

BAB III

PROBLEM HUKUM UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 2016 TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT

A. Tabungan Perumahan Rakyat

Disahkannya Undang-Undang tentang Tapera, tentu menjadi harapan baru bagi pemerintah dan semua warga negara, agar sistem tabungan perumahan rakyat dapat menjadi solusi atas permasalahan pemenuhan kebutuhan perumahan di Indonesia. Dimana angka *backlog* perumahan di Indonesia masih sangat tinggi, sebagaimana yang sudah disampaikan pada latar belakang masalah, bahawa masih ada sekitar 7,64 juta unit rumah atau tempat tinggal yang dibutuhkan masyarakat, dan angka terus bertambah setiap tahunnya, dimana ada penambahan kebutuhan rumah kurang lebih 700 ribu unit rumah per tahun. kondisi ini tentu bukan hal yang baik dalam upaya pemerintah mensejahterakan setiap warga negara. Berdasarkan kondisi tersebut pemerintah membuat sistem tabungan perumahan untuk mengoptimalkan pemenuhan pembiayaan perumahan, tujuan tersebut juga tergambar pada konsideran menimbang Undang-Undang tentang Tapera.

Penghimpunan dana publik untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan rakyat, baru pertama kali dilakukan di Indonesia. Namun pengumpulan dana publik, sudah pernah dilakukan pemerintah melalui BPJS Kesehatan, sebagai pelaksana program Jaminan Kesehatan Nasional, untuk memenuhi kebutuhan dasar warga negara. Kemudian negara juga menjamin

dan melindungi pekerja di Indonesia melalui jaminan kecelakaan kerja, jaminan kematian, jaminan hari tua dan jaminan pensiun yang dilaksanakan oleh BPJS Ketenagakerjaan atau bisa disebut juga BP Jamsostek.

Sebelumnya dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat, pemerintah hanya mengandalkan anggaran negara untuk membantu masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat miskin (MM). Selain itu, pihak swasta juga ikut terlibat dan berupaya untuk menyediakan dana untuk pembiayaan perumahan, dalam rangka ikut membantu pemerintah, terutama untuk masyarakat menengah ke atas (pembiayaan komersil). Namun usaha pemerintah dan pihak swasta untuk memenuhi kebutuhan perumahan masih belum menunjukkan hasil yang optimal, kondisi ini ditunjukkan dengan masih tingginya kebutuhan masyarakat terhadap perumahan yang belum dapat dipenuhi.

Pada huruf b dan c konsideran tersebut, jelas menggambarkan bahwa upaya pemerintah selama ini, dalam memenuhi kebutuhan perumahan, terhambat karena tidak tersedianya pendanaan murah dan jangka panjang. Hal ini penting, karena biaya untuk mendapatkan perumahan cukup tinggi, sehingga daya beli masyarakat tidak mampu untuk menjangkaunya. Oleh karenanya, perlu dana murah jangka panjang untuk menjawab persoalan tersebut, dengan menyelenggarakan tabungan perumahan rakyat. Sehingga diharapkan dengan sistem tabungan perumahan rakyat ini, masyarakat dengan asas kegotongroyongan dapat mewujudkan kebutuhan perumahan secara bersama-sama.

Pada konsideran Undang-Undang Tapera huruf d, juga dijelaskan bahwa peraturan di sektor perumahan dan Undang-Undang tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional, tidak secara komprehensif mengatur terhadap penyelenggaraan tabungan perumahan, sehingga diperlukan rancangan undang-undang untuk mengatur secara jelas, detail, dan menyeluruh dalam penyelenggaraan tabungan perumahan. Pengaturan terhadap sistem tabungan perumahan rakyat merupakan upaya pemerintah untuk mempertegas arah kebijakan dalam pembiayaan perumahan, dimana pembiayaan terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan dilakukan dengan bergotongroyong setiap warga negara.

Selain itu, pada Pasal 124 UU No. 1 Tahun 2011, yang mengatur terkait perumahan dan permukiman, mengamanatkan tentang penyelenggaraan tabungan perumahan, agar diatur tersendiri dengan undang-undang.”¹ Pasal 121 ayat (1) dan (2) UU No. 1 Tahun 2011, yang mengatur terkait perumahan dan permukiman, juga mengamanatkan agar pemerintah dalam hal pengaturan terhadap perumahan dan permukiman, dapat mengembangkan sistem pembiayaan. Salah satunya pengarahannya serta pemupukan dana yang berasal dari masyarakat. Meskipun jika dibaca pasal-pasal sebelumnya, maksud dari pasal tersebut tujuannya adalah agar lembaga keuangan, baik bank dan non bank untuk melakukan pengembangan tabungan perumahan, dengan dorongan dan dukungan oleh pemerintah daerah dan pemerintah pusat, untuk menciptakan

¹ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman*, n.d.

alternatif solusi pembiayaan perumahan. Namun pada UU No. 4 Tahun 2016, yang terjadi adalah pemerintah membentuk suatu badan tersendiri, yaitu Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) untuk mengelola dan menjalankan sistem tabungan perumahan rakyat.

Dalam penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat diatur mengenai asas dalam menjalankan Tapera, asas tersebut terdapat pada Pasal 2 Undang-Undang tentang Tapera, yaitu:

Tapera dikelola dengan berasaskan:

- a. kegotongroyongan;
- b. kemanfaatan;
- c. nirlaba;
- d. kehati-hatian;
- e. keterjangkauan dan kemudahan;
- f. kemandirian;
- g. keadilan;
- h. keberlanjutan;
- i. akuntabilitas;
- j. keterbukaan;
- k. portabilitas; dan
- l. dana amanat.

Diantara Asas dalam pengelola Tapera adalah kegotongroyongan dan kemandirian. Pada penjelasannya disebutkan bahwa kegotongroyongan merupakan usaha bersama dan saling menolong sesama peserta Tapera, agar pembiayaan perumahan dapat dilaksanakan menggunakan dana murah dan terjangkau bagi peserta Tapera.

Sedangkan asas kemandirian pada penjelasan UU Tapera, bahwa sistem pemanfaatan dana Tapera untuk pembiayaan perumahan, akan menjadikan

sebuah kesatuan masyarakat yang mandiri dalam memenuhi kebutuhan perumahannya.

Dari penjelasan tentang asas kegotongroyongan tersebut, dapat dipahami bahwa pemerintah berkeinginan dengan adanya Tapera, dapat menjadi sarana penghubung antar peserta Tapera untuk bahu-membahu dalam rangka penghimpunan dana yang dapat dimanfaatkan guna menunjang pembiayaan yang terjangkau, untuk mendapatkan rumah atau tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Disamping juga, tetap harus ada peran pemerintah untuk menjaga dan memastikan Tapera dapat beroperasi dengan baik.

Sedangkan asas kemandirian adalah upaya pemerintah melalui Tapera, agar masyarakat atau peserta Tapera dapat memenuhi kebutuhan dasarnya sendiri, yaitu berupa perumahan yang layak dan terjangkau. Hal ini tentu akan menjadi suatu sistem jaminan sosial nasional sebagai bentuk jaminan terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pada Pasal 1 angka 3 dijelaskan Peserta Tapera yang dijelaskan dalam UU Tapera adalah setiap warga negara Indonesia dan WNA yang memiliki visa untuk bekerja, minimal selama enam bulan. Bila melihat sepintas dari penjelasan tentang Peserta Tapera di atas. Peserta Tapera juga berasal dari warga negara asing yang bekerja di Indonesia minimal selama 6 bulan, maka mereka juga akan memiliki hak untuk mendapatkan pembiayaan perumahan melalui Tapera, namun faktanya tidak lah demikian, hal ini sudah diatur pada Pasal 24 ayat (2) bahwa pemanfaatan dana Tapera dikecualikan bagi warga

negara asing, meskipun ia telah menjadi peserta Tapera. Dari pasal tersebut jelas, bahwa warga negara asing tidak mendapatkan manfaat dana Tapera berupa pembiayaan perumahan, namun mereka tetap menjadi peserta Tapera. Hal ini pemerintah lakukan agar lebih banyak lagi dana yang tersimpan di Tapera, untuk dapat digunakan semaksimal mungkin untuk pembiayaan perumahan bagi peserta Tapera yang merupakan warga negara Indonesia.

Sedangkan tujuan penyelenggaraan Tapera disebutkan pada Pasal 3 Undang-Undang Tapera, yaitu mengumpulkan dana dari Peserta Tapera dan mengelolanya sebagai dana murah dan dapat dimanfaatkan dalam rentang waktu yang lama untuk pembiayaan perumahan, dengan tujuan dapat memenuhi kebutuhan rumah layak dan terjangkau bagi masyarakat peserta Tapera.

Tapera memiliki tujuan untuk menghimpun dana publik, kemudian dimanfaatkan untuk menyediakan pembiayaan perumahan bagi masyarakat yang belum terpenuhi kebutuhan perumahannya, yang tentu saja telah menjadi peserta Tapera sebelumnya. Penghimpunan dana publik tentu bukan hal yang mudah, mengingat ini sangat bergantung juga kepada kepercayaan publik kepada pemerintah, maka pemerintah harus berupaya semaksimal mungkin untuk dapat meyakinkan masyarakat bahwa program Tapera ini dapat mengatasi dan memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat, dengan demikian diharapkan kepercayaan publik (*public trust*) dapat mendukung dan menyukseskan terhadap penyelenggaraan Tapera.

Untuk mendapatkan kepercayaan publik dalam penghimpunan dana publik secara luas, harus ada sistem yang didukung oleh teknologi digital untuk mempermudah pelayanan kepada masyarakat dan transparan, serta SDM yang baik dan berintegritas untuk meminimalisir terjadinya resiko yang berdampak buruk terhadap dana publik yang dikelola, mengingat dana publik yang terkumpul sangat banyak dan akan dikembalikan kepada peserta ketika masa kepesertaanya berakhir.

Menjaga agar dana publik tetap aman dalam rentang waktu yang lama tentu bukan hal yang mudah, mengingat beberapa peristiwa yang terjadi pada beberapa badan usaha milik pemerintah yang bermasalah dalam pengelolaan dana publik. Sehingga ketika publik meminta untuk dikembalikan dananya, badan tersebut tidak dapat mengembalikan. Sebagaimana yang terjadi pada permasalahan Jiwasraya yang bergerak dalam bidang asuransi, dimana terjadi permasalahan gagal bayar terhadap klaim polis nasabah.

Agar dana publik banyak terarah dan terkumpul di Tapera, dengan tujuan lebih banyak dana Tapera nantinya yang dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan kebutuhan rumah, maka dalam undang-undang ini mengatur bahwa setiap pekerja, baik pekra formal maupun pekerja mandiri yang memiliki penghasilan minimal sebesar upah minimum, maka diwajibkan menjadi peserta Tapera, hal tersebut sesuai bunyi Pasal 7 UU Tapera.

Selain mewajibkan para pekerja menjadi Peserta Tapera, pemerintah melalui undang-undang ini mewajibkan peserta Tapera untuk membayar

Simpanan setiap bulan sesuai waktu yang ditetapkan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, yang disingkat dengan BP Tapera. Hal itu jelas diatur pada Pasal 66 Undang-Undang Tapera, yang menyatakan bahwa peserta Tapera memiliki kewajiban setiap bulannya membayar simpanan wajib, sesuai waktu yang telah ditetapkan BP Tapera. Ini menunjukkan bahwa Tapera merupakan tabungan wajib yang ditetapkan pemerintah untuk memperoleh dana besar dari publik untuk pembiayaan perumahan.

Pada Pasal 14 ayat (3) dan 15 ayat (1) PP No. 25 Tahun 2020, terkait penyelenggaraan Tapera, mengatur perihal jumlah simpanan yang wajib disetorkan peserta Tapera setiap bulannya, berikut bunyi pasalnya:

Pasal 14 ayat (3)

Besaran Simpanan Peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan berdasarkan persentase tertentu dari:

- a. Gaji atau Upah yang dilaporkan setiap bulan untuk Peserta Pekerja; dan
- b. Penghasilan rata-rata setiap bulan dalam 1 (satu) tahun takwim sebelumnya dengan batas tertentu untuk Peserta Pekerja Mandiri.

Pasal 15 ayat (1)

Besaran Simpanan Peserta ditetapkan sebesar 3% (tiga persen) dari Gaji atau Upah untuk Peserta Pekerja dan Penghasilan untuk Peserta Pekerja Mandiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3)

Berdasarkan bunyi pasal di atas, setiap bulan pekerja wajib membayar simpanan Tapera, yang jumlahnya 3% dari total penghasilan yang didapat para pekerja. Karena ini bersifat wajib maka ada sanksi bagi yang melanggar ketentuan tersebut, sanksi tersebut diberikan bukan hanya kepada pekerja tetapi juga kepada pemberi kerja, mulai dari peringatan tertulis, denda administrasi,

hingga pembekuan dan pencabutan izin usaha, sebagaimana diatur pada Pasal 72 Undang-Undang tentang Tapera.

Selain untuk mengumpulkan dana publik dalam jumlah besar, pemerintah juga mengatur bahwa dana yang disimpan oleh masyarakat tersebut, tidak dapat diambil sewaktu-waktu ketika mereka memerluka. Hal ini untuk menjaga dana publik yang sudah disimpan di Tapera dapat dimanfaatkan dalam rentang waktu yang panjang untuk pembiayaan perumahan. Simpanan Tabungan Perumahan Rakyat, baru bisa diambil oleh peserta Tapera setelah masa kepesertaanya habis. Peserta Tapera dianggap berakhir kepesertaannya ketika telah memasuki masa pensiun, telah measuki usia lima puluh delapan tahun, atau dinyatakan tidak terpenuhinya lagi kriteria sebagai peserta Tapera, scara berturut-turut dalam rentang waktu lima tahun. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 14 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Tapera. Dari pasal tersebut, jelas bahwa tabungan Tapera berbeda dengan tabungan yang biasa ada di lembaga perbankan, dimana dana yang kita simpan bisa kita ambil, setiap saat ketika dibutuhkan.

B. Problem Hukum Dan Dampak Tapera Terhadap Masyarakat

Sejak diundangkan pada 24 Maret 2016, UU No. 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) sempat mengalami staknasi, itu dimulai dari tidak dikeluarkanya peraturan pemerintah sebagai pelaksana dari UU No. 4 Tahun 2016 hingga dua tahun setelah undang-undang ini disahkan. Padahal hal itu merupakan amanah Pasal 80 UU No. 4 Tahun 2016. PP No. 25

Tahun 2020 sebagai pelaksana UU No. 4 Tahun 2016 baru diterbitkan pada 20 Mei 2020, ketika Indonesia dan negara-negara di dunia sedang menghadapi pandem Covid-19, yang berdampak sangat besar bagi kehidupan manusia. Berdasarkan risalah pembahasan UU No. 4 Tahun 2016, UU No. 4 Tahun 2016 ini merupakan inisiatif yang diajukan DPR untuk ditetapkan sebagai undang-undang.

Sebagaimana konsideran UU No. 4 Tahun 2016, bahwa tujuan dibentuknya Sistem Tabungan Perumahan Rakyat adalah untuk menjamin agar terpenuhinya kebutuhan rumah (tempat tinggal) yang layak dan terjangkau bagi setiap warga negara. Pada konsideran tersebut juga secara eksplisit, pemerintah mengakui bahwa upaya untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tidak dapat pemerintah penuhi, dimana negara tidak mampu menyediakan dana yang terjangkau untuk menyediakan perumahan. Hal itu bisa dilihat dari data backlog perumahan (angka kebutuhan perumahan) yang masih besar. Sebagaimana telah disebutkan di latarbelakang, ada sekitar 7,64 juta kebutuhan rumah yang belum terpenuhi, sementara angka backlog perumahan setiap tahun semakin bertambah dan tidak diimbangi dengan ketersediaan dana untuk pembiayaan perumahan yang terjangkau.

Selain itu, undang-undang yang mengatur perihal jaminan sosial nasional serta peraturan perundang lainnya yang mengatur terkait perumahan, belum mengatur secara komprehensif tentang tabungan perumahan, sehingga pemerintah memandang perlu membentuk peraturan perundangan yang mengatur tabungan perumahan.

Pada bagian umum penjelasan UU No. 4 Tahun 2016, perihal Tapera juga disebutkan bahwa, hak untuk bertempat tinggal juga dijamin pada Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dan Pasal 40 UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Selain itu penyelenggaraan Tapera juga merupakan tindak lanjut dari amanat Pasal 124 UU No. 1 Tahun 2011, terkait kawasan permukiman dan perumahan. Pasal 3 Undang-Undang Tapera mengatur bahwa, tujuan Tapera adalah memenuhi kebutuhan perumahan murah dan terjangkau, dengan menghimpun dana murah dan jangka panjang dari masyarakat sebagai peserta Tapera.

Permasalahan yang muncul kemudian, dengan ditetapkannya Undang-Undang Tapera adalah diwajibkannya setiap peserta Tapera untuk membayar iuran, peserta yang dalam hal ini adalah setiap warga negara, terutama yang memiliki penghasilan sebesar upah minimum. Padahal menurut serikat Konfederasi Persatuan Buruh Indonesia (KPBI), sebagaimana dijelaskan pada latar belakang, ini merupakan kewajiban negara dan mendapatkan tempat tinggal merupakan hak masyarakat sebagai warga negara.

Bagi para pekerja, iuran Tapera menambah beban hidup mereka, mengingat, setiap bulannya mereka sudah terbebani dengan kewajiban iuran BPJS Kesehatan, iuran BP Jamsostek, dan pemotongan pajak penghasilan serta tingginya biaya transportasi yang harus mereka keluarkan setiap bulannya. Dengan adanya iuran Tapera, membuat penghasilan yang mereka dapatkan setiap bulannya semakin berkurang, sementara mereka tetap harus memenuhi

kebutuhan hidup mereka setiap hari. Hal ini berpotensi mengganggu dan menyulitkan mereka dalam menjalani kehidupan

Undang-Undang Tapera ini juga hanya mengatur pembiayaan kepada peserta yang mampu membayar iuran Tapera, sementara tidak semua masyarakat mampu membayar iuran Tapera, padahal mereka sangat membutuhkan rumah, yang merupakan kebutuhan dasar bagi manusia dan peran pemerintah dibutuhkan pada keadaan tersebut. Selain itu, Tidak memiliki tempat tinggal, akan membuat manusia rentan terhadap penyakit dan dari hewan yang dapat membahayakan dirinya. Tidak memiliki tempat tinggal juga akan membuat manusia tidak tenang secara psikologi, karena tidak memiliki kepastian tempat tinggal dalam hidup. Dapat ditarik kesimpulan bahwa, tidak memiliki tempat tinggal berpotensi menyulitkan manusia dalam menjalani kehidupan.

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 66 Undang-Undang tentang Tapera dan Pasal 14 dan 15 PP No. 25 Tahun 2020, terkait penyelenggaraan Tapera, jelas dan tegas bahwa setiap orang yang penghasilannya minimal sebesar upah minimum, maka diwajibkan mengikuti program Tapera dengan menjadi peserta dan setiap bulannya wajib membayar simpanan tabungan perumahan rakyat sebesar 3% dari penghasilan setiap bulannya.

Kewajiban untuk membayar simpanan Tapera ini tentu akan menambah beban masyarakat, mengingat sebelumnya mereka sudah diwajibkan untuk membayar iuran-iuran lainnya seperti BPJS Kesehatan, BP Jamsostek, pajak penghasilan dan pengeluaran bulanan lainnya. Terutama bagi masyarakat yang

pengasilannya sudah pas-pasan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan membayar iuran-iuran wajib sebelum adanya Tapera. Sementara Undang-Undang tentang Tabungan Perumahan Rakyat tidak mengatur pengecualian untuk mereka yang tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar simpanan Tapera setiap bulannya.

Konsekuensi yang harus diterima masyarakat, atas ketidakmampuan membayar simpanan Tapera adalah hilangnya hak mereka dalam mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau melalui pembiayaan Tapera. Sementara dalam konsideran Undang-Undang Tapera jelas disebutkan bahwa, negara menjamin kepada setiap warga negara, dalam rangka pemenuhan terhadap kebutuhan perumahan atau tempat tinggal yang layak serta terjangkau.

Selain itu konstitusi dasar negara Indonesia, yaitu pada UUD 1945 juga menjamin hak memperoleh tempat tinggal bagi setiap warga negara, tepatnya setelah amandemen kedua UUD 1945, pada tahun 2000. Hak tersebut ditegaskan pada Pasal 28H Ayat (1) menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan”

Berdasarkan Pasal 28H UUD tersebut, hidup sejahtera yang salah satunya dengan memiliki tempat tinggal yang layak, merupakan hak bagi setiap warga negara. Maka sudah seharusnya pemerintah yang mendapatkan amanah untuk menjalankan pemerintahan, melaksanakan perintah konstitusi dalam Undang-Undang Dasar tersebut. Mengabaikan kewajiban tersebut merupakan bentuk

pelanggaran terhadap konstitusi negara yang telah ditetapkan serta masih berlaku.

Kemudia jaminan atas hak mendapatkan perumahan itu, ditegaskan kembali pada Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1998 tentang Hak Asasi Manusia, menyatakan bahwa bertempat tinggal serta memiliki kehidupan yang layak merupakan hak setiap orang atau warga negara.”² Pasal tersebut bermakna bahwa sebagai pemerintah yang menyelenggarakan urusan negara memiliki tugas, untuk mengelola dan memenuhi kebutuhan tempat tinggal setiap warga negara atau masyarakat, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan masyarakat miskin yang tentu saja lebih memerlukan bantuan pemerintah, sehingga setiap warga negara mendapatkan hak bertempat tinggal yang layak. Ketidak mampuan atau ketidak mauan pemerintah dalam melaksanakan amanah pada undang-undang ini, maka berpotensi melanggar hak asasi manusia.

Dari beberapa ketentuan di atas perlu dianalisa lebih dalam mengingat ada tujuan negara dan hak warga negara yang hilang dalam upaya mensejahterakan setiap warga negara, khususnya dalam mengupayakan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi setiap warga negara pada penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.

Tidak adanya pengaturan terkait pengecualian bagi warga negara yang memilik keterbatasan dalam membayar simpanan pada Undang-Undang Tapera, berpotensi menyebabkan terjadinya kekosongan hukum. Sehingga

² Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1998 Tentang Hak Asasi Manusia*.

menyebabkan masyarakat kehilangan haknya untuk mendapatkan perumahan yang layak dan terjangkau. Ketentuan pada Undang-Undang Tapera tersebut perlu dianalisa lebih dalam tentang bagaimana seharusnya pemerintah bertindak terhadap masyarakat tidak mampu untuk membayar simpanan wajib Tapera, sementara di sisi lain masyarakat memiliki hak untuk mendapatkan perumahan yang layak dan terjangkau melalui Tapera. Hal tersebut juga tidak selara dengan landasan filosofis yang termuat dalam konsiderah huruf a Undang-Undang Tapera, yang menyatakan bahwa negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga negara terhadap tempat tinggal.

Selain itu, pada Pasal 7 ayat (2) juga menimbulkan ketidak pastian hukum bagi warga negara berpenghasilan di bawah upah minimum untuk mendapatkan hak perumahan, dimana mereka tidak diwajibkan (bersifat sukarela) untuk menjadi peserta Tapera, padahal mereka juga memiliki hak sebagai warga negara untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dan terjangkau. Di sisi lain mereka merupakan masyarakat yang sangat memerlukan pembiayaan perumahan yang layak dan terjangkau. Selain itu dengan pengahasila mereka yang rendah atau di bawah upah minimum, hal itu juga akan menjadikan kendala bagi mereka dalam membayar simpanan wajib Tapera.

Tidak tegasnya pengaturan terhadap masyarkat berpenghasilan di bawah upah minimum dalam kepesertaan Tapera, membuat pemanfaatan pembiayaan perumahan yang layak dan terjangkau melalui Tapera berpotensi

menemui kendala dalam pelaksanaan penyaluran pembiayaan perumahan melalui Tapera.

Pada Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang tentang Tapera mengatur bahwa, peserta Tapera yang dapat memanfaatkan pembiayaan perumahan, dipersyaratkan harus termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sementara masyarakat berpenghasilan rendah diantaranya adalah mereka yang berpenghasilan di bawah upah minimum, tidak diwajibkan untuk menjadi peserta Tapera, sehingga tidak dapat dipastikan mereka menjadi peserta Tapera atau tidak. Selain itu adanya kewajiban iuran simpanan bagi peserta Tapera, membuat kemungkinan mereka secara sukarela untuk mendaftar menjadi peserta Tapera menjadi semakin kecil harapannya.

Adapun persyaratan bagi peserta Tapera yang ingin mendapatkan penerima manfaat pembiayaan perumahan melalui Tapera, persyaratannya adalah harus termasuk dalam golongan masyarakat berpenghasilan rendah, sudah menjadi peserta minimal selama 12 bulan, belum memiliki rumah, dan peruntukan dana pembiayaan Tapera hanya untuk kepemilikan rumah, pembanguna rumah, dan renovasi atau perbaikan rumah pertama. Hal tersebut diatur pada Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Tapera, yaitu:

Untuk mendapatkan pembiayaan perumahan, Peserta harus memenuhi persyaratan:

- a. mempunyai masa kepesertaan paling singkat 12 (dua belas) bulan;
- b. termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah;
- c. belum memiliki rumah; dan/atau
- d. menggunakannya untuk pembiayaan kepemilikan rumah, pembangunan rumah, atau perbaikan rumah pertama

Berdasarkan beberapa problem hukum dalam Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat di atas, dimana kemudian akan berdampak pada hilangnya hak warga negara untuk memperoleh perumahan yang layak dan terjangkau, serta adanya potensi permasalahan dalam pemanfaatan dana Tapera, maka perlu dilakukan tinjauan dan analisis lebih lanjut dengan menggunakan pendekatan teori kontrak sosial, negara kesejahteraan dan pendekatan konsep *maqâshid asy-syarî'ah*.