terbengkalai dan lambat laun menjadi rusak. Menghabiskan anggaran subsidi puluhan triliun rupiah per tahun, masyarakat tentu berhak mendapatkan hasil evaluasi dampak yang kredibel atas “Program 1 Juta Rumah” tersebut.

Solusi dan Rekomendasi Kebijakan

Masalah perumahan di Indonesia seringkali dilihat dari aspek keterjangkauan, dengan harga rumah yang semakin sulit dijangkau dari tahun ke tahun. Meski muaranya sama, akar masalahnya tidaklah sederhana. Di balik harga rumah yang kian mahal, terdapat isu inflasi harga bahan bangunan, ketidaksesuaian lokasi rumah yang tersedia dengan lokasi yang diinginkan masyarakat, serta menurunnya daya beli masyarakat. Untuk mengatasi kompleksitas ini, pemerintah perlu menerapkan serangkaian kebijakan sektor perumahan yang terintegrasi. Program Tapera bukan merupakan solusi utama untuk menyediakan rumah layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, pemerintah perlu mengkaji ulang program Tapera dan mengimplementasikan berbagai kebijakan lainnya agar masalah perumahan dapat teratasi dengan lebih efektif.

Pertama, pemerintah perlu fokus pada *spatial mismatch* antara ketersediaan hunian dengan preferensi masyarakat dalam penyediaan perumahan. Diperlukan kebijakan yang mendorong integrasi antara penyediaan hunian oleh pengembang dengan strategi pengembangan wilayah yang berbasis keberlanjutan.

Kedua, pemerintah dapat ambil bagian dalam penyediaan hunian yang layak dan terjangkau bagi kelompok MBR, khususnya dalam mengisi the *missing middle housing* dalam tipologi hunian di wilayah perkotaan di Indonesia. The *missing middle housing* merujuk pada minimnya hunian bertingkat sedang (*midrise building*) di wilayah perkotaan Indonesia. Dalam hal ini, pemerintah bisa memberikan insentif bagi *developer* yang membangun hunian dengan jenis *mid-rise building* (biasanya 3-4 lantai saja). Insentif yang diberikan dapat berupa insentif pajak dan non-pajak.

Ketiga, selain penguatan efisiensi di pasar perumahan, pemerintah baik pusat maupun daerah juga perlu mendorong peningkatan peran perumahan sosial (*social housing*) dalam penyediaan hunian bagi MBR. Perumahan sosial adalah perumahan

yang fokus menyediakan hunian bagi kelompok masyarakat yang tidak mampu mengakses perumahan di pasar swasta. Alokasi hunian dilakukan berdasarkan kebutuhan, bukan kemampuan bayar layaknya di pasar swasta. Perumahan sosial dapat disediakan oleh pemerintah sendiri (i.e. perumahan publik, rusun) maupun lembaga non-profit (i.e. perumahan komunitas). Pemerintah perlu melanjutkan program subsidi rumah untuk masyarakat menengah bawah dengan DP rendah, cicilan terjangkau, atau bahkan bebas pajak. Adapun, rumah subsidi yang dibangun harus dekat dengan pusat perekonomian masyarakat dan diperlukan akses konektivitas (transportasi umum dan jalan tol) apabila rumah subsidi dibangun di luar pusat perekonomian. Selain itu, pemerintah juga perlu memberikan insentif bagi masyarakat yang bersedia untuk tinggal di rusun dalam bentuk subsidi iuran.

Keempat, dalam meningkatkan penyediaan rumah publik, pemerintah dapat fokus memanfaatkan bangunan yang sudah terbengkalai. Diperlukan adanya regulasi yang mengatur mengenai properti kosong, dimana pemilik bangunan yang membiarkan properti kosong dalam jangka waktu yang lama dapat dikenakan pajak tambahan atau dalam batas maksimal jangka waktu tertentu dapat diambil alih oleh pemerintah seperti kebijakan yang dilakukan oleh AS², Kanada³, Bangladesh⁴, Jepang⁵.

Kelima, pemerintah seharusnya memberikan perlakuan yang sama antara pasar hunian milik dan sewa. Pemerintah perlu mendorong penguatan pasar hunian sewa di wilayah perkotaan. Hal ini dapat dilakukan dengan menetapkan dan memastikan implementasi regulasi terkait kriteria rumah layak huni. Selain itu, pemerintah juga dapat mendorong kebijakan yang pro penyewa jangka panjang serta kebijakan yang mendukung pemilik hunian untuk menyewakan unitnya.

Terakhir, apabila kebijakan Tapera tetap berjalan, maka dalam jangka pendek pemerintah sebaiknya melakukan uji coba terlebih dahulu di daerah metropolitan padat. Jika berhasil, program ini dapat diterapkan di kota-kota tersier dan daerah lainnya. Tapera juga seharusnya fokus pada pendanaan untuk hunian di kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) guna mengurangi ketidakcocokan lokasi hunian. Kebijakan penyediaan hunian harus diintegrasikan dengan kebijakan transportasi dan perlindungan lingkungan, sehingga strategi pembangunan perumahan ke depan tidak hanya mengurangi *backlog* nasional, tetapi juga mendukung pengurangan kemacetan dan perbaikan kondisi lingkungan.

To keep you updated with our free monthly and quarterly reports, please subscribe. Scan the QR code below



² Abandoned Property Law (https://legalleague100.com/wp-content/uploads/2022/01/LL100_Abandoned-Property-Law.pdf)

³ Regulation respecting the application of the Unclaimed Property Act (<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/en/document/cr/B-5.1,%20r.%201%20/>)

⁴ The Abandoned Property (Control, Management And Disposal) Order, 1972, (https://moind.portal.gov.bd/sites/default/files/files/moind.portal.gov.bd/page/2f6f6e57_cb92_48f2_8238_95b3fff3c6c1/THE%20ABANDONED%20PROPERTY%20%28CONTROL%2C%20MANAGEMENT%20AND%20DISPOSAL%29%20ORDER%2C%201972.pdf)

⁵ Japan's Abandoned Homes Law (<https://asia.nikkei.com/Business/Markets/Property/Japan-s-abandoned-homes-increase-80-in-20-years#:~:text=Japan%20enacted%20a%20law%20in,%2C%20Infrastructure%2C%20Transport%20and%20Tourism.>)