

**PENGATURAN TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT DALAM
RANGKA PEMENUHAN HAK ATAS PERUMAHAN LAYAK DI
INDONESIA**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR
SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



Oleh :

TIUR ELLYA BEATRICE SIAGIAN

21300003

SURABAYA, 15 JANUARI 2025

MENGESAHKAN,

DEKAN,

PEMBIMBING,

Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.Hum.

Dr. ARDHIWINDA KUSUMAPUTRA, S.H., M.H.

**PENGATURAN TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT DALAM
RANGKA PEMENUHAN HAK ATAS PERUMAHAN LAYAK DI
INDONESIA**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH :

TIUR ELLYA BEATRICE SIAGIAN

NPM : 21300003

TELAH DIPERTAHANKAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 9 JANUARI 2025

DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. SHANTI WULANDARI, S.H., M.Kn.

(Ketua)

1.



2. SETO CAHYONO, S.H., M.HUM.

(ANGGOTA) 2.



3. Dr. ARDHIWINDA KUSUMAPUTRA, S.H., M.H.

(ANGGOTA) 3.



KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur yang selalu saya panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang senantiasa selalu mencurahkan berkatnya kepada saya dan karena Berkat serta Rahmat yang selalu Tuhan beri saya dapat menyelesaikan Skripsi saya dengan judul **"Analisa Pengaturan Tabungan Perumahan Rakyat Dalam Rangka Pemenuhan Hak Atas Perumahan Layak Di Indonesia"** dengan tepat waktu. Selesainya skripsi yang saya susun ini tentu saja tidak luput dari Doa, Dukungan, Bimbingan serta Bantuan yang diberikan oleh keluarga, kerabat, teman-teman dan para dosen yang ada di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya terlebih dosen pembimbing saya. Dengan kerendahan hati saya ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. T.H.T.K.K.(K), FICS selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan izin pelaksanaan skripsi.
2. Dr. Umi Enggarsasi, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memfasilitasi pembelajaran selama mengikuti perkuliahan
3. Dr. Ardhiwinda Kusumaputra, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing saya yang memberikan banyak bantuan dan membimbing saya dalam menyusun dan menyempurnakan skripsi saya sehingga skripsi saya dapat selesai dengan tepat waktu.
4. Dr. Fries Melia Salviana, S.H., M.H. selaku kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma yang membantu dalam memberikan kemudahan pada saya untuk melaksanakan skripsi saya.
5. Dr. Fani Martiawan Kumara Putra, SH., M.H., CCD., CMC. selaku Dosen Wali saya di perkuliahan yang membantu saya dalam mendapatkan hak-hak saya sebagai mahasiswa dalam pemenuhan SKS ketika masa KRS berlangsung.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang dengan ikhlas memberikan ilmunya dan mengajarkan banyak hal kepada saya mulai dari semester awal hingga semester akhir.
7. Orang tua saya Bapak Rasben dan Ibu Sutji atas segala doa, dukungan, dan kasih sayang yang tiada henti. Tanpa bimbingan, cinta, dan pengorbanan yang luar biasa dari mereka, saya tidak akan bisa menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih telah menjadi sumber inspirasi dan kekuatan dalam setiap langkah perjalanan saya.
8. Tesalonika, Nisa, Kezia dan juga Maria yang menjadi teman saya selama masa perkuliahan berlangsung, karena mereka saya bisa bersemangat untuk menghadiri perkuliahan dan juga memberikan motivasi supaya saya bisa lulus tepat waktu bersama dengan kalian.
9. Anggota Komunitas Peradilan Semu 2021-2023 yang memberikan banyak pengalaman organisasi kepada saya dan mempelajari banyak hal bersama-sama.
10. Diri saya sendiri, Beatrice karena telah bertahan sejauh ini dan tidak menyerah dalam keadaan apapun hingga bisa menyelesaikan masa perkuliahan dan skripsi dengan tepat waktu.

Surabaya, 5 Januari 2025

Penulis

Tiur Ellya Beatrice Siagian

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini :
Nama Lengkap : Tiur Ellya Beatrice Siagian
NPM : 21300003
Prodi/Fakultas/Jurusan : Ilmu Hukum/ Hukum/ Hukum
Alamat : Jl. Simo Kalangan II/169-K, Kelurahan
Simo mulyo, Kecamatan Sukomanunggal,
Kota Surabaya.

Menyatakan bahwa penelitian saya yang berjudul: “ANALISA PENGATURAN TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT DALAM RANGKA PEMENUHAN HAK ATAS PERUMAHAN LAYAK DI INDONESIA” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Perguruan Tinggi.

Surabaya, 21 Juni 2024

Yang menyatakan



Ellya Beatrice Siagian

NPM. 21300003

ABSTRACT

Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) is one of the efforts by the Indonesian government to help the public obtain decent and affordable housing, particularly for low-income individuals. This program is regulated through Law No. 4 of 2016 on the Tabungan Perumahan Rakyat and is implemented by the Tabungan Perumahan Rakyat Management Agency (BP Tapera). Although the main goal of TAPERA is to improve access to housing, the implementation of this program faces several challenges, such as the potential overlap with other programs like BPJS Ketenagakerjaan, issues related to the participation of foreign nationals (WNA), and the unclear criteria for low-income communities (MBR) in TAPERA regulations. The program also adds a burden on the public who are already encumbered by various deductions such as taxes and BPJS contributions. Additionally, there is legal uncertainty regarding the participation status of non-MBR participants, who are still required to pay contributions but do not receive equivalent benefits. This study aims to analyze the existing issues in TAPERA's implementation and provide recommendations for necessary regulatory adjustments, including refining participant criteria and improving fund management to ensure the program targets the right beneficiaries and delivers maximum benefits to the public.

Keywords : *Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), low-income communities (MBR), legal uncertainty.*

ABSTRAK

Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) merupakan salah satu upaya pemerintah Indonesia untuk membantu masyarakat dalam memperoleh rumah yang layak dan terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini diatur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat dan dilaksanakan oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera). Meskipun tujuan utama TAPERA adalah untuk meningkatkan akses perumahan, pelaksanaan program ini menghadapi berbagai tantangan, seperti potensi tumpang tindih dengan program lain seperti BPJS Ketenagakerjaan, serta masalah terkait keikutsertaan Warga Negara Asing (WNA) dan ketidakjelasan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam peraturan TAPERA. Program ini juga menambah beban masyarakat yang sudah terbebani oleh berbagai potongan gaji seperti pajak dan iuran BPJS. Selain itu, terdapat ketidakpastian hukum terkait status kepesertaan peserta yang bukan bagian dari golongan MBR, meskipun tetap diwajibkan untuk membayar iuran namun tidak mendapatkan manfaat yang setara. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan yang ada dalam pelaksanaan TAPERA, serta memberikan rekomendasi terkait pengaturan yang perlu diperbaiki, termasuk penyesuaian kriteria peserta dan pengelolaan dana yang lebih transparan agar program ini lebih tepat sasaran dan memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat.

Kata Kunci : Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Ketidakpastian Hukum.

Daftar Isi

BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Kerangka Konseptual.....	10
1.6 Metode Penelitian	13
1.7 Bahan Hukum	14
1.8 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	16
1.9 Analisa Bahan Hukum	16
1.10 Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	17
BAB II	18
BAGAIMANA PENGATURAN PESERTA TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT YANG TIDAK TERMASUK GOLONGAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH	18
2.1 Pengertian dan Kriteria Golongan Peserta TAPERA MBR dan Non-MBR.....	18
2.2 Kriteria Peserta Tabungan Perumahan Rakyat	26
2.3 Pengaturan Penerimaan Manfaat bagi Peserta Tabungan Peumahan rakyat yang tidak termasuk dalam golongan Masyarakat berpenghasilan Rendah	28
BAB III.....	40
PENGATURAN IDEAL KEPESERTAAN TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT DALAM MENGATUR PESERTA YANG TIDAK BERASAL DARI GOLONGAN MBR	40
3.1 Peninjauan Aturan Tabungan Perumahan Rakyat.....	40
3.2 Urgensi Pengaturan Tambahan untuk Menjamin Keadilan TAPERA.....	45
BAB IV.....	55
PENUTUP.....	55
4.1 Kesimpulan	55
4.2 Saran	57