



E-ISSN: [2655-0865](https://doi.org/10.38035/rrj.v7i1)

DOI: <https://doi.org/10.38035/rrj.v7i1>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisis Persepsi Masyarakat Pangkal Pinang Terhadap Manfaat dan Risiko Partisipasi dalam Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)

Nurul Khotimah¹, Amira Nabila Putri², Ade Riatati³

¹Universitas Bangka Belitung, Indonesia, nurul043khotimah@gmail.com

²Universitas Bangka Belitung, Indonesia, nabilaputriamira@gmail.com

³Universitas Bangka Belitung, Indonesia, aderiatatii@gmail.com

Corresponding Author: nurul043khotimah@gmail.com¹

Abstract: *This research analyzes the public perception in Pangkalpinang City towards the Public Housing Savings Program (TAPERA) launched by the government to provide affordable housing financing solutions. Through the empirical juridical method, data was collected through interviews and questionnaires from respondents consisting of civil servants and the general public. The results show that TAPERA is seen as a program that can help people own a house at a lower cost. However, there are concerns regarding the management of funds, the risk of corruption, and the lack of clear information about the program. The findings highlight the importance of transparency, better socialization and accountability in the implementation of TAPERA to increase public trust and participation.*

Keyword: *Public Housing Savings, Benefits, Risks, Pangkalpinang*

Abstrak: Penelitian ini menganalisis persepsi masyarakat di Kota Pangkalpinang terhadap program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang diluncurkan pemerintah untuk memberikan solusi pembiayaan perumahan yang terjangkau. Melalui metode yuridis empiris, data dikumpulkan melalui wawancara dan kuisioner dari responden yang terdiri dari pegawai negeri dan masyarakat umum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa TAPERA dipandang sebagai program yang dapat membantu masyarakat memiliki rumah dengan biaya yang lebih rendah. Namun, terdapat kekhawatiran terkait pengelolaan dana, risiko korupsi, dan kurangnya informasi yang jelas tentang program ini. Temuan ini menekankan pentingnya transparansi, sosialisasi yang lebih baik, dan akuntabilitas dalam pelaksanaan TAPERA untuk meningkatkan kepercayaan dan partisipasi masyarakat.

Kata Kunci: Tabungan Perumahan Rakyat, Manfaat, Resiko, Pangkalpinang.

PENDAHULUAN

Perumahan tidak lagi dibangun oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya; sebaliknya, perumahan kini merupakan produk sistem ekonomi perkotaan kapitalis, yang

dimaksudkan untuk dijual di pasar. Mayoritas penduduk masih bekerja secara informal dan tidak berasimilasi ke dalam sistem kota, sehingga kapitalisasi sistem perumahan tidak sesuai dengan kesiapan mereka. Kesulitan perumahan terbesar terlihat di kota-kota metropolitan, yang ekonominya berkembang paling pesat dan warganya memiliki pendapatan per kapita tertinggi. Pemerintah telah berupaya mengatasi masalah kekurangan perumahan di masyarakat dan menawarkan solusi. Pasar perumahan tidak dapat lagi dibatasi pada pasar bebas. Pemerintah hadir untuk memberikan Perlindungan dan Jaminan Sosial Perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia (I Dewa Gede & I Nyoman Putu, 2018).

Kurangnya perumahan yang layak dan terbatasnya lahan yang tersedia untuk penggunaan perumahan membuat perumahan menjadi masalah sosial bagi masyarakat Indonesia saat ini. Terjadi kelangkaan lahan yang terus meningkat karena laju urbanisasi. Hal ini meningkatkan kebutuhan akan perumahan yang baik dan dengan harga yang wajar. Orang-orang dengan gaji rendah terutama terpengaruh oleh masalah ini, yang membuat sulit untuk mendapatkan pembiayaan perumahan tradisional yang baik. Pemerintah meluncurkan inisiatif Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dalam upaya untuk mengatasi masalah ini. Tujuan dari rencana tabungan wajib Tapera adalah untuk membuat biaya perumahan terjangkau bagi semua kelompok demografi. Orang yang ingin membeli rumah, terutama mereka yang berpenghasilan rendah, harus memanfaatkan program Tapera (SH Perwitasari et al, 2023)

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut dengan PP Tapera baru pasal 1 ayat (1) Tapera adalah tabungan atau dana yang disimpan oleh peserta Tapera yang didasarkan atas gaji atau upah atau penghasilan yang dihasilkan setiap bulannya dengan persentase nominal tertentu yang nantinya dapat digunakan untuk membiayai rumah dan/atau tabungan rakyat yang apabila kepesertaan berakhir, dana yang dihimpun dan dipupuk oleh peserta Tapera tersebut dapat dikembalikan dan dapat dimanfaatkan. Tapera menargetkan kepada para pekerja dan pekerja mandiri. Pengertian dari pekerja apabila kita merujuk pada pasal 1 ayat 12 di PP Tapera baru adalah setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengertian dari pekerja mandiri juga tercantum dalam PP Tapera baru pasal 1 ayat 13 yang menjelaskan bahwa pekerja mandiri adalah setiap warga negara Indonesia yang bekerja dengan tidak bergantung pada pemberi kerja untuk mendapatkan penghasilan (Riawan Tjandra, 2018)

Reaksi masyarakat terhadap TAPERA sejak diluncurkan menunjukkan penerimaan yang luas. Prakarsa ini dianggap sebagai langkah konstruktif untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan memberikan stabilitas keuangan bagi keluarga dan individu. Tingkat partisipasi yang tinggi juga menunjukkan tingkat kepercayaan yang tinggi terhadap cara pengelolaan uang publik, yang menyoroti pentingnya akuntabilitas dan keterbukaan dalam pelaksanaan program. Pelaksanaan TAPERA juga tidak tanpa kesulitan. Kendala administratif, seperti dokumen yang berbelit-belit dan prosedur klaim yang berlarut-larut, kini menjadi pusat perhatian untuk pengembangan yang sedang berlangsung. Selain itu, untuk menjamin bahwa manfaat TAPERA dapat dinikmati secara merata oleh semua lapisan masyarakat, perhatian tentang keberlanjutan program dan transparansi alokasi sumber daya telah meningkat secara signifikan.

Teori pembangunan memiliki relevansi yang besar dalam menganalisis kebijakan Tapera, khususnya dalam konteks keadilan sosial.¹⁰ Teori ini menekankan perlunya kebijakan yang tidak hanya memperkuat pertumbuhan ekonomi tetapi juga meningkatkan kesejahteraan sosial secara luas. Amartya Sen, dalam karyanya "Development as Freedom", menggarisbawahi bahwa pembangunan sejati harus mendorong peningkatan kemampuan dan kebebasan individu untuk mencapai potensi mereka. Oleh karena itu, kebijakan pembangunan

yang efektif diharapkan mampu menciptakan kondisi yang memungkinkan masyarakat hidup sejahtera dan mandiri (C Ariningdyah et al, 2024).

Baik dalam pengelolaan dana maupun pelaksanaan Tapera, haruslah dilandasi oleh praktik yang adil dan terbuka. Mengingat saat ini opini publik terhadap pemerintah cenderung negatif akibat banyaknya kasus korupsi yang melibatkan pejabat publik, maka transparansi dan keadilan menjadi hal yang mutlak diperlukan. Oleh karena itu, kehati-hatian dan pengawasan harus dilakukan dalam pelaksanaan Tapera untuk menghimpun dana masyarakat. Menarik untuk dikaji berbagai kesulitan dan hambatan yang muncul dalam pelaksanaannya, khususnya yang berkaitan dengan konsep keadilan. Berdasarkan hal tersebut, tulisan ini akan membahas sejumlah kesulitan dan hambatan yang muncul dalam pelaksanaan Tapera sesuai dengan asas keadilan (KC Gagundali, 2024).

Bagi sebagian besar individu, kepuasan akan keinginan mereka untuk memiliki tempat tinggal baru masih menjadi konsep teoritis yang terputus dari aspek praktis kehidupan sehari-hari. Kesenjangan antara permintaan dan penawaran perumahan sangatlah besar, dan masih banyak tantangan yang harus dihadapi, terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, karena terbatasnya akses mereka terhadap pembiayaan rumah dan/atau daya beli yang rendah. Pemerintah daerah, termasuk Kota Pangkalpinang, memiliki peran penting dalam sosialisasi dan implementasi program Tapera. Tingkat keberhasilan program ini sangat dipengaruhi oleh pemahaman dan dukungan masyarakat. Seperti di kota-kota lain, kebutuhan akan perumahan yang layak dan terjangkau di Pangkalpinang terus meningkat. Hal ini seiring dengan pertumbuhan penduduk dan peningkatan daya beli masyarakat (Hasaziduhu Moho, 2019)

Dalam konteks kebijakan Tapera, tujuannya seharusnya mendukung pembangunan berkelanjutan dengan menyediakan perumahan yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat. Namun, implementasi yang tidak tepat dapat menyebabkan dampak negatif, seperti peningkatan beban finansial bagi masyarakat dan ketidakadilan dalam distribusi manfaat. Kebijakan Tapera diharapkan dapat memberikan dampak positif terhadap pembangunan sosial dan ekonomi dengan mengurangi kesenjangan dalam akses perumahan. Namun, tantangan misalnya kurang kerja sama antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, serta minimnya sosialisasi mengenai manfaat dan mekanisme Tapera menjadi hambatan yang perlu diatasi. Dalam konteks kebijakan Tapera, penting untuk mengevaluasi apakah kebijakan ini diterapkan secara adil dan efektif. Keadilan sosial mengharuskan bahwa semua lapisan masyarakat memiliki akses yang sama terhadap sumber daya dan peluang, termasuk akses terhadap perumahan yang layak. Namun, jika kebijakan Tapera justru menambah beban ekonomi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka tujuan keadilan sosial tidak tercapai dengan baik (HG Putra et al, 2019).

Persepsi masyarakat terhadap suatu program pemerintah seringkali beragam, dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti tingkat pendidikan, pendapatan, usia, dan pengalaman pribadi. Salah satu kendala dalam implementasi program Tapera adalah kurangnya informasi yang sampai kepada masyarakat. Hal ini dapat menyebabkan mispersepsi atau ketidakpercayaan terhadap program. Masyarakat memiliki berbagai pilihan investasi, seperti deposito, saham, atau properti. Persepsi masyarakat terhadap Tapera akan dipengaruhi oleh bagaimana mereka membandingkan Tapera dengan alternatif investasi lainnya. Kondisi ekonomi yang tidak stabil atau inflasi yang tinggi dapat mempengaruhi minat masyarakat untuk berpartisipasi dalam program jangka panjang seperti Tapera.

METODE

Riset penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana bentuk persepsi masyarakat Kota Pangkal Pinang terhadap akan adanya Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) yang dimana akan ditinjau dari manfaat dan resiko yang ditimbulkan program

tersebut. Riset penelitian ini juga memaparkan data-data yang didapatkan demi menguatkan argumentasi terkait penelitian terhadap Tapera.

Metode penelitian yang diimplementasikan dalam pelaksanaan penelitian ini yaitu secara yuridis empiris. Sebagaimana diketahui bahwa penelitian yang bersifat yuridis empiris menitikberatkan pada data primer seperti melakukan wawancara terhadap narasumber, melakukan kuisioner terhadap audiensi dalam mendapatkan data yang diperoleh untuk dianalisis sebagai bentuk landasan penguat dalam argumentasi penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Manfaat dan Risiko Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)

Demi tercapainya cita-cita negara sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar yaitu negara memiliki hak untuk mengurus rumah tangga nasional yang sebagaimana menjadi kewajiban negara untuk meningkatkan taraf hidup dan lingkungan hidup berdasarkan hak asasi manusia yang termaktum dalam Undang-Undang Dasar NKRI 1945. Dalam mewujudkan hal tersebut, Pemerintah yang memiliki kuasa untuk menjalankan negara wajib untuk meningkatkan dan mempermudah hidup warga negara nya dengan melaksanakan program pemberdayaan warga negara yang berlandaskan aspek yuridis, filosofis, dan sosiologis. Pemerintah menciptakan produk yang mengikat secara hukum sebuah Undang-Undang dan badan khusus Tapera (BP Tapera) sebagai hasil dari keberhasilan program ini, agar menjamin pemenuhan kebutuhan masyarakat berdasarkan kewajiban negara yang sudah disebutkan sebelumnya (Wahyu dan Ubaidillah, 2024)

Hadirnya Tapera merupakan sebagai langkah alternatif Pemerintah dalam memperdayakan masyarakat dalam rangka pembiayaan perumahan dengan terjangkau, hal itu ditegaskan dalam tujuan Tapera yang dimana pada dasarnya yaitu mendukung pembangunan murah jangka Panjang yang berdasarkan aspek keberlanjutan untuk pembiayaan perumahan bagi peserta tapera yang layak dan terjangkau. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut dengan PP Tapera baru pasal 1 ayat (1) Tapera merupakan tabungan atau dana yang disimpan oleh peserta Tapera yang didasarkan atas gaji atau upah atau penghasilan yang dihasilkan setiap bulannya dengan persentase nominal tertentu yang nantinya dapat digunakan untuk membiayai rumah dan/atau tabungan rakyat yang apabila kepesertaan berakhir. Dana yang dihimpun dan dipupuk oleh peserta Tapera tersebut dapat dikembalikan dan dapat dimanfaatkan.

Tapera menargetkan kepada para pekerja dan pekerja mandiri baik itu pekerja warga negara Indonesia maupun warga negara asing yang memiliki visa dengan tujuan bekerja paling singkat 6 (enam) bulan yang telah membayar simpanan, hal ini dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Pengertian dari pekerja apabila merujuk pada pasal 1 ayat 12 di PP Tapera baru adalah setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengertian dari pekerja mandiri juga tercantum dalam PP Tapera baru pasal 1 ayat 13 yang menjelaskan bahwa pekerja mandiri adalah setiap warga negara Indonesia yang bekerja dengan tidak bergantung pada pemberi kerja untuk mendapatkan penghasilan (Tjandra, 2018).

Manfaat Tapera dalam lingkup luas dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah nomor 25 tahun 2020 tentang Tabungan Perumahan Rakyat secara eksplisit dalam pasal 37 menjelaskan bahwa manfaat dari tabungan perumahan rakyat itu sendiri dilakukan untuk pembiayaan perumahan bagi peserta tapera, pembiayaan tersebut dibagi seperti berikut:

- a. Pemilikan rumah;
- b. Pembangunan rumah;
- c. Perbaikan rumah

Didalam peraturan ini, pengelolaan dana tapera yang didapatkan dari peserta tapera pada dasarnya dilakukan oleh Badan Pengelola Tapera (BP Tapera) yang mengacu pada kebijakan umum dan strategis yang ditetapkan oleh komite tapera. Dalam UU Tapera dijelaskan bahwa BP tapera merupakan badan yang memiliki fungsi mengatur, mengawasi, dan melakukan Tindakan langsung terhadap pengelolaan Tapera untuk melindungi kepentingan peserta Tapera. Sementara itu, komite tapera yang sebagaimana dijelaskan juga dalam UU tapera merupakan komite yang berfungsi merumuskan kebijakan umum dan strategis dalam pengelolaan program tapera tersebut. Singkatnya, manfaat tapera itu sendiri dapat dilihat dari tujuan tapera itu sendiri sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya.

Resiko Tapera menurut Pasal 7 UU Tapera menyatakan bahwa baik itu pekerja atau pekerja mandiri yang berpenghasilan paling sedikit ataupun dibawah upah minimum dapat menjadi peserta. Negara Indonesia diketahui merupakan negara majemuk, dengan kemajemukan ini membuat negara Indonesia menjadi negara yang beragam. Keberagaman tersebut dapat diklasifikasikan sebagai geografi, ras, suku, agama, dan tingkat Pendidikan yang beragam. Dalam hal ini, subyek tapera yaitu pekerja mandiri dan pemberi kerja dibebani dikarenakan dengan adanya program tapera. Hal itu dapat dilihat dari besaran simpanan peserta untuk iuran tapera yaitu sebesar 3% dari gaji pekerja dan iuran tapera tersebut akan ditanggung oleh pekerja sebesar 2,5% dan pemberi kerja sebesar 0,5% sebagaimana dijelaskan dalam pasal 15 PP nomor 21 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas PP nomor 25 tahun 2020 tentang Penyelenggaraan.

Persepsi Masyarakat Kota Pangkal Pinang Terhadap adanya Tapera

Berdasarkan hasil kuisioner dari persepsi responden terkait manfaat dan risiko dari Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Manfaat TAPERA

Berdasarkan hasil kuisioner dari persepsi responden terkait manfaat dari Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), responden dalam survei menunjukkan pandangan yang sangat positif terhadap program TAPERA, menganggapnya sebagai solusi yang inovatif dalam menyediakan dana murah dan mudah diakses untuk pembiayaan perumahan dalam jangka panjang. Dalam konteks perekonomian yang semakin menantang, banyak masyarakat yang masih menghadapi kendala signifikan dalam mewujudkan impian memiliki rumah yang layak. Melalui TAPERA, diharapkan para calon pemilik rumah dapat mengatasi hambatan finansial yang sering kali menjadi penghalang utama. Program ini tidak hanya menawarkan akses ke dana yang lebih terjangkau, tetapi juga memberikan kepastian dan kenyamanan bagi masyarakat dalam merencanakan pembiayaan rumah mereka. Dengan bunga yang rendah dan syarat yang lebih fleksibel, TAPERA memungkinkan masyarakat dari berbagai lapisan ekonomi untuk memperoleh hunian yang memenuhi standar yang baik. Ini sangat penting, terutama bagi generasi muda yang baru memulai kehidupan berkeluarga dan memerlukan tempat tinggal yang layak.

Lebih dari sekadar fasilitas pembiayaan, TAPERA juga mencerminkan komitmen pemerintah dalam meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat. Dengan memperhatikan aspek sosial dan ekonomi, program ini diharapkan dapat mendorong pembangunan perumahan yang berkelanjutan dan terencana, sehingga tidak hanya memenuhi kebutuhan perumahan saat ini, tetapi juga memberikan manfaat jangka panjang bagi generasi mendatang. Dengan adanya dukungan seperti TAPERA, diharapkan masyarakat dapat lebih optimis dalam meraih impian mereka untuk memiliki rumah sendiri, yang pada akhirnya akan berkontribusi pada peningkatan stabilitas sosial dan ekonomi di tingkat komunitas. Kesuksesan program ini akan sangat bergantung pada kesadaran dan partisipasi aktif dari masyarakat, serta sinergi antara pemerintah,

pengembang, dan lembaga keuangan untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau.

Berdasarkan hasil wawancara bersama ASN Pangkalpinang dari persepsi narasumber terkait manfaat dari Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), narasumber mengemukakan pandangannya mengenai Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) sebagai langkah strategis yang berpotensi merangsang pertumbuhan sektor properti dan industri terkait di Indonesia. Menurutnya, TAPERA tidak hanya menawarkan akses yang lebih mudah untuk memiliki rumah, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen investasi jangka panjang yang menjanjikan bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang memikirkan masa depan dan stabilitas finansial. Dengan memberikan suku bunga yang umumnya lebih rendah dibandingkan dengan kredit perumahan komersial, program ini menawarkan solusi yang lebih terjangkau bagi masyarakat untuk memiliki hunian, sehingga mengurangi beban utang yang seringkali menjadi kendala bagi banyak orang.

Keberadaan TAPERA dapat memicu peningkatan permintaan akan perumahan, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan sektor properti secara keseluruhan. Hal ini akan menarik perhatian para pengembang untuk berinvestasi lebih banyak dalam proyek-proyek baru, menciptakan lebih banyak pilihan bagi konsumen dan memperkaya variasi produk perumahan yang tersedia di pasaran. Selain itu, dengan meningkatnya aktivitas pembangunan properti, industri terkait seperti konstruksi, bahan bangunan, dan layanan keuangan juga akan mendapatkan dorongan yang signifikan, menciptakan lapangan kerja baru dan memperkuat daya saing ekonomi lokal. Program ini juga diharapkan dapat meningkatkan literasi keuangan masyarakat, karena peserta akan belajar tentang pentingnya menabung dan berinvestasi untuk masa depan mereka. Dengan mengedukasi masyarakat tentang manajemen keuangan yang baik, TAPERA dapat membantu mereka membuat keputusan yang lebih bijak dalam mengelola keuangan pribadi, sehingga mereka tidak hanya mampu membeli rumah, tetapi juga dapat merencanakan keuangan untuk kebutuhan jangka panjang lainnya.

Lebih jauh lagi, keberhasilan TAPERA dalam meningkatkan akses perumahan diharapkan akan berkontribusi pada pengurangan angka kemiskinan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Dengan adanya hunian yang layak, kualitas hidup masyarakat dapat meningkat, sehingga mendorong pertumbuhan sosial dan ekonomi yang berkelanjutan. Secara keseluruhan, TAPERA berpotensi menjadi motor penggerak bagi pertumbuhan ekonomi yang lebih luas dan berkelanjutan, menguntungkan tidak hanya bagi individu, tetapi juga bagi masyarakat dan negara.

b. Risiko TAPERA

1) Trauma Korupsi

Salah satu risiko yang diungkapkan oleh responden adalah adanya trauma masyarakat terhadap korupsi yang pernah terjadi di program-program sebelumnya. Pengalaman buruk ini menciptakan ketidakpercayaan yang mendalam terhadap pengelolaan dana publik, termasuk dalam konteks program TAPERA. Masyarakat masih teringat akan berbagai skandal yang melibatkan penyalahgunaan wewenang dan penggelapan dana yang seharusnya diperuntukkan bagi pembangunan perumahan yang layak. Ketidakpastian ini memperburuk persepsi negatif terhadap institusi yang bertanggung jawab, dan menimbulkan keraguan mengenai transparansi dan akuntabilitas dalam penggunaan dana yang dialokasikan untuk program tersebut. Trauma ini dapat mengakibatkan masyarakat menjadi skeptis dan cenderung menarik diri dari berpartisipasi dalam program-program pemerintah, termasuk TAPERA. Mereka khawatir bahwa dana yang seharusnya digunakan untuk membantu mereka dalam memiliki rumah yang layak justru akan disalahgunakan atau tidak sampai ke tangan yang tepat. Selain itu, ketidakpercayaan ini juga dapat menghambat partisipasi

aktif masyarakat dalam proses pengawasan, yang seharusnya menjadi bagian penting dalam memastikan keberhasilan program.

Oleh karena itu, untuk mengatasi masalah ini, diperlukan upaya yang lebih intensif dari pihak pengelola TAPERA dalam membangun kembali kepercayaan masyarakat. Ini termasuk penerapan praktik transparansi yang lebih ketat, penyuluhan mengenai mekanisme pengelolaan dana, dan menjalin komunikasi yang lebih baik dengan masyarakat. Dengan cara ini, diharapkan masyarakat dapat melihat komitmen nyata dari pengelola dalam menghindari kesalahan yang sama di masa lalu, sehingga mereka merasa lebih aman dan percaya untuk terlibat dalam program yang bertujuan untuk memberikan akses perumahan yang lebih baik. Jika kepercayaan ini dapat dibangun kembali, maka TAPERA berpotensi menjadi program yang sangat bermanfaat dan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat secara efektif dan berkelanjutan.

2) Kekhawatiran Hilangnya Dana Publik

Responden juga menunjukkan kekhawatiran yang signifikan mengenai kemungkinan hilangnya dana publik, sebuah isu yang dapat menimbulkan dampak serius bagi masyarakat yang berharap mendapatkan manfaat dari Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA). Kekhawatiran ini muncul dari potensi adanya penyalahgunaan atau pengelolaan yang kurang transparan terhadap dana yang terkumpul, yang seharusnya digunakan untuk mendukung akses perumahan yang lebih baik bagi rakyat. Jika dana publik tidak dikelola dengan baik, maka masyarakat yang telah menaruh harapan pada program ini bisa mengalami kerugian yang cukup besar, terutama bagi mereka yang telah menginvestasikan tabungan mereka dengan harapan untuk memperoleh rumah idaman di masa depan.

Selain itu, hilangnya dana publik juga dapat merusak kepercayaan masyarakat terhadap program-program pemerintah lainnya, menciptakan ketidakpastian dan skeptisisme di kalangan warga. Rasa percaya yang hilang ini dapat mengakibatkan berkurangnya partisipasi dalam program-program serupa, yang pada akhirnya bisa merugikan inisiatif pembangunan sosial dan ekonomi yang lebih luas. Oleh karena itu, penting bagi pengelola TAPERA untuk menjamin transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan dana, serta melakukan evaluasi yang berkala untuk memastikan bahwa tujuan program dapat tercapai dengan efektif. Dengan membangun sistem pengawasan yang kuat dan melibatkan masyarakat dalam proses pemantauan, diharapkan kekhawatiran mengenai hilangnya dana publik dapat diminimalisir. Jika masyarakat merasa dilibatkan dan aman dalam berinvestasi melalui program ini, maka kepercayaan terhadap TAPERA dan program-program serupa dapat terjaga, sehingga manfaat jangka panjang dari program ini dapat benar-benar dirasakan oleh semua pihak.

Salah satu risiko yang diungkapkan oleh narasumber adalah adanya trauma masyarakat terhadap korupsi yang pernah terjadi dalam program-program perumahan sebelumnya. Trauma ini sangat merugikan kepercayaan masyarakat terhadap inisiatif seperti TAPERA, membuat mereka ragu untuk berpartisipasi karena khawatir dana mereka tidak akan dikelola dengan baik. Ketidakpastian ini bisa menjadi penghalang bagi masyarakat yang sebenarnya sangat ingin memperoleh akses ke perumahan yang layak, namun terhambat oleh ketakutan akan penyalahgunaan dana. Selain itu, beberapa narasumber menyatakan preferensi untuk membangun rumah sendiri. Mereka merasa bahwa dengan membangun sendiri, mereka memiliki keleluasaan lebih dalam memilih lokasi, desain, dan ukuran rumah sesuai dengan keinginan dan kebutuhan mereka.

Pertimbangan lain yang diungkapkan adalah mengenai potongan iuran bulanan TAPERA yang dinilai cukup besar, terutama bagi mereka yang memiliki penghasilan

terbatas. Dalam situasi ekonomi yang sulit, beban tambahan ini bisa menjadi tantangan tersendiri, terutama ketika banyak dari mereka juga memiliki cicilan lain di luar iuran bulanan TAPERA. Keberadaan cicilan tersebut dapat memperburuk kondisi keuangan mereka, membuat mereka harus berpikir dua kali sebelum memutuskan untuk berinvestasi dalam program ini. Dengan berbagai pertimbangan ini, narasumber merasa bahwa pilihan untuk membangun rumah sendiri menjadi lebih menarik, meskipun memerlukan waktu dan usaha lebih. Keseluruhan pandangan ini mencerminkan kompleksitas yang dihadapi masyarakat dalam menanggapi program perumahan seperti TAPERA, di mana keinginan untuk memiliki hunian yang layak sering kali berbenturan dengan realitas ekonomi dan pengalaman masa lalu yang menyakitkan.

KESIMPULAN

Penelitian ini melihat TAPERA sebagai solusi pembiayaan perumahan yang terjangkau. Namun, terdapat kekhawatiran tentang transparansi dan pengelolaan dana karena pengalaman negatif masa lalu terkait korupsi dalam program serupa. Masyarakat juga merasa bahwa kurangnya sosialisasi dan informasi tentang TAPERA dapat menimbulkan mispersepsi, sehingga penting untuk meningkatkan keterbukaan dan akuntabilitas pengelolaan program agar dapat membangun kepercayaan yang lebih baik. Penelitian ini mengungkapkan preferensi sebagian responden untuk membangun rumah sendiri, menunjukkan perlunya fleksibilitas dalam implementasi program. Implikasi penting untuk implementasi TAPERA ke depan meliputi kebutuhan akan transparansi yang lebih besar, sosialisasi yang lebih baik, dan pertimbangan terhadap dampak sosial-ekonomi yang lebih luas.

Rekomendasi yang diberikan menekankan pentingnya sosialisasi intensif, peningkatan transparansi, fleksibilitas dalam skema pembayaran, dan jaminan keamanan investasi. Keseluruhan temuan menunjukkan bahwa meski TAPERA dipandang berpotensi bermanfaat, keberhasilannya akan sangat bergantung pada kemampuan pemerintah untuk mengatasi kekhawatiran masyarakat dan memastikan pengelolaan yang efektif dan transparan.

REFERENSI

- Ariningdyah, C, D Lasonda, and F. R. D. Miarsa. "Analisis Yuridis Penerapan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) Dalam Perspektif Asas Keadilan. Innovative." *Journal Of Social Science Research* 4, no. 3 (2024): 18410–24.
- Atmadja, I Dewa Gede, and I Nyoman Putu Budhiartha. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press, 2018.
- Gagundali, KC. "Sanksi Administrasi Atas Pelanggaran Undang - Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat." *LEX ADMINISTRATUM* 8, no. 1 (2020).
- Moho, Hasaziduhu. "Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan, Dan Kemanfaatan." *Jurnal Warta* 59, no. 1 (2019): 138–49.
- Peraturan Pemerintah nomor 25 tahun 2020 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Pasal 37) (2020).
- Perwitasari, SH, R Manita, TR Lopi, and GM Saragih. "Efektivitas Penerapan Hukum Perspektif Sosiologi Hukum." *Urnal Pendidikan Dan Konseling (JPDK)* 5, no. 2 (2023): 2884–89.
- Putra, HG, E Fahmi, and K Taruc. "Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) Dan Penerapannya Di DKI Jakarta." *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran Dan Ilmu Kesehatan* 3, no. 2 (2019): 321–32.
- Rasendryo, Wahyu Rahmadianto, and Ubaidillah Lutfian. "Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah Tentang

Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.” *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial Hukum Dan Humaniora* 3, no. 1 (2025): 16–28.

Tjandra, Riawan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2018.

Undang Undang nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Pasal 1 ayat 11) (2016).

Undang Undang nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Pasal 1 ayat 3) (2016).

Undang Undang nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Pasal 3) (2016).

Undang Undang nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Pasal 36) (2016).

Undang Undang nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Pasal 7) (2016).