

Mempertanyakan TAPERA dan efektivitasnya untuk memecahkan masalah krisis perumahan kita

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

Sebuah cita-cita

Pada tanggal 20 Mei 2020, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 (PP 25/2020) telah diresmikan sebagai produk turunan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 (UU 4/2016) tentang Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA), yang juga melengkapi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 (UU 1/2011) tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembentukan TAPERA adalah sebuah manifestasi nyata dari konsep negara kesejahteraan (*welfare state*) yang telah menjadi cita-cita para pendiri republik ini sebagaimana yang terdapat di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Prinsip gotong royong adalah ide utama di balik pembentukan TAPERA. Dalam berbagai hal, TAPERA identik dengan *housing trust fund* (HTF) yang terdapat di berbagai negara lainnya, walau terdapat beberapa perbedaan yang nyata. Salah satu negara yang telah menjadi contoh kesuksesan dalam hal penyediaan kebutuhan perumahan bagi rakyatnya adalah tetangga terdekat kita, Singapura.

Sebuah skema

Agar dapat menjalankan perannya, pelaksanaan TAPERA membutuhkan kerjasama dan kontribusi penuh dari setiap orang yang hidup dan bekerja di Indonesia. Lingkup dari pelaksanaan TAPERA juga mencakup orang asing apabila mereka tinggal dan bekerja di Indonesia. Sifat dari pelaksanaan dan kepesertaan TAPERA adalah memaksa atau wajib, dan cara pengumpulan dana yang digunakan sama persis dengan yang telah digunakan oleh skema Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS).

TAPERA akan memungut 3% dari pendapatan bulan seorang pekerja, dan 0,5% dari itu akan dibayarkan oleh pemberi kerja. Sama dengan skema BPJS Ketenagakerjaan, dana yang dikumpulkan tidaklah hilang melainkan dipinjam secara 'paksa' dan masih menjadi hak milik pekerja yang bersangkutan. TAPERA bermaksud untuk mengumpulkan dana murah dalam jumlah besar untuk jangka panjang, sehingga pada akhirnya TAPERA dapat menyediakan kredit kepemilikan rumah (KPR) atau pinjaman perumahan lainnya yang lebih murah bagi orang yang membutuhkan dan sesuai kriteria. Dana yang dikumpulkan akan diinvestasikan kembali oleh TAPERA ke dalam beberapa instrumen finansial melalui manajer investasi pihak ketiga hingga dana tersebut jatuh tempo atau ditarik kembali oleh peserta. Untuk menjaga likuiditas, skema TAPERA menerapkan periode penguncian yang cukup panjang untuk memastikan skema ini memiliki dana cadangan yang cukup.

Dana peserta akan jatuh tempo ketika yang bersangkutan memasuki masa pensiun pada umur 58 tahun. Apabila peserta tersebut tidak pernah memanfaatkan skema TAPERA, maka yang bersangkutan berhak untuk menarik dana pokok ditambah bunga hasil investasi dari TAPERA pada saat jatuh tempo. Apabila peserta tersebut pernah memanfaatkan skema TAPERA, maka peserta tersebut tetap dapat menarik dana yang tersisa dari TAPERA pada saat jatuh tempo. Skema TAPERA ini juga memuat ketentuan-ketentuan sanksi administratif untuk pembayaran yang terlambat serta segala bentuk ketidakpatuhan lainnya dari para pemangku kepentingan.



Restaditya Harris
Partner
restaditya@ryzconsulting.com

RYZ Property Consulting is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our www.ryzconsulting.com to learn more.

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasi. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.

Mempertanyakan TAPERA dan efektivitasnya untuk memecahkan masalah krisis perumahan kita

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

Bagaimana di negara-negara lainnya?

Naskah Akademik yang telah dibuat sebagai justifikasi untuk pembentukan UU 4/2016 menggunakan beberapa negara sebagai perbandingan seperti Perancis, Jerman, Republik Rakyat Tiongkok (RRT), Singapura, dan Malaysia. Dalam siaran pers Badan Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) tanggal 3 Juni 2020 juga disebutkan negara pembanding lain seperti India dan Korea Selatan, walau kedua negara ini tidak dicantumkan dalam Naskah Akademik. Selain itu, sangat menarik untuk mengetahui dari berbagai sumber lainnya bahwa skema TAPERA memiliki kemiripan yang sangat unik dengan skema *National Housing Fund* (NHF) dari Nigeria, terutama mengenai nilai kontribusi 2,5% yang dipungut dari pekerja.

Sebagaimana yang telah ditunjukkan dalam Naskah Akademik, kita dapat melihat beberapa ciri khas dari skema HTF di setiap negara. Perancis dan Jerman sama-sama menggunakan prinsip kesukarelaan dalam skema mereka. Sementara itu, RRT, Singapura, Malaysia, dan Nigeria beserta Hong Kong, memilih untuk mewajibkan seluruh pekerja domestik mereka untuk bergabung ke dalam program HTF. Beberapa negara memilih untuk menyelenggarakan program mereka pada tingkat nasional, namun RRT memilih untuk menyelenggarakan program HTF pada tingkat provinsi atau kota, yang juga menjadi praktik standar di Amerika Serikat. Jerman dan RRT adalah contoh yang luar biasa karena mereka mengizinkan program HTF untuk digunakan bersamaan dengan KPR komersial. Sementara itu, bergantung pada syarat dan ketentuan, Singapura, Malaysia, dan RRT menawarkan fleksibilitas kepada peserta program HTF agar peserta dapat mengelola sendiri dana mereka yang tersimpan dan memilih instrumen investasi sesuai keinginan mereka masing-masing.

Terkait sumber pendanaan, beberapa negara bagian di Amerika Serikat telah memperkenalkan banyak cara yang kreatif untuk mendanai program HTF mereka. Contohnya, dana untuk program HTF bisa dikumpulkan dari biaya transaksi properti, biaya administrasi, pungutan terhadap pengembang properti, pajak properti, jaminan sewa, pajak hotel, dan masih banyak lagi. Satu hal yang dapat kita lihat dengan jelas adalah bahwa sangat memungkinkan untuk mendanai program HTF tanpa bergantung kepada kontribusi dari pekerja dan pemberi kerja. Apakah cara yang rumit, namun terukur dan terarah spesifik seperti contoh-contoh di atas dapat menjadi solusi yang adil dan sedang dicari oleh masyarakat kita?

Kemungkinan dampak positif TAPERA

Kehadiran TAPERA akan menjadi mengubah kehidupan dari banyak orang. Tidak dapat dipungkiri, TAPERA akan membantu banyak orang untuk membeli dan memiliki rumah. Pemerintah juga dapat menjual instrumen keuangan seperti obligasi dan sukuk menggunakan dana TAPERA, yang akan membuat ketergantungan terhadap dana asing berkurang serta meningkatkan kedalaman pasar finansial kita. Terlebih, dampak ekonomi berganda akibat program ini akan dirasakan oleh banyak pihak, terutama yang bergerak di bidang industri properti beserta industri-industri pendukungnya. Pada akhirnya, kemunculan TAPERA juga



Restaditya Harris
Partner
restaditya@ryzconsulting.com

RYZ Property Consulting is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our www.ryzconsulting.com to learn more.

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasi. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.

Mempertanyakan TAPERA dan efektivitasnya untuk memecahkan masalah krisis perumahan kita

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

akan meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya menabung dan berinvestasi, terutama dalam hal untuk membeli rumah.

Kemungkinan dampak negatif TAPERA

Terlepas dari dampak positif, TAPERA turut mengandung beberapa potensi dampak negatif juga. Sebagaimana yang dapat kita amati dari implementasi skema BPJS, sangat logis apabila kita bertanya apakah kita siap untuk memiliki skema lainnya dengan metode yang serupa, sementara kesuksesan dari skema yang sebelumnya masih dipertanyakan. Di sisi lain, skema BPJS Ketenagakerjaan telah menyediakan fasilitas pembiayaan perumahan bagi pesertanya sehingga hal tersebut berpotensi menimbulkan manfaat dan kontribusi ganda dengan skema TAPERA. Terlepas dari itu, pembentukan BP TAPERA dan penggunaan jasa manajer investasi pihak ketiga dapat menimbulkan tambahan biaya yang tidak perlu. Lebih penting lagi, selalu terdapat risiko penurunan nilai dalam setiap kegiatan investasi, dan manajer investasi pihak ketiga tidak dapat dimintai pertanggung jawabannya selama mereka telah mengikuti prosedur investasi yang benar.

Setelah itu, terdapat pertanyaan mengenai *opportunity lost* dalam berinvestasi yang akan dialami oleh peserta apabila performa pengelolaan dana TAPERA di bawah pasar pada umumnya. Karena PP 25/2020 hanya memberikan pilihan bagi peserta untuk memilih di antara sistem konvensional atau Syariah, dan tidak menyebutkan sama sekali mengenai apakah peserta memiliki fleksibilitas terkait di mana mereka ingin menginvestasikan dana milik mereka, maka sangat mungkin bahwa TAPERA akan mendapatkan pertentangan dari kalangan masyarakat dan mengancam kemampuan skema ini untuk mengumpulkan dana. Ini adalah sebuah keadaan yang diperburuk dengan kenyataan bahwa dalam jangka pendek, skema TAPERA adalah tambahan biaya baik bagi pekerja maupun pemberi kerja di luar pungutan BPJS yang telah berjalan, dan dapat mengurangi daya beli masyarakat.

Pada saat implementasi skema TAPERA, ketidakjelasan mengenai kriteria bagi orang yang berhak menerima manfaat akan menghalangi tujuan program ini untuk memecahkan masalah kemampuan memiliki rumah bagi yang membutuhkan. Sementara niat awal TAPERA adalah untuk turut memfasilitasi kalangan pekerja informal dan lepas, kami meragukan bahwa tujuan ini akan tercapai dengan sukses dengan segera. Bagian dari prosedur TAPERA adalah menggunakan sistem bank konvensional untuk menilai kelayakan pemberian kredit bagi peserta yang mengajukan permohonan. Akan tetapi, di bawah kebijakan yang sudah ada sekarang, para pekerja informal dan lepas berada pada posisi yang sangat tidak diuntungkan karena kita tidak memiliki sistem pemeringkat kredit yang andal, dan pada akhirnya dapat menghambat pengajuan aplikasi KPR mereka.

Sangat disayangkan bahwa Naskah Akademik yang digunakan sebagai justifikasi pembentukan skema TAPERA ini tidak menunjukkan secara jelas kelebihan dan kekurangan dari skema yang diusulkan berdasarkan pelajaran yang telah dipetik dari negara-negara lain. Salah satu referensi yang digunakan dalam Naskah Akademik adalah Chen dan Wu (2006), yang dengan ironisnya menyorot kegagalan RRT dengan



Restaditya Harris
Partner
restaditya@ryzconsulting.com

RYZ Property Consulting is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our www.ryzconsulting.com to learn more.

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasi. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.

Mempertanyakan TAPERA dan efektivitasnya untuk memecahkan masalah krisis perumahan kita

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

program *Housing Provident Fund* (HPF), dan bahkan menyebutkan bahwa program tersebut tidak adil dan tidak efisien. Oleh karena itu, sangat penting bagi kita untuk meninjau kembali dan mempertanyakan skema TAPERA untuk memitigasi segala potensi masalah yang akan terjadi dan memastikan bahwa program ini dapat menyelesaikan permasalahan perumahan kita.

Masalah yang ‘sesungguhnya’

Pada awalnya, TAPERA dibentuk untuk memecahkan masalah kepemilikan rumah, namun apakah program tersebut betul-betul memecahkan masalah ‘krisis perumahan’ kita? Untuk memahami dasar dari masalah krisis perumahan kita, mungkin kita harus melihat hingga sejauh konsep hak asasi manusia itu sendiri. Hak asasi manusia telah tercantum di dalam UUD 1945 dan dipertegas oleh Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 (UU 39/1999) tentang Hak Asasi Manusia. Pasal 40 dari UU 39/1999 menyatakan: “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.” Sebagaimana yang kita ketahui, kedua undang-undang tersebut menjadi landasan hukum dan prinsip bagi TAPERA.

Berdasarkan hal di atas, kami tertarik untuk mengatakan ini: kedua undang-undang hanya menyebutkan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal, tetapi tidak pernah menyebutkan bahwa tempat tinggal tersebut harus dimiliki atau tidak? Dari sudut pandang kita, tempat tinggal bisa saja disewa seraya tetap memenuhi kebutuhan aspek hak asasi manusia seperti yang diamanatkan. Ini adalah cacat dalam prinsip dasar pendekatan kita untuk memecahkan masalah krisis perumahan di negara ini, kita tidak menghiraukan orang yang tinggal di rumah sewaan dan juga orang yang tinggal di rumah bersama-sama dengan keluarga lain. Tidak terbatas untuk TAPERA saja, cacat fundamental ini juga berlaku kepada hampir setiap solusi yang pemerintah telah buat untuk menyelesaikan masalah krisis perumahan di Indonesia.

Menurut PP 25/2020, sepertinya program TAPERA tidak menyediakan bantuan bagi pesertanya yang menyewa rumah dan yang terjadi adalah sebaliknya, yaitu semakin mengurangi daya beli peserta dengan membuat pungutan untuk program TAPERA menjadi wajib. Secara singkat, kita dapat menyimpulkan bahwa tidak seperti kebutuhan akan sistem kesehatan, masyarakat masih memiliki pilihan kebutuhan yang beragam ketika kita berbicara mengenai perumahan. Oleh karena itu, segala solusi untuk memecahkan masalah krisis perumahan seperti TAPERA harus betul-betul mempertimbangkan keadaan tersebut.

Terlebih, angka *backlog* perumahan yang kerap digunakan sebagai justifikasi untuk pembentukan berbagai program terkait perumahan masih kurang jelas apakah angka tersebut telah mengecualikan orang-orang yang tinggal di dalam rumah sewaan atau rumah bersama-sama dengan keluarga lain. Ketidakjelasan dari angka *backlog* perumahan memunculkan isu lain terkait jumlah rumah yang perlu dibangun, dan pada akhirnya turut mengarahkan pertanyaan-pertanyaan lain tentang akurasi angka-angka yang digunakan dalam skema TAPERA. Sebagai contoh, apakah TAPERA betul-betul membutuhkan kontribusi sebesar 3%? Berapa dana yang akan dihimpun? Berapa rumah yang akan dibangun dalam setahun? Berapa jumlah dana yang



Restaditya Harris
Partner
restaditya@ryzconsulting.com

RYZ Property Consulting is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our www.ryzconsulting.com to learn more.

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasi. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.

Mempertanyakan TAPERA dan efektivitasnya untuk memecahkan masalah krisis perumahan kita

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

sesungguhnya dibutuhkan TAPERA per tahun agar dapat menjaga kemampuan TAPERA secara berkelanjutan untuk menyediakan KPR murah bagi generasi-generasi selanjutnya di masa depan?

Sebagai catatan, kesuksesan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan program Sejuta Rumah perlu dievaluasi secara hati-hati. Kesuksesan program-program tersebut, terutama data mengenai jumlah pemilik-penghuni yang menempati produk hasil program tersebut perlu diperiksa secara kuantitatif dan kualitatif untuk melihat apakah program-program tersebut telah sukses. Selain itu, isu mengenai kriteria bagi orang yang berhak menerima manfaat juga perlu dipertimbangkan ulang apabila skema TAPERA ini ingin menjadi solusi bagi kelompok masyarakat yang lebih luas. Sebagaimana yang kita pahami, masalah krisis perumahan terjadi di berbagai tingkatan kelompok sosial dan tidak hanya terjadi di kelompok berpendapatan rendah, tetapi juga di kelompok berpendapatan menengah. Para pemangku kepentingan TAPERA harus menyadari bahwa kredit murah akan memancing lebih banyak permintaan dan menimbulkan inflasi, yang pada akhirnya dapat mempengaruhi harga rumah juga. Pernyataan ini sangat benar apabila permasalahan fundamental yang terjadi di sisi pasokan perumahan belum ditangani dan dibenahi sebagaimana seharusnya.

Berbagai pilihan jalan maju ke depan

Tidak ada pilihan mundur yang cepat dari PP 25/2020 dan UU 4/2016, oleh karena itu, kita harus tetap maju ke depan dan melakukan perubahan-perubahan di mana dan kapan diperlukan. Sebagai permulaan, kami mengusulkan agar dalam peraturan BP TAPERA yang akan datang untuk memuat skema yang mengizinkan mekanisme pembiayaan hibrida dengan KPR komersial untuk menjembatani selisih antara batas pembiayaan yang diberikan oleh TAPERA dengan harga rumah. Mekanisme pembiayaan hibrida akan sangat mungkin untuk layak diimplementasikan bagi peserta yang memiliki pendapatan di atas batas atas orang yang berhak menerima manfaat pada saat ini, yaitu Rp 8 juta, hingga suatu batas atas baru tertentu.

Sebagai tambahan, dengan syarat dan ketentuan tertentu, BP TAPERA dapat memberikan fleksibilitas bagi peserta untuk memilih instrumen investasi yang diinginkan, dan tidak hanya sekedar memberikan pilihan antara sistem konvensional dan Syariah. Dengan demikian, masyarakat dapat mengendalikan investasi jangka panjang mereka di TAPERA secara aktif dan yang paling penting adalah masyarakat akan merasa dilibatkan, sehingga meningkatkan peluang masyarakat akan terus mendukung program ini dalam jangka panjang.

Jauh ke depan, pemerintah mungkin ingin mengubah undang-undang dan peraturan yang terkait untuk memungkinkan TAPERA mendapatkan dana dari berbagai sumber alternatif lainnya. Seiring program ini berjalan, manajemen aktif atas besarnya pungutan wajib juga perlu dilakukan untuk memastikan bahwa TAPERA mengambil dana dengan jumlah yang tepat dari masyarakat. Menyatukan BP TAPERA dengan BPJS juga lebih baik karena akan mengurangi beban administrasi di sisi pemerintah, masyarakat, dan juga perusahaan. Pemerintah juga dapat mengembangkan suatu mekanisme sistem pemeringkat kredit yang lebih



Restaditya Harris
Partner
restaditya@ryzconsulting.com

RYZ Property Consulting is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our www.ryzconsulting.com to learn more.

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasi. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.

Mempertanyakan TAPERA dan efektivitasnya untuk memecahkan masalah krisis perumahan kita

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

inklusif di sistem finansial untuk memfasilitasi pekerja informal dan lepas. Pada akhirnya, sangat penting bagi pemerintah untuk memastikan kualitas dan akurasi data *backlog* perumahan agar dapat membuat solusi yang jitu bagi masalah krisis perumahan kita.

Tanggal publikasi: 10 Juni 2020

Referensi:

Chen, C., dan Wu, Z.G. (2006). *China housing provident fund: inequitable and inefficient*. Proceeding of Chinese Research Institute of Construction Management International Symposium on Advancement of Construction Management and Real Estate.

Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)



Restaditya Harris
Partner
restaditya@ryzconsulting.com

RYZ Property Consulting is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our www.ryzconsulting.com to learn more.

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasi. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.