

**Judul** : UU Tapera: Rumah Layak Huni untuk Semua  
**Tanggal** : Minggu, 06 Maret 2016  
**Surat Kabar** : Seputar Indonesia  
**Halaman** : 8-9

Undang-Undang Tabungan Perumahan Rakyat (UU Tapera) yang disahkan DPR pada akhir Februari lalu diharapkan dapat menuntaskan berbagai soal perumahan rakyat, terutama untuk membantu warga negara yang belum memiliki rumah lantaran faktor penghasilan.

UU Tapera merupakan penyempurnaan dari UU Nomor 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang bertujuan menghapus *backlog* (kekurangan) yang masih sulit dijangkau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah dan DPR beranggapan bahwa UU Tapera merupakan salah satu jawaban untuk menghapus *backlog* tersebut. Saat ini *backlog* hampir 15 juta. Artinya sekitar 15 juta keluarga tidak memiliki rumah.

Semua pihak terkait diharapkan mendukung implementasi amanat UU Tapera agar impian MBR memiliki rumah layak huni, sehat, dan terjangkau bisa terwujud. Terlebih, UU inisiatif DPR periode lalu ini didasarkan prinsip kegotong-royongan. "Dananya dihimpun mulai dari masyarakat kalangan bawah hingga kalangan atas, tetapi pemanfaatannya lebih diprioritaskan untuk kalangan bawah," papar Direktur Jenderal (Dirjen) Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Maurin Sitourus.

Dengan amanat dan prinsip tadi, masyarakat yang telah memiliki rumah tidak berhak memanfaatkan Tapera. Tapera juga merupakan upaya menghimpun dana jangka panjang dan berkelanjutan. Karena itu penggunaannya tidak bisa lepas dari kebijakan pemerintah. Keberadaan Tapera tidak bisa dipailitkan. Selanjutnya, keberadaan Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan (Bapertarum) yang saat ini masih eksis akan dilebur ke dalam Tapera.

UU Tapera merupakan undang-undang pertama yang disahkan DPR pada 2016 ini. Dengan disahkannya UU ini pemerintah telah memiliki payung hukum untuk mewajibkan warga negara menabung sebagian dari penghasilannya yang akan dikelola Badan Pengelola Tapera (BP Tapera) untuk penyediaan rumah murah dan layak huni.

#### Hanya untuk Rumah Pertama

UU Tapera adalah pelaksanaan amanat tentang hak atas perumahan sebagaimana tertuang dalam konstitusi. Pasal 28 H (1) UUD 1945 menyebutkan hak setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Berdasarkan data Kementerian PUPR, dari sekitar 250 juta jumlah penduduk di Indonesia, hanya 50 juta orang yang sanggup membeli rumah sendiri tanpa bantuan. Sementara sisanya perlu dibantu. Sebanyak 40% dari sekitar 200 juta penduduk yang perlu bantuan dalam mendapatkan perumahan adalah masyarakat bawah di mana 10% di antaranya sama sekali tidak punya kemam-

puan membeli rumah.

Untuk mereka, pemerintah menyediakan rumah singgah, rumah khusus, rumah nelayan, bantuan stimulan perumahan swadaya (BSPS) untuk peningkatan kualitas rumah dan BSPS rumah baru. Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan untuk membeli rumah tetapi harus dibantu, pemerintah memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah melalui fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (KPRFLPP).

UU Tapera mengamanatkan pemanfaatan dana Tapera dilakukan untuk pembiayaan perumahan bagi peserta meliputi pembiayaan, pemilikan rumah, pembangunan rumah atau perbaikan rumah. Syaratnya, itu adalah rumah pertama, hanya diberikan satu kali dan mempunyai nilai besaran tertentu untuk tiap-tiap pembiayaan perumahan. Rumah yang dimaksud dapat berupa rumah tunggal, rumah deret, rumah susun atau penyebutan lain yang setara.

Pembiayaan kepemilikan rumah dapat dilakukan dengan mekanisme sewa beli. Ketentuan mengenai mekanisme sewa beli diatur dengan Peraturan BP Tapera. Untuk mendapatkan pembiayaan perumahan, peserta harus memenuhi sejumlah persyaratan antaralain mempunyai masa kepesertaan paling singkat 12 bulan.

Namun tampaknya MBR masih harus menunggu untuk bisa memiliki rumah melalui mekanisme itu. Menurut Ketua Umum Asosiasi Pengembang Perumahan Rakyat Seluruh Indonesia (Apersi) Eddy Ganefo, diperlukan proses cukup panjang untuk dapat mulai melaksanakan amanat UU Tapera. Dia memaparkan, saat ini belum ada aturan teknis yang menjabarkan UU Tapera. UU Tapera juga mengamatkan pembentukan sebuah lembaga pengelola dana tapera sekaligus dewan pengawasnya.

Terlebih, saat ini belum semua elemen masyarakat mendukung UU Tapera. Sebagian kalangan pelaku usaha menilai keberadaan UU Tapera akan membebani perusahaan. Apalagi situasi ekonomi sedang kurang baik. Pendapat-an yang diperoleh perusahaan tidak sebaik sebelumnya.

Di sisi lain, jika implementasi UU Tapera berjalan sesuai dengan yang diharapkan, permintaan terhadap rumah pertama diyakini mengalami peningkatan. Khususnya dari kalangan menengah ke bawah. Hal itu tentunya akan berdampak positif terhadap perekonomian masyarakat dan negara.

Apersi sendiri meningkatkan target pembangunan rumah bersubsidi menjadi 120.000 unit atau sekitar 12% dari target sejuta rumah pada 2016. Target tersebut naik lebih dari 100% bila dibandingkan dengan realisasi rumah murah yang dibangun anggota Apersi sepanjang 2015, yakni sebanyak 65.000 unit. Dari 120.000 unit ter-

sebut, sekitar 100.000 unit diperuntukkan bagi MBR dan 20.000 unit untuk non-MBR.

Pertumbuhan target pembangunan rumah rakyat tersebut sangat realistis apabila mengacu pada pencapaian di 2015 dan kondisi pasar properti secara keseluruhan yang diprediksi semakin baik. Syaratnya, pemerintah konsisten dengan komitmennya mengenai permasalahan perizinan, sertifikasi, pembiayaan, listrik, dan insentif subsidi.

Rencana Kementerian PUPR untuk memangkas dan mempercepat waktu pengurusan perizinan pembangunan rumah rakyat juga menjadi katalisator untuk memacu pasokan rumah murah. Apersi, menurut Eddy, akan terus mendorong percepatan pemberlakuan instruksi presiden (inpres) atas perizinan ini dan berharap dapat efektif hingga tingkat daerah. "Tapera bisa menjadi solusi mengembangkan industri perumahan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah," sebutnya.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Basuki Hadimuljono mengungkapkan, besaran iuran Tapera yang dibebankan kepada pekerja dan pemberi kerja dipastikan lebih murah dari iuran BPJS Ketenagakerjaan. "Maksimal 3%. Masih bisa berubah," sebutnya.

Menurut dia, pihaknya akan melibatkan kalangan pengusaha dalam proses penyusunan Peraturan Pemerintah (PP) yang sekaligus menetapkan besaran iuran.

Dia menekankan, UU Tapera sangat mampu mengurangi angka kebutuhan rumah (*backlog*).

Meski mengaku sangat optimistis angka kebutuhan rumah (*backlog*) akan mampu sangat teratasi, dia belum dapat memastikan angka yang pasti.

Target mengurangi *backlog*, lanjut dia, tidak hanya melalui UU Tapera. Seperti diketahui, pemerintah sejak April 2015 telah memulai Program Sejuta Rumah. Selain itu, pemerintah pun menaikkan anggaran untuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) lebih tinggi menjadi Rp30 triliun.

● hermansah

BASUKI

2016

5 juta



## Strategi yang Akan Dilaksanakan Berdasarkan Target RPJMN 2015-2019

	1	2	3	4	5
<p><b>Perumahan 2014</b></p> <p>Backlog berdasarkan konsep penghunian</p> <p>13,5 juta</p> <p>3,4 juta</p> <p>6,8 juta</p> <p>1,9 juta</p>	<p>Facilitasi bantuan stimulan pembangunan baru rumah swadaya sebanyak 250.000 unit.</p>	<p>Facilitasi bantuan stimulan peningkatan kualitas rumah swadaya sebanyak 1.500.000 unit.</p>	<p>Pembangunan rumah khusus di daerah pascabencana/konflik, maritim dan perbatasan negara yang dilengkapi dengan PSU pendukung sebanyak 50.000 unit.</p>	<p>Pembangunan rumah susun untuk MBR yang dilengkapi dengan PSU pendukungnya sebanyak 550.000 unit.</p>	<p>Pembangunan Rumah Layak Huni, yang di antaranya rumah umum tapak layak huni yang difasilitasi melalui bantuan PSU rumah umum sebanyak 676.950 unit.</p>



### TAPERA

- Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.
- Dana Tapera adalah dana amanat milik seluruh peserta yang merupakan himpunan simpanan beserta hasil pemupukannya.
- Peserta Tapera adalah setiap warga negara Indonesia dan warga negara asing pemegang visa dengan maksud bekerja di wilayah Indonesia paling singkat 6 bulan yang telah membayar simpanan.

**Total Anggaran Program Pengembangan Perumahan RPJMN 2015-2019**

**Rp33,099 Triliun** (Anggaran Ideal: Rp184,4 Triliun)

● 2015: Rp7,7 Triliun ● 2016: Rp9,3 Triliun

## Prinsip Gotong Royong, Bukan Investasi

Memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak bagi setiap warga negara masih dihadapkan pada kondisi belum tersedianya dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan rakyat. Sesuai amanat UUD 1945, maka pemerintah diarahkan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang tersebut melalui penyelenggaraan sistem tabungan perumahan.

Ketua Panitia Khusus (Pansus) RUU Tapera DPR Yoseph Umar Hadi menjelaskan, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak bisa memenuhi persyaratan perbankan sehingga tidak mendapat akses pembiayaan (kredit) di perbankan untuk dapat mencicil rumah. Akibatnya, jumlah MBR yang tidak memiliki rumah dari tahun ke tahun terus meningkat mencapai *backlog* hampir 15 juta kepala keluarga (KK). "Jumlah ini akan terus bertambah bila tidak ada suatu terobosan atau revolusi di bidang perumahan," katanya.

Kemampuan keuangan negara (APBN) dari tahun ke tahun sangat terbatas. Untuk menyediakan rumah bagi masyarakat yang miskin saja, pemerintah sudah kewalahan karenanya mampu menyediakan rata-rata 300.000-500.000 unit setiap tahun. Sementara kebutuhan (*demand*) yang ada mencapai 800.000 unit.

Yoseph menambahkan, program fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) yang diluncurkan pemerintah lima tahun silam juga tidak mampu mengatasi kebutuhan penyediaan rumah bagi MBR meski danang dikucurkan mencapai Rp5-7 triliun setiap tahun. Untuk menghindari bom waktu dari per-

soalan ini, DPR periode lalu berinisiatif mengajukan RUU Tapera.

Inti pokok dari RUU Tapera adalah menyediakan sebuah payung hukum bagi pemerintah untuk mewajibkan setiap warga negara Indonesia maupun asing yang bekerja di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) menabung sebagian dari penghasilannya di bank kustodian. Bank kustodian ini dikelola oleh Badan Pengelola (BP) Tapera untuk dipupuk dan dimanfaatkan untuk penyediaan rumah murah dan layak.

Apabila semua pekerja baik formal maupun mandiri, yang memiliki penghasilan di atas upah minimum menabung, hasilnya adalah dana tabungan yang sangat besar. Hasil pemupukan jumlah dana yang besar ini akan dipergunakan untuk menyubsidi MBR agar memperoleh kredit perumahan dengan bunga murah dan jangka panjang. Pemanfaatan dana Tapera dan hasil pemupukannya hanya untuk peserta yang akan membeli, membangun atau merenovasi rumah pertama. Dana tabungan akan dikembalikan pada saat peserta berusia 58 tahun atau sudah pensiun.

"Inilah substansi kegotongroyongan. Seluruh warga bangsa bahwa penabung yang mampu dan sudah memiliki rumah merelakan sebagian penghasilannya ditabung dengan bunga murah, dengan tujuan membantu warga yang penghasilannya rendah," jelas Yoseph.

Anggota Komisi VI DPR Bambang Haryo Soekartono menerangkan, ada beberapa poin yang diharapkan bisa terealisasi dengan adanya UU Tapera. Dengan hunian yang layak, masyarakat bisa istirahat dengan baik. Dengan begitu dia dapat bekerja dengan aktivitasnya masing-masing secara produktif.

Poin lainnya adalah anak-anak di semua kalangan bisa belajar dengan baik, sehingga mampu melahirkan generasi bangsa yang unggul. Selanjutnya, kepemilikan

## Regulasi



- **UUD 1945 Pasal 28H**  
"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan."
- **UU No. 1/2011** tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 5 ayat (1): "Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah."
- **UU No. 20/2011** tentang Rumah Susun Pasal 5 ayat (1): "Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah."

an rumah bisa menimbulkan rasa percaya diri masyarakat Indonesia. "Rumah juga akan memberikan kesehatan bagi warga negara, masyarakat akan terlindungi dari berbagai macam penyakit," terangnya.

Dengan begitu, pemanfaatan pembiayaan Tapera bukan untuk kepentingan investasi. Apabila peruntukannya tidak hanya untuk rumah pertama, akan banyak masyarakat berpenghasilan menengah yang memanfaatkan dana Tapera untuk keperluan investasi. Padahal, dana Tapera terbatas dan masih banyak yang belum memiliki rumah sendiri.

Pengamat properti dari Indonesia Property Watch (IPW) Ali Trangganda memprediksi besar banyak pekerja yang tidak mau menjadi peserta Tapera. Itu karena mereka diharuskan menabungkan namun tidak memperoleh fasilitas untuk mendapatkan rumah akibat tidak termasuk target Tapera.

Berkaitan dengan hal tersebut, dapat dipertimbangkan kepesertaan Tapera tidak terbatas untuk MBR. Tetapi juga untuk semua peserta Tapera meskipun dengan bantuan dan sistem yang berbeda antara MBR dan non-MBR di segmen menengah. "Terlebih, berdasarkan riset yang dilakukan IPW, masyarakat segmen menengah pun masih banyak yang belum memiliki rumah," katanya.

● **hermansah**

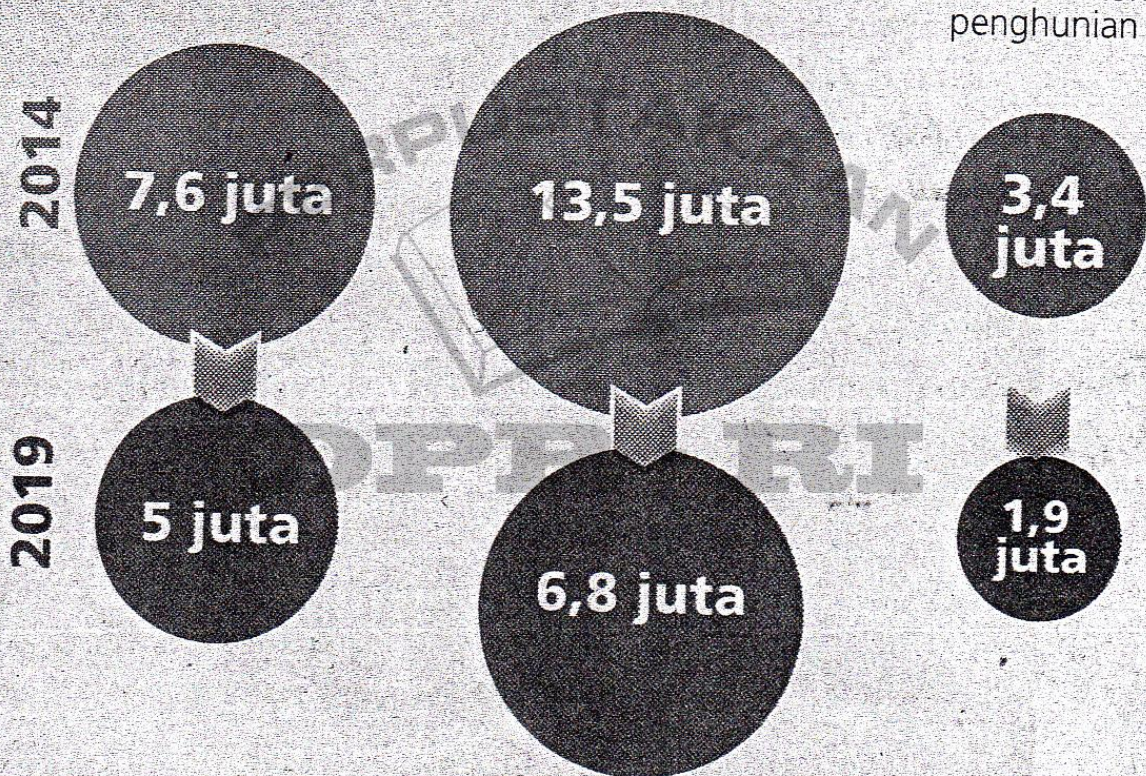
KI HADIMULJONO

## Kondisi Perumahan 2014 dan Target Penanganan 2019

*Backlog berdasarkan konsep penghunian*

*Backlog berdasarkan konsep penghunian*

*Backlog berdasarkan konsep penghunian*



000 unit diperuntukkan bagi MBR dan

# RUMAH LAYAK HUNI UNTUK SEMUA

DPR akhirnya mengesahkan Undang-Undang Tabungan Perumahan Rakyat (UU Tapera) pada 23 Februari 2016 setelah bertahun-tahun digodok. UU Tapera diharapkan menjadi dasar hukum bentuk kehadiran negara dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang layak dan terjangkau bagi masyarakat.

● Targetnya, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat memiliki rumah atau tempat tinggal sendiri melalui berbagai terobosan di bidang perumahan. Selama ini, MBR hampir mustahil memiliki rumah sendiri.

● Setelah UU ini diundangkan, selanjutnya pemerintah menyusun pengaturan teknis, seperti peraturan pemerintah (PP), peraturan presiden dan peraturan Badan Pelaksana Tapera.

## Permasalahan dalam Penyediaan Perumahan

1

→ Rendahnya keterjangkauan (*affordability*) MBR, baik membangun atau membeli rumah menjadi salah satu penyebab masih banyaknya MBR belum tinggal di rumah layak huni (potensi perumahan dan permukiman kumuh).

2

→ Keterbatasan kapasitas pengembang (*developer*) yang belum didukung oleh regulasi yang bersifat insentif.

3

→ Ketimpangan antara pasokan (*supply*) dan kebutuhan (*demand*).

4

→ Pembangunan perumahan, khususnya di area perkotaan (*urban area*) terkendala dengan proses pengadaan lahan.

5

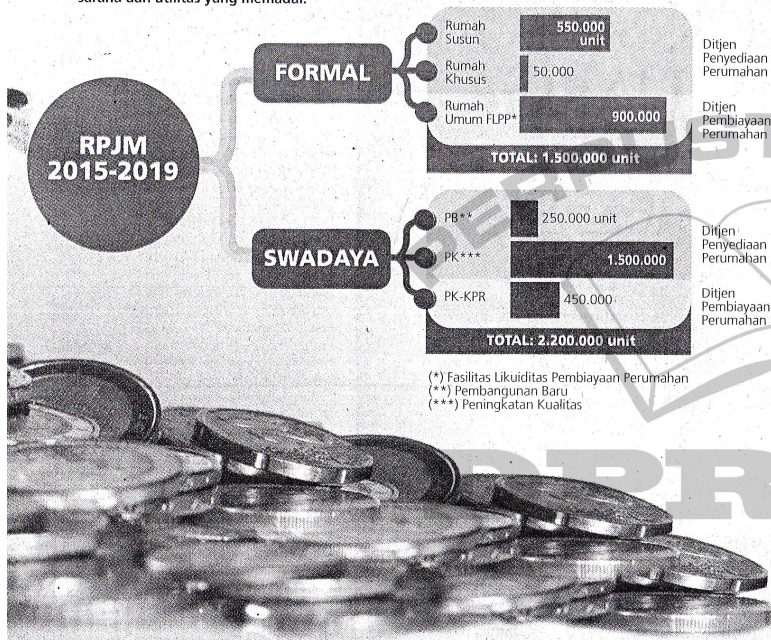
→ Peran pemerintah pusat dan daerah sebagai *enabler* masih lemah.





## Arah Kebijakan Pembangunan Perumahan Berdasarkan RPJM 2015-2019

Meningkatkan akses masyarakat berpendapatan rendah terhadap hunian yang layak, aman, dan terjangkau serta didukung penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang memadai.



Regi yang Akan Dilaksanakan  
Dasar Target RPJM 2015-2019

## Program Sejuta Rumah

