

## ANALISIS BIAYA DAN MANFAAT PENERAPAN PROGRAM TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (TAPERA) INDONESIA

Syahidna Nahdi<sup>1</sup>, Achmad Nur Hidayat<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Ekonomi Pembangunan, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Indonesia

\*Penulis Korespondensi; syahidnanahdy@gmail.com<sup>1</sup>, achmad.nh@upnvj.ac.id<sup>2</sup>

### Abstrak

Tapera merupakan program yang dapat membantu masyarakat mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau melalui pembiayaan dana murah berkelanjutan dan berlandaskan gotong royong. Program ini mewajibkan pekerja untuk memberikan iuran sebesar 2,5% hingga 3% dari penghasilan, yang kemudian dikelola oleh Badan Pengelola Tabungan Rakyat (BP Tapera). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis biaya dan manfaat dari kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) di Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif dengan data tahun 2019–2024 yang bersumber dari BP Tapera, Badan Pusat Statistik (BPS), Bank Indonesia dan sumber resmi lainnya. Hasil analisis menunjukkan bahwa program Tapera belum mampu memberikan manfaat ekonomi yang signifikan dengan *cost-benefit ratio* (CBR) yang kurang dari satu. Ini menandakan bahwa manfaat yang diperoleh lebih kecil daripada biaya yang dikeluarkan, sehingga, terdapat beberapa tantangan yang perlu diatasi, seperti kestabilan harga rumah, transparansi pengelolaan dana dan peningkatan partisipasi pekerja dalam program.

Kata Kunci: Tabungan perumahan rakyat (tapera), rasio biaya-manfaat, pekerja.

### Abstract

*Tapera was a program to help people obtain decent and affordable housing through sustainable and cooperative-based low-cost fund financing. The program required workers to contribute 2.5% to 3% of their income, which was then managed by the People's Savings Management Agency (BP Tapera). This research analyzed the costs and benefits of Indonesia's People's Housing Savings (Tapera) policy. The study employed qualitative and quantitative approaches, with data from BP Tapera, the Central Statistics Agency (BPS), Bank Indonesia, and other official sources from 2019–2024. The analysis results indicated that the Tapera program could not provide significant economic benefits, as evidenced by a Cost-Benefit Ratio (CBR) of less than one, which showed that the benefits obtained were smaller than the costs incurred. Consequently, several challenges needed to be addressed, including housing price stability, transparency in fund management, and increasing worker participation in the program.*

*Keywords: People's housing savings (tapera), cost-benefit ratio, labor.*

### Pendahuluan

Rumah menjadi suatu kebutuhan hidup, namun tidak semua masyarakat dapat memiliki kemampuan akses dalam kepemilikan rumah atau bahkan tempat tinggal yang layak. Berdasarkan data dari Kementerian PUPR (2022), pada tahun 2022 sebesar 10,51 juta rumah tangga di Indonesia belum memiliki rumah dan dari jumlah tersebut sebesar 4,39 juta merupakan generasi milenial. Hal ini perlu upaya dari pemerintah dalam mengatasi persoalan tersebut, dan kini telah dilakukan pengesahan Program pembiayaan perumahan untuk para pekerja yang dikenal Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Tapera merupakan program yang dapat membantu masyarakat mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau melalui pembiayaan dana murah berkelanjutan dan berlandaskan gotong royong.

Program Tapera mewajibkan bagi para pekerja untuk memberikan iuran sebesar 3% dengan adanya ketentuan lebih lanjut dan iuran tersebut akan digunakan sebagai modal awal Tapera, kemudian dana tersebut disalurkan ke Badan Pengelola Tabungan Rakyat (BP Tapera). Pengelolaan dana tersebut dikumpulkan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI), Bank Kustodian serta diawasi oleh OJK, dan dana tersebut dapat dike-lola oleh manajer investasi pada deposito perbankan, surat utang atau sukuk negara dan sukuk daerah, surat ber-harga di bidang perumahan dan kawasan permukiman dan investasi lain yang aman serta menguntungkan sesuai UU Tapera. Pada program Tapera, total dana yang ditargetkan yaitu kurang lebih 1,5 triliun untuk penyaluran 11.000 unit rumah melalui skema pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR).

Program ini menyebabkan pro dan kontra dari beberapa pihak, menurut pengamat kebijakan publik Agus Pambagyo program ini masih banyak hal yang perlu dicermati terutama mengenai transparansi pengelolaan dana serta pemanfaat dana tersebut dan adanya kemungkinan iuran dari program Tapera berubah atau dievaluasi karena harga tanah yang semakin meningkat pada tiap waktunya (Nasution, 2021). Nursiyono dan Dewi (2022) mengemukakan bahwa bahwa harga tanah semakin mahal dan tidak sebanding dengan pendapatan masyarakat mengakibatkan masyarakat kesulitan untuk membeli rumah karena harga semakin tinggi. Ada pertanyaan mengenai kemampuan program Tapera dalam mewujudkan kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau bagi masyarakat.

**Tabel 1**

**Tren Harga Properti Residensial Selama Tiga Tahun Terakhir Berdasarkan Data Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia**

Triwulan	IHPR (yoy)	Penjualan (yoy)	Sumber Pembiayaan	Pembelian Rumah Primer
Triwulan I 2024	1,89%	31,16%	72,93% (Dana Internal)	76,25% (KPR)
Triwulan II 2024	1,76%	7,30%	74,69% (Dana Internal)	75,52% (KPR)
Triwulan IV 2024	1,74%	3,27%	72,82% (Dana Internal)	75,89% (KPR)

Sumber: Bank Indonesia, 2024

Dapat diketahui dari angka kesenjangan atau *backlog* kepemilikan rumah yang dilansir Badan Pusat Statistik (BPS) (2024a) pada tahun 2023 sebesar 9,9 juta unit (13,56%) dengan kelayakan hunian atau kualitas rumah sebesar 14,84 juta unit (20,31%). Kehadiran program Tapera dapat memudahkan masyarakat terhadap permintaan kepemilikan rumah dan berpotensi meningkatkan angka kesenjangan atau *backlog* tersebut. Program Tapera atau program tabungan ini bukanlah suatu hal yang baru, seperti negara Filipina menerapkan program jaminan sosial perumahan serupa yang dapat dikatakan cukup berhasil, namun tentunya terdapat perbedaan dengan program Tapera di Indonesia. Program Tapera lebih ditujukan pada golongan tertentu saja yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan hanya dipertujukan untuk rumah pertama untuk para peserta MBR. Dengan begitu tujuan dari penelitian dilakukan untuk menganalisis biaya dan manfaat dari penetapan program Tapera di Indonesia.

### Kajian Teoretis dan Hipotesis

Analisis biaya manfaat atau *cost benefit analysis* merupakan pendekatan untuk rekomendasi kebijakan yang memungkinkan analisis membandingkan dan menganjurkan suatu kebijakan dengan cara menghitung total biaya dalam bentuk uang dan total keuntungan dalam bentuk uang (Dunn, 2003). Dalam program Tapera, biaya dapat mencakup kontribusi dari pekerja dan pemberi kerja, biaya administrasi, dan biaya pembangunan perumahan. Biaya sangat perlu perhitungan secara rinci untuk mendapatkan gambaran yang akurat tentang total pengeluaran. Pada manfaat program, berupa peningkatan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, peningkatan kualitas hidup, dan pengurangan ketimpangan sosial. Manfaat tersebut dapat diukur dalam bentuk peningkatan nilai properti, pengukuran biaya sewa dan peningkatan stabilitas sosial.

Terdapat penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Putra, Fahmi, dan Taruc (2020) yang menganalisis dan mengetahui apakah Tapera mampu jadi solusi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memperoleh hunian dengan biaya yang terjangkau. Penelitian dilakukan dengan metode kualitatif deskriptif dengan pengumpulan data dari pemerintah pusat, BP Tapera dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang akan dianalisis. Hasil dari penelitian tersebut, bahwa terdapat celah atau *gap* antara kebijakan Tapera dan harapan masyarakat akan hadirnya solusi keterjangkauan pembiayaan bagi MBR.

Penelitian yang dilakukan oleh Ihsan, Rofiq, dan Khusnudin (2024) menekankan bahwa kurangnya studi yang mengintegrasikan berbagai perspektif disiplin ilmu dalam menganalisis polemik Tapera merupakan salah satu *research gap* yang perlu diisi. Mereka juga menyebutkan bahwa terbatasnya pemahaman tentang polemik Tapera adalah hal lain yang perlu diperhatikan. BP Tapera telah melakukan pengembangan proses bisnis peman-tauan dan evaluasi untuk memantau keterhunian rumah dari dana Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Mereka melakukan peman-tauan secara rutin dan menemukan bahwa sekitar 92,3% rumah dihuni sesuai ketentuan. Namun, masih ada rumah yang tidak dihuni, dan BP Tapera berkolaborasi dengan bank penyalur dan asosiasi pengembang untuk meningkatkan edukasi kepada MBR agar menghuni rumah sesuai regulasi.

Penelitian terdahulu dilakukan bertujuan untuk mengetahui tantangan yang dihadapi dalam operasionalisasi BP Tapera kedepannya. Metode penelitian menggunakan analisis eksternal dan analisis model manajemen strategis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat peluang pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan jumlah penduduk yang besar, sedangkan ancamannya memerlukan biaya operasional dan biaya investasi Teknologi Informasi (IT) yang tinggi, sedangkan kekuatannya adalah budaya gotong royong dan sistem informasi yang transparan, di sisi lain kelemahannya tidak mempunyai cabang dan lemahnya sumber daya manusia.

Selanjutnya terdapat penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Putri dan Prijadi (2023) mendeskripsikan optimalisasi pengelolaan dana Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), dan lebih menekankan pada keseimbangan antara manfaat dan keberlanjutan dana. Penelitian ini dibangun dengan pendekatan kualitatif dan analisisnya dilakukan secara deskriptif. Hasil pada penelitian ini menunjukkan bahwa kunci optimalisasi dana Tapera terletak pada alokasi portofolio dana Tapera untuk investasi, *delivery benefit*, dan dana cadangan.

Selanjutnya penelitian terdahulu oleh Nasution (2021) mengetahui pengelolaan dana Undang-Undang (UU) Tapera diberlakukan dan manfaat pengimplementasian UU tersebut, kemudian mengetahui urgensi penge-sahan UU Tapera terhadap subjek hukum yang terdampak ditinjau dari tercapainya *good governance*. Penelitian bersifat yuridis normatif yang dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pengelolaan dana UU Tapera diawali dengan tiga tahapan yaitu pengeralahan dana, pemupukan dana, serta pemanfaatan dana. Kemudian belum tercapainya beberapa asas dalam perwujudan pelaksanaan *good governance* dalam UU Tapera menyebabkan belum dirasa perlu penerapan undang-undang tersebut.

Terakhir pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Puspita, Fefta, dan Hermawan (2022), penelitian ini mengidentifikasi rekomendasi yang layak untuk meningkatkan kelangsungan skema baru dan menganalisis faktor-faktor keberhasilan program serupa di Singapura serta peluangnya untuk diimplementasikan di Indonesia. Hasil dari penelitian bahwa perlunya aspek pengenalan program kepada masyarakat atau media sosial, peningkatan kompetensi pegawai yang menjamin profesionalisme dalam melayani masyarakat melalui pelatihan berkala, dan pengembangan kompetensi pegawai. penggunaan teknologi informasi serta jaminan keamanan data publik juga perlu menjadi perhatian.

### Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Penelitian kualitatif merupakan bentuk penelitian yang berusaha mendeskripsikan, menguraikan suatu persoalan (Rusandi & Rusli, 2021). Dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif penelitian dapat teurukur dan dianalisis berdasarkan data yang ada (Prasetyawati & Wahyudi, 2018). Penelitian ini menggunakan data yang bersumber dari, Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera), proses likuidasi Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BAPERTARUM-PNS) dilakukan pada tahun 2019, dan data peserta dialihkan ke BP Tapera pada tahun 2020.

BP Tapera telah mengembalikan tabungan perumahan rakyat kepada 956.799 orang PNS pensiun atau ahli warisnya senilai Rp 4,2 Triliun sejak beroperasi hingga tahun 2024, Badan Pusat Statistik (BPS) (2024c), Survei Angkatan Kerja Nasional (Sakernas) dan Bank Indonesia serta sumber lainnya. Data-data tersebut dianalisis berdasarkan biaya dan manfaat dari program Tapera dengan pendekatan kualitatif dan deskriptif. Dalam menganalisis biaya dan manfaat kebijakan program Tapera dilakukan perhitungan *net present value (NPV)*.

Menurut Likke, Llewelyn, dan Musianto (2000) bahwa metode analisis *NPV* dapat memberikan gambaran mengenai besarnya pengaruh keberadaan suatu proyek terhadap kesejahteraan sosial masyarakat suatu negara dengan cara melakukan penilaian antara *cost* dan *benefit* yang dapat ditimbulkan sebagai akibat keberadaannya. Adapun rumus dari *NPV*, sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{n=0}^k \frac{B_n}{(1+r)^n} - \sum_{n=0}^k \frac{C_n}{(1+r)^n}$$

Keterangan:

*B* = *Benefit*

*C* = *Cost*

*n* = Periode waktu (tahun ke-*n*)

*k* = Jumlah tahun

*r* = *Discount rate*

Dari hasil perhitungan *net present value (NPV)* ketika bernilai positif, proyeksi pendapatan atau investasi proyek akan melebihi biaya yang dikeluarkan perusahaan. Jika bernilai negatif, proyeksi akan menghasilkan kerugian. Untuk menangani masalah yang berkaitan dengan sumber-sumber ketidakpastian dalam analisis, analisis kepekaan dapat dilakukan dengan mengubah nilai variabel-variabel Likke *et al.* (2000). Dalam proses menghitung nilai *net present value (NPV)*, yang berdampak pada hasil analisis *cost-benefit* penetapan program seperti Tabung-an Perumahan Rakyat atau Tapera yang akan diberlakukan pada tahun 2027.

### **Analisis Data dan Pembahasan** ***Identifikasi Manfaat dan Biaya***

Program Tapera yang berbasis tabungan dari peserta atau para pekerja dengan ketentuan penghasilan maksimal delapan juta dan 10 juta khusus wilayah Papua dan Papua Barat, peserta yang memiliki pendapatan tersebut mendapatkan fasilitas Kredit Renovasi Rumah (KRR) untuk peserta dan pasangan yang ingin memperbaiki rumah pertama, kemudian Kredit Bangun Rumah (KBR) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2024 dan aturan yang terkait dengan pengelolaan dan manfaat KPR dari BP Tapera, peserta Tapera yang berpenghasilan di bawah hingga delapan juta, akan dipotong sebesar 3% (jika sebagai pekerja mandiri atau freelancer) dan 2,5% jika sebagai pekerja formal dari pendapatan bulanan, sisa 0,5% ditanggung oleh pemberi kerja. Selama delapan tahun peserta dapat ajukan KPR sebagai rumah pertama atau subsidi, dengan tenor waktu hingga maksimal 30 tahun dan suku bunga tetap hingga lunas sebesar 5%.

Program Tapera merupakan wajib bagi pekerja Warga Negara Indonesia (WNI) dan termasuk untuk para peserta yang berpenghasilan di atas delapan juta atau Non-MBR. Sesuai dengan visi program yaitu berlandaskan gotong royong, walaupun tidak mendapatkan manfaat pinjaman KPR atau fasilitas serupa dengan peserta pendapatan di bawah delapan juta, dana peserta non-MBR dikelola oleh manajemen investasi.

BP Tapera bekerja sama dengan tujuh manajer investasi (MI) papan atas nasional untuk mengelola dana pemupukan diantaranya adalah PT Bahana TCW Investment Management, PT Batavia Prosperindo Aset Manajemen, PT BNI Asset Management, PT BRI Manajemen Investasi, PT Mandiri Manajemen Investasi, PT Manulife Aset Manajemen Indonesia, PT Schroder Investment Management Indonesia. Ketujuh MI ini menguasai sekitar 70% pasar reksa dana domestik.

Dana dapat dicairkan ketika pekerja telah pensiun atau saat umur 58 tahun. Program Tapera hanya ditujukan untuk golongan tertentu saja yaitu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan hanya untuk rumah pertama bagi peserta.

Pada Tabel 2 maksimal limit kredit atau pembiayaan harga rumah hanya sekitar 200 juta saja dengan berdasarkan zona wilayah tertentu. Wilayah Papua memiliki perbedaan harga yang cukup tinggi pada program tersebut. Hal ini dikarenakan menurut Yusuf, Sahudi, dan Muhandy (2021) wilayah Papua yang luas dengan infrastruktur transportasi yang belum cukup memadai, sehingga menyebabkan biaya angkut atau pembangunan menjadi tinggi.

Jangka waktu pembiayaan pun bervariasi dan untuk KPR dibagi dua kategori perumahan yaitu tapak dengan jangka waktu yang lebih cepat dan rumah susun dengan jangka waktu 35 tahun.

Kelebihan program Tapera ini dapat menetapkan suku bunga sebesar 5% hingga lunas, sehingga terdapat kepastian bagi peserta selama masa cicilan tersebut.

**Tabel 2**  
**Manfaat Pembiayaan TAPERa**

Fitur Pembayaran	DANA TAPERa		
	KPR	KBR	KRR
<b>SukuBunga/Margin</b>	5%	5%	5%
<b>Jangka Waktu</b>	Tapak: 30 Tahun Sarusun: 35 Tahun	20 Tahun	10 Tahun
<b>Maksimal Limit Kredit/Pembiayaan Berdasarkan Harga Rumah</b>	Rp 166.000.000 (Jawa ( <i>selain Jabodetabek</i> ) dan Sumatera)	Zona 1: Rp 132 Juta Zona 2: Rp 171 Juta	Zona 1: Rp 88 Juta Zona 2: Rp 114 Juta
<b>Luas Lantai</b>	Rp 173.000.000 (Sulawesi)	Minimal: 21m <sup>2</sup>	Minimal: 21 m <sup>2</sup> Maksimal: 48 m <sup>2</sup>
<b>Luas Tanah</b>	Rp 185.000.000 (Jabodetabek, Maluku, Bali, NTB)	Maksimal: 48 m <sup>2</sup>	Maksimal 200 m <sup>2</sup>
	Rp 240.000.000 (Papua)	Maksimal 200 m <sup>2</sup>	

Sumber: Badan Pengelola Tapera, 2023

Pada program pembiayaan Tapera, terdapat perbedaan dalam suku bunga atau margin yang ditawarkan pada setiap jenis pembiayaan dalam program KPR, KBR dan KRR yang dibedakan berdasarkan pengelompokan penghasilan diantaranya yaitu, pertama kelompok penghasilan 1 adalah peserta dengan penghasilan Upah Minimum atau UM Rp 4 juta. Kedua, kelompok penghasilan 2 adalah peserta dengan penghasilan lebih dari Rp 4 juta–Rp 6 juta. Terakhir, kelompok penghasilan 3 adalah peserta dengan penghasilan lebih dari Rp 6 juta–Rp 8 juta, untuk perbedaan suku bunga atau margin yang didapatkan dari ketiga program Tapera dapat diketahui melalui Tabel 3.

**Tabel 3**  
**Suku Bunga atau Margin Berdasarkan Kelompok Pendapatan**

Kelompok Penghasilan	KPR	KBR	KRR
Kelompok Penghasilan 1	5%	5%	5%
Kelompok Penghasilan 2	6%	6%	6%
Kelompok Penghasilan 3	7%	7%	7%

Sumber: Badan Pengelola Tapera, 2024

Program Tapera memiliki kesamaan dengan program jaminan sosial di negara tetangga yaitu negara Filipina yang bernama *The Pag-Ibig Fund*. Program tersebut cukup dikatakan berhasil jika dilihat dari tingkat kepuasan masyarakat Filipina terhadap program *Pag-Ibig Fund* sebesar 83% MPM Consulting Services Inc. (2024). Program tabungan ini jika dilihat dalam jangka panjang lebih dari sekedar pinjaman tabungan dan perumahan saja, namun sistem pembentukan modal tersebut dapat menjadi antisipasi terhadap inflasi dalam jangka panjang hingga dapat berkontribusi pada pembangunan ekonomi kedepannya (Orendain, 2014).

#### *Analisis Perhitungan Manfaat dan Biaya*

Dalam menganalisis manfaat dan biaya dari program Tapera, perlu diketahui terlebih dahulu rata-rata upah atau pendapatan masyarakat Indonesia. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (2024b) pada Agustus tahun 2023 rata-rata upah dari total 17 sektor ekonomi, diantaranya pertanian, pertambangan dan penggalian, industri pengolahan, pengadaan listrik dan gas, pengadaan air, pengelolaan sampah dan daur ulang, konstruksi, perdagangan besar dan eceran, transportasi dan pergudangan, informasi dan komunikasi, jasa keuangan, real estat, ma-kanan dan minum, jasa perusahaan, administrasi pemerintahan, jasa pendidikan dan kesehatan, serta jasa lainnya, yang mengacu pada *System of National Accounts* (SNA) yang ada di Indonesia sebesar Rp 3.178.227.

Rata-rata upah atau gaji tersebut mengalami kenaikan sebesar Rp 107.471 dari periode sebelumnya. Dapat diketahui lebih lanjut pada Tabel 4 mengenai rata-rata perubahan upah atau gaji pada 17 sektor di Indonesia. Pada data Tabel 4 dapat dihitung bahwa rata-rata peningkatan upah atau gaji dari kurun waktu sembilan tahun yaitu sebesar 5,12% atau sebesar 0,57% per tahunnya. Menurut Fitri, Riana, dan Fedryansah (2015) bahwa pada iuran dana Tapera dapat dicairkan oleh pekerja pada saat usia 58 tahun.

Berdasarkan Undang-Undang RI, No 4 Tahun 1979 Pasal 1 Ayat 2 mengenai kesejahteraan anak menjelaskan bahwa anak merupakan seorang yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun dan belum pernah kawin, ketika masyarakat mulai bekerja ketika mencapai usia 21 tahun, maka total masyarakat bekerja dari usia 21 tahun hingga 58 tahun mencapai 37 tahun.

**Tabel 4**  
**Rata-Rata Peningkatan Upah/Gaji di Indonesia (Juta Rupiah)**

Tahun	Februari	Agustus
2024	3.040.719	-
2023	2.944.541	3.178.227
2022	2.892.537	3.070.756
2021	2.860.630	2.736.463
2020	2.917.497	2.756.345
2019	2.791.517	2.913.897
2018	2.654.070	2.829.130
2017	2.702.590	2.742.621
2016	2.180.577	2.552.962
2015	1.981.725	2.069.306

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2024

Program Tapera merupakan program tabung yang berjangka panjang bahkan hingga 37 (tiga puluh tujuh) tahun lamanya bagi peserta termasuk peserta non-MBR. Dengan adanya peningkatan pendapatan pertahun tersebut, diiringi juga dengan peningkatan harga indeks properti, dapat diketahui dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang dilansir oleh Bank Indonesia mengalami peningkatan dari periode sebelumnya hanya sebesar 1,74% hingga mencapai 1,89% pada triwulan I 2024. Dalam menganalisis manfaat dan biaya atau *cost and benefit* program Tapera selain perlu mengetahui peningkatan upah atau gaji, namun perlu diperhitungkan pula potongan gaji bagi peserta Tapera selama 37 tahun dengan diikuti kenaikan upah tersebut selama pertahunnya serta suku bunga yang ditetapkan hingga lunas sebesar 5%, sehingga hasil dana Tapera yang didapat para peserta saat usia 58 tahun dibandingkan pula dengan peningkatan properti setiap tahunnya.

Tabel 5

**Perbandingan yang Menjelaskan Analisis Dana Tapera yang Berkumpul dengan dan Tanpa Kenaikan Upah**

Keterangan	Tanpa Kenaikan Upah	Dengan Kenaikan Upah
Upah Minimum Nasional (2024)	Rp 3.000.000	Rp 3.000.000
Persentase Iuran Tapera	3%	3%
Periode Bekerja	37 tahun	37 tahun
Total Dana Tapera yang Berkumpul	Rp 39.960.000	Rp 48.387.564
Kenaikan Upah Tahunan	0%	0,57%

Tabel 5 menunjukkan bahwa tanpa kenaikan upah, total dana Tapera yang terkumpul selama 37 tahun hanya mencapai Rp 39.960.000. Namun, dengan mempertimbangkan kenaikan upah tahunan sebesar 0,57%, total dana yang terkumpul meningkat menjadi Rp 48.387.564. Perbedaan ini mengilustrasikan pentingnya kenaikan upah dalam meningkatkan dana Tapera yang terkumpul, yang berdampak langsung pada perencanaan keuangan jangka panjang bagi pekerja. Ini juga menunjukkan bagaimana faktor seperti kenaikan upah tahunan dapat memengaruhi jumlah tabungan yang tersedia di masa pensiun. Pada hasil perhitungan total dana Tapera yang terkumpul dengan adanya kenaikan gaji sebesar 0,57% per tahunnya, maka hasilnya lebih tinggi dari perhitungan sebelumnya yaitu menjadi sebesar Rp 48.387.564. Namun dapat diperkirakan dengan adanya skema dana tapera tersebut direncanakan untuk dikelola oleh manajemen investasi yang memiliki kemungkinan uang yang akan didapatkan lebih dari perhitungan tersebut.

Dapat dipergunakan perhitungan *future value* dalam analisis biaya dan manfaat dari program Tapera. Menurut Prasetyawati dan Wahyudi (2018) dalam dilakukannya analisis kelayakan suatu sistem atau program, maka diperlukan dari sudut pandang pengembalian investasi, *future value* dan metode lainnya yang serupa untuk mendukung keputusan kelayakan.

$$\text{Rumus perhitungan future value, yaitu: } FV = PV \times \frac{((1+r)^n - 1)}{r}$$

Penjelasan rumus tersebut adalah *PV* merupakan nilai masa kini (*present value*) atau total potongan iuran dana Tapera selama satu tahun. Kemudian *r* adalah *rate* atau tingkat bunga, suku bunga yang ditetapkan yaitu 5% atau 0,05. Terakhir, *n* merupakan jumlah periode yang diperhitungkan, dalam penelitian ini yaitu selama 37 tahun potongan upah untuk iuran dana Tapera. Dapat diperhitungkan kembali hasil dana yang ditabung pada Tapera dengan menggunakan rumus *future value* berdasarkan ketentuan atau skema program Tapera, sebagai berikut:

$$FV = PV \times \frac{((1+r)^n - 1)}{r}$$

$$PV = (\text{Upah} \times 3\%) \times 12 \text{ bulan} = \text{Rp}1.080.000$$

$$r = 5\% \text{ atau } 0,05$$

$$n = \text{Usia mulai bekerja} - \text{usia } 58 \text{ tahun} = 21 - 58 = 37$$

$$FV = 1.080.000 \times \frac{((1 + 0,05)^{37} - 1)}{0,05} = 109.758.389$$

Perhitungan di atas, menunjukkan bahwa ketika tabungan dana Tapera peserta selama 37 tahun lamanya dengan adanya suku bunga sebesar 5% maka dana terkumpul pada masa depan sebesar Rp 109.758.389 atau jika dibulatkan menjadi Rp 110.000.000 saja. Hasil tabungan dana Tapera tersebut masih belum cukup untuk mendapatkan rumah yang harganya meningkat tiap tahunnya.

Terdapat pula perhitungan yang mengetahui serta dapat memutuskan kesimpulan terkait biaya dan manfaat dari program Tapera, yaitu dapat dilakukan dengan menggunakan perhitungan *net present value (NPV)*.

Sebelum perhitungan, perlu diketahui asumsi yang digunakan dalam perhitungan dengan *NPV* yaitu; Pertama, menggunakan rata-rata upah nasional berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) (2024b) sebesar Rp 3.040.793; Kedua, berdasarkan BP Tapera harga KPR untuk wilayah Jabodetabek sebesar Rp 185.000.000 dengan suku bunga 5% serta jangka waktu 30 tahun; Ketiga, berdasarkan data dari BPS pada tahun 2023 backlog kepemilikan rumah sebesar 9,9 juta unit; Keempat, berdasarkan Survei Angkatan Kerja Nasional pada Februari 2024 penduduk yang bekerja pada bidang informal atau mandiri sebanyak 84,13 juta dengan potongan iuran 3% dan asumsi partisipasi 30%. Pekerja formal sebanyak 58,95 juta dengan potongan iuran 2,5% dan asumsi partisipasi 90%.

Pertama dilakukan perhitungan *annuity* (*A*) yang membutuhkan harga rumah atau *P* yaitu sebesar Rp 185.000.000 dan suku bunga atau *r* yaitu 5%, terakhir periode waktu atau *n* yaitu 30 tahun. Hasil yang didapat, sebagai berikut:

$$A = \frac{P \cdot r}{1 - (1 + r)^{-n}} = \frac{185,000,000 \times 5\%}{1 - (1 + 5\%)^{-30}} = Rp12.034.515$$

Perlu dilakukan perhitungan arus kas tahunan atau *cash flow* dengan mengkalikan kebutuhan rumah atau berdasarkan data backlog tahun 2023 yaitu 9.900.000 dengan hasil perhitungan *annuity*, sebagai berikut:

$$CF = A \times backlog = 12.034.515 \times 9.900.000 = Rp119.141.703.349.527$$

Perhitungan diskonto arus kas tahunan menggunakan *present value* (*PV*) dengan menggunakan hasil perhitungan *cash flow* (*CF*) dan suku bunga (*r*) yaitu 5% serta periode waktu (*n*) yaitu 30 tahun, sebagai berikut:

$$Diskonto\ arus\ kas\ tahunan = \sum_{t=1}^n \frac{CF}{(1+r)^t} = \frac{119.141.703.349.527}{0.05} \left(1 - \frac{1}{(1+0.05)^{30}}\right) = Rp7.915.637.460.088.440$$

Pada penggunaan asumsi sebelumnya, diperhitungkan total seluruh dana peserta Tapera, sebagai berikut:

**Tabel 6**

**Perhitungan Dana Peserta Tapera**

Pekerja	Jumlah Partisipasi Aktif	Rata-Rata Upah Nasional	Persentase Iuran/Bln	Jumlah Iuran/Bln	Jumlah Iuran/Thn
Formal	52.246.885	Rp 3.040.793	2,5%	Rp 76.019.8	Rp 912.237.9
Informal	25.238.372	Rp 3.040.793	3%	Rp 91.223.8	Rp 1.094.685.5
Total iuran peserta				Rp 167.243.6	Rp 2.006.923.4
Total seluruh dana peserta Tapera					Rp 155.506.972.674.455

Setelah mengetahui total dana peserta Tapera dapat dilanjutkan perhitungan nilai masa depan atau *future value* (*FV*) serta perhitungan *present value* dari hasil *future value* (*PVFV*) (Tabel 5), sebagai berikut:

$$FV = Tabungan\ Peserta \times \left(\frac{(1 + r)^n - 1}{r}\right) = Rp155.506.972.674.455 \times \left(\frac{(1 + 0.05)^{30} - 1}{0.05}\right)$$

$$FV = Rp155.506.972.674.455 \times \left(\frac{4.321942 - 1}{0.05}\right)$$

$$FV = Rp155.506.972.674.455 \times 66.43884 = Rp2.390.523.321.776.860$$

$$PVFV = \sum_{t=1}^n \frac{PMT}{(1 + r)^t} + \frac{FV}{(1 + r)^n}$$

$$PVFV = \sum_{t=1}^{37} \frac{Rp155.506.972.674.455}{(1 + 5\%)^t} + \frac{Rp2.390.523.321.776.860}{(1 + 5\%)^{37}}$$

$$PVFV = Rp1.266.139.086.035.290$$

Perlu dilakukan perhitungan nilai sekarang secara total atau total *present value* (*PV*) dengan menjumlahkan hasil *FV* dan *PVFV* sebelumnya, sebagai berikut:

$$PV\ total = \sum_{t=1}^n \frac{PMT}{(1 + r)^t} + \frac{FV}{(1 + r)^n}$$

$$PV\ total = PVMT + PVFV = Rp2.390.523.321.776.860 + Rp1.266.139.086.035.290$$

$$PV\ total = Rp3.656.662.407.812.150$$

Perhitungan *cost benefit ratio* (CBR) dari hasil perhitungan PV total dengan diskonto arus kas tahunan, sebagai berikut:

$$\text{Rasio CBA} = \frac{\text{PV}}{\text{Diskonto Arus Kas Tahunan}} = \frac{\text{Rp}3.656.662.407.812.150}{\text{Rp}7.915.637.460.088.440} = 0,4619$$

Pada hasil perhitungan tersebut, mendapatkan hasil akhir pada analisis biaya dan manfaat atau *cost benefit ratio* (CBR) sebesar 0,46 atau bernilai kurang dari 1 yang menunjukkan bahwa tidak terdapat manfaat dari pemberlakuan program Tapera. Diketahui dengan kontribusi iuran dari asumsi partisipasi pekerja formal dan informal dari upah yang berdasarkan BPS yaitu rata-rata pendapatan nasional pada Februari tahun 2024 sebesar Rp 3.040.793 hingga menghasilkan total kontribusi tahunan dari seluruh peserta sebesar Rp 155.506.972.674.455. Sementara nilai masa depan tabungan peserta setelah 30 tahun mencapai Rp 2.390.523.321.776.860 dan untuk total nilai sekarang dari kontribusi dan nilai masa depan adalah Rp 3.656.662.407.812.150. Nilai-nilai tersebut berdasarkan hasil perhitungan dalam jangka panjang, program ini tidak mampu memberikan manfaat yang signifikan dari dana yang telah terkumpul tersebut.

Perlu diketahui dan diperhitungkan juga sensitivitas dari perubahan-perubahan yang terjadi dalam jangka panjang atau selama 30 hingga 37 tahun kedepannya. Harga rumah subsidi KPR yang berdasarkan BP Tapera sebesar Rp 185.000.000 pada wilayah Jabodetabek dan terjadi peningkatan harga properti yang dilansir oleh Bank Indonesia pada awal tahun 2024 sebesar 1,89%. Kenaikan harga properti dengan periode program menghasilkan kenaikan harga sebesar Rp 314.370.500 atau dapat dibulatkan menjadi Rp 300.000.000 dengan ketentuan asumsi sama seperti perhitungan sebelumnya, maka perbedaan perhitungan *annuity* hingga analisis *cost benefit analysis* yang didapat, sebagai berikut:

$$\text{Annuity} = \frac{P \cdot r}{1 - (1 + r)^{-n}} = \frac{300.000.000 \times 5\%}{1 - (1 + 5\%)^{-30}} = \text{Rp}19.515.431$$

Pada hasil perhitungan *annuity*, selanjutnya dapat diperhitungkan arus kas tahunan atau *cash flow* (CF) dan diskonto arus kas tahunan dengan perhitungan *present value* (PV), sebagai berikut:

$$CF = A \times \text{Kebutuhan rumah backlog} = 19.515.431 \times 9.900.000 = \text{Rp}193.202.762.188.421$$

$$\text{Diskonto arus kas} = \sum_{t=1}^n \frac{CF}{(1+r)^t} = \frac{\text{Rp}193.202.762.188.421}{0,05} \left(1 - \frac{1}{(1+0,05)^{30}}\right) = \text{Rp}12.836.168.854.197.500$$

Pada perhitungan kontribusi iuran Tapera bulanan dan tahunan memiliki nilai yang sama dengan perhitungan sebelumnya, karena pada perhitungan sensitivitas hanya harga rumah yang diasumsikan meningkat. Begitu pula dengan nilai *future value* (FV), nilai *present value* (PV) dari (FV) dan nilai *present value* (PV) total yang tidak alami perubahan dengan masing-masing nilai sebesar Rp 2.390.523.321.776.860 untuk FV, Rp 1.266.139.086.035.290 untuk PV dari FV dan Rp 3.656.662.407.812.150 dari PV total, maka dapat dilakukan perhitungan rasio CBA, sebagai berikut:

$$\text{Rasio CBA} = \frac{\text{PV}}{\text{Diskonto Arus Kas Tahunan}} = \frac{\text{Rp}3.656.662.407.812.150}{\text{Rp}12.836.168.854.197.500} = 0,2848$$

Hasil perhitungan yang didapat pada *cost-benefit analysis* (CBA) sebesar 0,2848 atau kurang dari 1. Nilai rasio tersebut lebih rendah dibandingkan rasio CBA sebelumnya. Dapat dikatakan bahwa terjadinya peningkatan harga rumah, program tapera tidak mampu menghasilkan manfaat dari biaya yang telah dikeluarkan setiap bulannya hingga dalam jangka yang panjang.

Perlu diketahui pula sensitivitas dari perubahan jumlah angka partisipasi pekerja yang dapat mengalami peningkatan selama 30 hingga 37 tahun kedepan. Asumsi peningkatan tenaga kerja terjadi sebesar 80% dari total jumlah partisipasi aktif program, sehingga menghasilkan total peserta yang berpartisipasi sebesar 139.473.462 pekerja dan dengan harga rumah tetap yaitu Rp 185.000.000 atau masih sesuai dengan data bersumber BP Tapera. Pada perhitungan *annuity*, arus kas tahunan, diskonto arus kas tahun yang memiliki hasil yang sama dengan perhitungan awal, dikarenakan perubahan jumlah partisipasi tidak berpengaruh pada perhitungan tersebut. Perlu dilakukan perhitungan tabungan seluruh peserta tapera terlebih dahulu, sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Total Dana Tapera (Peningkatan partisipasi AK)} &= \text{Jumlah iuran pertahun} \times \text{jumlah AK} \\ &= \text{Rp}2.006.923,4 \times 139.473.462 = \text{Rp}279.912.550.814.018 \end{aligned}$$

Dapat diketahui dari Tabel 7 mengenai besaran iuran peserta dengan adanya asumsi peningkatan sebesar 80% dari jumlah partisipasi aktif, sebagai berikut:

**Tabel 7**  
**Perhitungan Dana Peserta Tapera (Perubahan Partisipasi AK yang Bekerja)**

Pekerja	Jumlah Partisipasi Aktif	Rata-Rata Upah Nasional	Persentase Iuran/Bulan	Jumlah Iuran/Bulan	Jumlah Iuran/Tahun
Formal	94.044.392 Jiwa	Rp 3.040.793	2,5%	Rp 76.019,8	Rp 912.237,9
Informal	45.429.069 Jiwa	Rp 3.040.793	3%	Rp 91.223,8	Rp 1.094.685,5
Total iuran peserta				Rp 167.243,6	Rp 2.006.923,4
Total seluruh dana peserta Tapera					Rp 279.912.550.814.018

Dari hasil perhitungan tabungan dana dari seluruh peserta Tapera, dengan adanya perubahan partisipasi angkatan kerja maka hasil yang didapat meningkat dari sebelumnya hingga sebesar Rp 279.912.550.814.018. Kemudian dapat dilakukan perhitungan selanjutnya yaitu *future value (FV)*, nilai sekarang atau *present value (PV)* dari *FV*, nilai *PV* total hingga rasio *CBA*, sebagai berikut:

$$FV = \text{Tabungan Peserta} \times \left( \frac{(1+r)^n - 1}{r} \right) = Rp279.912.550.814.018 \times \left( \frac{(1+0.05)^{30} - 1}{0.05} \right)$$

$$FV = Rp279.912.550.814.018 \times \left( \frac{4.321942 - 1}{0.05} \right) = Rp4.302.941.979.198.350$$

Perlu dilakukan perhitungan nilai sekarang atau *present value* dari *future value* atau *PVFV*, sebagai berikut:

$$PVFV = \sum_{t=1}^n \frac{PMT}{(1+r)^t} + \frac{FV}{(1+r)^n}$$

$$PVFV = \sum_{t=1}^{37} \frac{Rp279.912.550.814.018}{(1+5\%)^t} + \frac{Rp4.302.941.979.198.350}{(1+5\%)^{37}}$$

$$PVFV = Rp2.279.050.354.863.530$$

Pada hasil *PVFV* tersebut, dilakukan perhitungan *PV* secara total yang menjumlahkan hasil *FV* dan *PVFV*, sebagai berikut:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{PMT}{(1+r)^t} + \frac{FV}{(1+r)^n}$$

$$PV = PVPMT + PVFV$$

$$PV = Rp4.302.941.979.198.350 + Rp2.279.050.354.863.530$$

$$PV = Rp6.581.992.334.061.880$$

Hasil tersebut dilakukan analisis *cost-benefit* atau *CBA* dengan membagikan hasil *PV* total dengan dis-konto arus kas tahunan yang bernilai sama dengan perhitungan awal, maka perhitungan *CBA*, sebagai berikut:

$$\text{Rasio CBA} = \frac{PV}{\text{Diskonto Arus Kas Tahunan}} = \frac{Rp6.581.992.334.061.880}{Rp7.915.637.460.088.440} = 0,8315$$

Pada perhitungan rasio *cost-benefit analysis (CBA)* menghasilkan nilai sebesar 0,8315 atau kurang dari 1, namun rasio tersebut menunjukkan peningkatan dari perhitungan *CBA* sebelumnya. Dapat dikatakan bahwa program Tapera belum mampu menghasilkan manfaat yang lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan walaupun terjadinya peningkatan partisipasi angkatan kerja dengan asumsi peningkatan sebesar 80%. Pada hasil perhitungan-perhitungan yang telah dilakukan, menunjukkan hasil rasio *CBA* yang kurang dari 1, dan dapat diasumsikan bahwa dengan adanya peningkatan harga rumah menghasilkan rasio *CBA* yang sangat rendah dibandingkan asumsi peningkatan partisipasi pekerja dalam program Tapera. Dengan kata lain bahwa, program Tapera belum mampu menghasilkan manfaat yang lebih dari biaya yang telah dikeluarkan oleh para pekerja atau MBR hingga non-MBR dan perubahan kondisi ekonomi atau demografis memiliki berpengaruh pada program Tapera.

### Pembahasan

Pada penerapan program Tapera, memerlukan perhitungan yang dapat menjadi analisis program tersebut, baik dari sisi segi manfaat dan biaya. Harga rumah yang meningkat dari tahun ke tahun, menjadi masalah yang difokuskan untuk diselesaikan pada program Tapera terutama untuk para masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR. Kenaikan harga rumah atau properti yang mencapai 1,89% dan tidak sebanding dengan rata-rata kenaikan upah pertahunnya yang hanya sebesar 0,57%. Ketika diperhitungkan total iuran yang ditabung pada tiap bulannya selama periode kerja yaitu 37 tahun dengan pendekatan *future value (FV)* hanya mencapai Rp109.758.389 atau 110 juta rupiah pada tiap pekerja, hasil tabungan tersebut tidak cukup untuk mendapatkan rumah. Pada visi program Tapera berlandaskan gotong-royong, sehingga dapat memungkinkan tercapainya kepemilikan rumah pada peserta MBR. Menurut Soeprpto (2020), prinsip gotong royong pada program Tapera menjadi peluang untuk mendukung dan membantu MBR tanpa harus kehilangan uang yang telah diinvestasikan dalam bentuk iuran bulanan. Hal ini selaras dengan rencana program Tapera, bahwa peserta non-MBR akan mendapatkan uang iurannya kembali pada saat berusia 58 tahun dan ditambah dengan adanya pengembangan investasi, sehingga kedua pihak dapat merasa untung.

Namun, berdasarkan hasil perhitungan *net present value (NPV)* dan analisis *cost-benefit (CBA)* program Tapera. Total tabungan dari jumlah pekerja yang berpartisipasi dengan asumsi sebesar 90% dari total pekerja formal dan asumsi 30% dari total pekerja mandiri selama setahun menghasilkan sekitar Rp 155.506.972.674.455 dengan perhitungan potongan sebesar 2,5% untuk pekerja formal dan 3% untuk pekerja mandiri dari rata-rata upah nasional yaitu Rp 3.040.793. Tingkat diskonto arus kas tahunan dari peserta adalah sekitar Rp 7.915.637.460.088.440. Sementara *net present value (NPV)* menghasilkan sebesar Rp 3.656.662.407.812.150 dan juga rasio *CBA* sebesar 0,4619. Dapat dikatakan bahwa tidak adanya potensi keberhasilan dari program Tapera yang tidak cukup signifikan atau rasio *CBA* yang kurang dari angka 1. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Indonesia pada tahun 2023, status kepemilikan rumah milik sendiri hanya sebesar 84,79% sedangkan 5,05% status kepemilikan sewa/kontrak. Dengan adanya program Tapera serta perhitungan rasio *CBA* yang menyatakan  $< 1$ , program ini belum mampu menekankan jumlah masyarakat yang tidak memiliki rumah sendiri sebesar 15,21%, maka Tapera dapat berdampak pada peningkatan kesenjangan backlog perumahan, dikarenakan program dapat memudahkan atau bahkan meningkatkan permintaan atas kepemilikan rumah yang tidak diiringi dari sisi pena-warisan.

Perubahan harga rumah dalam jangka panjang sangat perlu menjadi perhatian. Pada perhitungan sensitivitas perubahan harga rumah, menghasilkan rasio *cost benefit analysis* menurun dari perhitungan sebelumnya yaitu sebesar 0,2848 atau kurang dari 1. Dengan harga rumah yang lebih tinggi, *annuity* tahunan yang harus dibayar oleh pekerja meningkat menjadi Rp 19.515.431 per orang. Hal ini menyebabkan total arus kas tahunan menjadi Rp 193.202.762.188.421. Namun, Setelah mendiskontokan arus kas tahunan ini dengan suku bunga 5% dari arus kas tahunan mencapai Rp 12.836.168.854.197.500. Secara perhitungan, peningkatan harga rumah menjadi suatu bencana bagi para peserta Tapera. Peningkatan harga rumah yang tidak setara dengan peningkatan pendapatan atau upah para pekerja, sangat diperlu adanya kontribusi tarif untuk dapat mengakomodasikan perubahan harga rumah. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) memiliki peran penting dalam program Tapera, salah satunya dalam memberikan subsidi kepada MBR agar mereka dapat berpartisipasi dalam program Tapera dan subsidi tersebut dapat berupa bantuan uang muka atau bunga ringan untuk kredit perumahan (Supriyanto, 2024). Selain itu, menurut Budi (2020) harga rumah secara keseluruhan tipe dalam jangka panjang hanya dipengaruhi oleh suku bunga. Perlu menjadi perhatian terhadap kebijakan moneter yang dapat mempengaruhi harga rumah.

Pada perubahan peningkatan partisipasi pekerja dalam program Tapera memberikan hasil rasio *cost benefit analysis* yang lebih meningkat dari perhitungan sebelumnya yaitu sebesar 0,8315. Dengan asumsi kontribusi tahunan dan diskonto arus kas tahunan tetap sama, maka dapat menghitung nilai *future value (FV)* dari tabungan peserta program Tapera dengan asumsi partisipasi yang meningkat, sehingga mencapai Rp 4.302.941.979.198.350 setelah 30 tahun. Nilai sekarang atau *present value (PV)* total dari semua kontribusi ini adalah Rp 6.581.992.334.061.880. Meningkatnya partisipasi dalam program Tapera memiliki potensi baik dalam sisi manfaat dan biaya analisis program, hal ini dapat diketahui pada peningkatan rasio dari perhitungan awal yaitu sebesar 0,36. Dapat dikatakan ketika lebih banyak pekerja yang berpartisipasi berarti lebih banyak rumah yang dapat dibangun, sehingga dapat membantu mengatasi masalah perumahan di negara ini. Selain itu, peningkatan kontribusi memperkuat dana Tapera, yang memungkinkan investasi yang lebih besar dan potensi *return* yang lebih tinggi.

Secara berkala, kontribusi dari gaji bulanan pekerja dapat mengurangi pendapatan untuk kebutuhan sehari-hari, terutama bagi pekerja yang berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, penting untuk mempertimbangkan dampak ini dan menemukan cara untuk meringankan beban keuangan bagi pekerja berpenghasilan rendah. Terdapat rekomendasi, pemerintah dapat memberikan subsidi sebesar 0,5% dari gaji untuk pekerja dengan pendapatan di bawah Rp 3.000.000 per bulan, yang akan mengurangi kontribusi bulanan pekerja formal menjadi 2% dan pekerja mandiri menjadi 2,5%. Pemerintah juga dapat memberikan *matching fund* sebesar 10% dari total kontribusi tahunan untuk pekerja dengan pendapatan rendah, yang akan meningkatkan kontribusi total tahunan para pekerja.

**Tabel 8**  
**Skema Subsidi Pemerintah Terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Rekomendasi	Detail	Nilai
<i>Subsidi pemerintah</i>		
Kontribusi bulanan pekerja formal	Rp 3.040.793 × 2%	Rp 60.815,86
Kontribusi tahunan pekerja formal	Rp 60.815,86 × 12	Rp 729.790,32
Kontribusi bulanan pekerja mandiri	Rp 3.040.793 × 2,5%	Rp 76.019,83
Kontribusi tahunan pekerja mandiri	Rp 76.019,83 × 12	Rp 912.237,96
<i>Matching fund</i>		
Pekerja formal	Rp 729.790,32 × 58.052.094 Jiwa	Rp 42.364.519.455.680
Pekerja mandiri	Rp 912.237,96 × 84.127.906 Jiwa	Rp 76.736.437.929.136
<i>Matching fund</i>	(Rp 42.364.519.455.680 + Rp 76.736.437.929.136) × 10%	Rp 11.910.095.738.481,60
Total		Rp 131.011.053.123.289

Selain itu, untuk meningkatkan efektivitas program Tapera yang utama yaitu mengenai transparansi dan manajemen dana. Hal tersebut perlu dikembangkan dengan mempublikasikan laporan keuangan triwulanan yang menyeluruh tentang pengelolaan dana Tapera, yang mencakup pendapatan, pengeluaran, dan alokasi dana. Selain itu, audit tahunan dapat dilakukan oleh pihak independen dan hasilnya dapat dipublikasikan secara terbuka. Transparansi serta akuntabilitas dapat menimbulkan rasa percaya yang tinggi dari masyarakat, uang yang terkumpul benar-benar digunakan untuk kepentingan yang baik bagi para peserta, sehingga animo masyarakat untuk menjadi peserta Tapera dan berkontribusi meningkat (Soeprapto, 2020).

Kemudian, guna dalam peningkatan partisipasi pekerja dalam program, maka perlu adanya pendidikan dan sosialisasi program Tapera yang dapat ditingkatkan dengan mengalokasikan 100 miliar rupiah setiap tahun untuk kampanye pendidikan dan sosialisasi, dan menargetkan 1 juta karyawan setiap tahun melalui seminar, workshop, dan media digital. Selain itu, penerapan fleksibilitas dalam kontribusi perlu diperhatikan. Hal ini dapat menawarkan opsi kontribusi yang lebih rendah, seperti 1,5% dari gaji bulanan untuk pekerja dengan pendapatan di bawah Rp 2.500.000 per bulan. Namun pada setiap lima tahun dilakukan evaluasi dan menyesuaikan tarif kon-tribusi untuk mengikuti perkembangan kondisi pekonomi.

**Tabel 9**  
**Skema Peningkatan Edukasi dan Sosialisasi pada Angkatan Kerja yang Bekerja**

Peningkatan Partisipasi	Jika edukasi mampu meningkatkan partisipasi sebesar 5%, maka partisipasi tambahan:	
Pekerja formal	58.052.094 Jiwa × 5%	2.902.604.70 Jiwa
Pekerja mandiri	84.127.906 Jiwa × 5%	4.206.395.30 Jiwa

Sebagai kepastian bahwa program berjalan sesuai dengan tujuan yang diharapkan, indikator kinerja utama (KPI) seperti tingkat kepemilikan rumah yang memiliki target peningkatan sebesar minimal 1% setiap tahunnya, begitupula dengan tingkat retensi pekerja, dan kepuasan peserta program harus diidentifikasi secara rutin dan dievaluasi pada jangka waktu tertentu untuk menilai efektivitas program dan dampaknya terhadap kesejahteraan pekerja. Dengan beberapa langkah tersebut, penerapan program Tapera diharapkan dapat berjalan sesuai dengan target dan tujuan, hingga dapat mengurangi angka kesenjangan Indonesia terutama dalam angka permintaan dan penawaran kepemilikan rumah.

## Simpulan, Keterbatasan dan Saran

### Simpulan

Pada hasil analisis *cost-benefit analysis (CBA)* pada program Tapera dan menggunakan sensitivitas perubahan harga rumah yang meningkat serta partisipasi peserta program, menunjukkan hasil rasio *CBA* yang kurang dari 1 atau program Tapera belum mampu memberikan manfaat dari biaya yang telah dikeluarkan oleh peserta dari program ini atau tidak seimbang dari sisi manfaat dan biaya. Pada perhitungan pertama, dengan asumsi yang berdasarkan data pendukung memperoleh hasil rasio *CBA* sebesar 0,4619 atau kurang dari 1. Kemudian pada perhitungan kedua dengan asumsi perubahan peningkatan harga rumah sebesar Rp 300.000.000, menghasilkan penurunan rasio *CBA* hingga sebesar 0,2848. Pada perhitungan terakhir dengan asumsi peningkatan jumlah peserta partisipasi, memberikan hasil rasio *CBA* yang meningkat dari perhitungan sebelumnya hingga sebesar 0,8315 atau cukup mendekati angka 1. Dari hasil rasio *CBA*, dapat dikatakan bahwa adanya peningkatan harga rumah terlebih dalam jangka panjang, program Tapera tidak memberikan manfaat yang signifikan. Namun, ketika adanya peningkatan partisipasi pekerja pada program sebesar 80%, memperoleh hasil rasio *CBA* yang lebih besar dari sebelumnya. Perlu langkah untuk dapat meningkatkan partisipasi peserta dalam program, sehingga dapat tercapainya tujuan dari program Tapera, langkah tersebut dapat berupa subsidi, transparansi pengelolaan dana Tapera, hingga pendidikan dan sosialisasi.

### Keterbatasan

Keterbatasan penelitian ini adalah pada penggunaan data dan perhitungan analisis biaya dan manfaat sederhana, sehingga kurang mampu mengeneralisasi hasil penelitian. Pada penelitian selanjutnya untuk dapat mengkaji program tapera dengan metode yang lebih luas serta dengan pendekatan perhitungan yang berbeda seperti metode *forecasting*.

### Saran

Berdasarkan hasil penelitian, menunjukkan program Tapera belum mampu memberikan keuntungan yang signifikan serta rasio *cost benefit analysis* yang bermanfaat. Saran untuk para pemangku kepentingan program, perlunya keterlibatan APBN dalam program sebagai memberikan subsidi kepada MBR. Kemudian, pengelolaan dana yang efisien, transparansi, dan penerapan fleksibilitas tenor untuk meningkatkan efektivitas dan kelayakan program ini dalam jangka panjang. Perlu adanya pendidikan dan sosialisasi terkait program agar dapat meningkatkan partisipasi para pekerja.

### Referensi

- Badan Pengelola Tapera. (2024). *FAQ pemanfaatan dana tapera (pembiayaan perumahan)*. Diakses dari <https://www.tapera.go.id/dashboard-faq/faq-pemanfaatan-dana-tapera-pembiayaan-perumahan/>
- Badan Pusat Statistik. (2024a). *Proportion of households with dwelling ownership status private and lease/rent by urban-rural classification*. Diakses dari <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MjAxOSMy/proportion-of-households-with-dwelling-ownership-status-private-and-lease-rent-by-urban-rural-classification.html>
- Badan Pusat Statistik. (2024b). *Rata-rata upah/gaji (Rupiah), 2024*. Diakses dari <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTUyMSMy/rata-rata-upah-gaji.html>
- Badan Pusat Statistik. (2024c). *Booklet sakernas Februari 2024*. Diakses dari <https://www.bps.go.id/id/publication/2024/07/05/0455778ea851bbeda66890a8/booklet-sakernas-februari-2024.html>
- Bank Indonesia. (2024). *Survei harga properti residensial di pasar primer triwulan I 2024*. Diakses dari [https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Pages/SHPR\\_\\_Tw\\_I\\_2024.aspx](https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Pages/SHPR__Tw_I_2024.aspx)
- Budi, R. S. (2020). Hubungan jangka panjang dan jangka pendek variabel makroekonomi yang mempengaruhi harga berbagai tipe rumah di Indonesia. *Jurnal Manajemen Aset dan Penilai*, 1(2), 1–10. <https://doi.org/10.56960/jmap.v1i2.13>
- Dunn, W. N. (2003). *Pengantar analisis kebijakan publik*. Yogyakarta: UGM Press.
- Fitri, A. N., Riana, A. W., & Fedryansyah, M. (2015). Perlindungan hak-hak anak dalam upaya meningkatkan kesejahteraan anak. *Prosiding Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2(1), 45–50. <https://doi.org/10.24198/jppm.v2i1.13235>
- Ihsan, M., Rofiq, A., & Khusnudin, K. (2024). Polemik tabungan perumahan rakyat (Tapera): Sebuah kajian dengan pendekatan interdisipliner. *Gulawentah: Jurnal Studi Sosial*, 9(1), 72–86. <http://doi.org/10.25273/gulawentah.v9i1.20497>

- Kementerian PUPR. (2022). *Informasi statistik infrastruktur PUPR tahun 2022*. Diakses dari <https://data.pu.go.id/buku-informasi-statistik-infrastruktur-pupr-tahun-2022-0>
- Likke, Llewelyn, R., & Musianto, L. (2000). Analisis cost-benefit terhadap industri rokok di Indonesia. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, 2(2), 68–85. <https://doi.org/10.9744/jmk.2.2.pp.%2068-85>
- MPM Consulting Services Inc. (2024). *HDMF/Pag-ibig contribution table for 2024*. Diakses dari <https://mpm.ph/hdmf-pag-ibig-table-2024/>
- Nasution, T. A. (2021). Analisis yuridis undang-undang tabungan perumahan rakyat ditinjau dari pers-pektif good governance. *Lex Renaissance*, 6(4), 833–846. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol6.iss4.art13>
- Nursiyono, J. A., & Dewi, D. M. (2022). Hubungan permintaan dan penawaran tenaga kerja melalui penggunaan big data (Studi kasus: loker.id dan Google Trends). *Jurnal Ekonomi Indonesia*, 11(1), 95–108. <https://doi.org/10.52813/jei.v11i1.168>
- Orendain, F. B., & Adea, M. O. (2014). *Revisiting pag-ibig fund*. Diakses dari <https://opinion.inquirer.net/80925/revisiting-pag-ibig-fund>
- Peraturan pemerintah nomor 21 tahun 2024 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 25 tahun 2020 tentang penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat* (2024). Diakses dari <https://peraturan.bpk.go.id/Details/286236/pp-no-21-tahun-2024>
- Prasetyawati, D., & Wahyudi, D. (2018). Studi penilaian ekonomis perencanaan sistem instalasi biogas pada kapal penumpang dengan metode CBA (Cost & benefit analysis). *Jurnal Midship: Jurnal Teknik Perkapalan*, 1(1), 25–29.
- Puspita, D. D., Fefta, W. A., & Hermawan, R. (2022). Divergence in implementation of public housing saving program: A comparative analysis of Indonesia, Singapore, and Japan. *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)*, 5(2), 8910–8920. <https://doi.org/10.33258/birci.v5i2.4679>
- Putra, H. G., Fahmi, E., & Taruc, K. (2019). Tabungan perumahan rakyat (Tapera) dan penerapannya di DKI Jakarta. *Jurnal Muara: Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu Kesehatan*, 3(2), 321–334. <https://doi.org/10.24912/jmstkik.v3i2.5630>
- Putri, B., & Prijadi, R. (2023). Public fund optimization for housing finance (Case study: Tabungan perumahan rakyat, Indonesia). *Proceedings of the 5th International Conference on Economics, Business and Economic Education Science, ICE-BEES 2022*, 4.
- Rusandi, & Rusli, M. (2021). Merancang penelitian kualitatif dasar/deskriptif dan studi kasus. *Al-Ubudiyah: Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*, 2(1), 48–60. <https://dx.doi.org/10.55623/au.v2i1.18>
- Soeprapto, D. D. (2020). SWOT analysis of BP Tapera: A public housing savings implementing agency in Indonesia. *International Journal of Research in Business and Social Science*, 9(6), 230–243. <https://doi.org/10.20525/ijrbs.v9i6.900>
- Supriyanto, B. E. (2024). *Peran APBN dalam mendukung program tabungan perumahan*. Diakses dari <https://djpb.kemenkeu.go.id/kppn/watampone/id/data-publikasi/artikel/3648-peran-apbn-dalam-mendukung-program-tabungan-perumahan.html>
- Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1979 tentang kesejahteraan anak* (1979). Diakses dari <https://bphn.go.id/data/documents/79uu004.pdf>
- Yusuf, M., Sahudi, S., & Muhandy, R. S. (2021). Komersialisasi lahan pertanian di Koya Barat dan Koya Timur, Kota Jayapura. *Jurnal AGRISEP: Kajian Masalah Sosial Ekonomi Pertanian dan Agribisnis*, 20(01), 157–178. <https://dx.doi.org/10.31186/agrisep.20.01.157-178>