

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Penyediaan rumah yang layak huni bagi masyarakat Indonesia telah menjadi salah satu tantangan besar dalam pembangunan perumahan atau hunian. Dalam beberapa tahun terakhir, kekurangan pasokan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR semakin terlihat mengemuka. Hal ini disebabkan oleh sejumlah faktor, antara lain keterbatasan dana, harga rumah yang terus meningkat, serta akses yang terbatas terhadap fasilitas pembiayaan perumahan.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, ada sebanyak 9,9 juta masyarakat Indonesia yang saat ini belum mempunyai rumah.³ Hal ini pula yang mendasari pemerintah untuk melakukan upaya terkait kekurangannya perumahan, sehingga dibentuklah program Tabungan Perumahan Rakyat alias Tapera. Tabunga perumahan rakyat ini sebenarnya program perpanjangan pemerintah dari yang sebelumnya bernama Bapertarum yang dulunya di khususkan hanya untuk ASN, sekarang diperluas lagi mencakup anggota Tentara Nasional Indonesia, anggota Polisi Republik Indonesia, Pegawai BUMNegara/BUMDaerah, Pegawai BUMDesa serta pekerja mandiri dan pekerja swasta.

³ Ade Hapsari Lestari, "9,9 Juta Masyarakat Indonesia Belum Punya Rumah", <https://www.metrotvnews.com/read/KXyCA412-9-9-juta-masyarakat-indonesia-belum-punya-rumah#:~:text=Jakarta:%20Kepala%20Staf%20Kepresidenan%20RI.%2C%20Jumat%2C%2031%20Mei%202024>, diakses pada tanggal 9 september 2024.

Pemerintah Indonesia merespons dengan mengeluarkan berbagai kebijakan yang pertama dikeluarkan yaitu, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat yang berisikan tujuan untuk menghimpun dana murah jangka panjang untuk pembiayaan perumahan yang terjangkau dan layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selanjutnya Pemerintah juga mengeluarkan sebuah kebijakan berupa Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat yang kemudian dilakukan pembaruan kebijakan tersebut untuk cakupan yang lebih luas maka disahkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat.⁴ Peraturan Pemerintah ini bertujuan untuk memberikan solusi bagi masyarakat dalam menabung untuk kepemilikan rumah dengan cara menciptakan skema tabungan yang dapat membantu masyarakat, khususnya bagi kalangan berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah yang layak huni. Program ini diharapkan dapat mengurangi beban masyarakat dalam hal pembiayaan rumah serta mendorong pertumbuhan sektor perumahan yang lebih baik.

Kebutuhan berupa hunian rumah yang layak dengan harga yang terjangkau merupakan salah satu kebutuhan utama bagi setiap orang terutama bagi mereka yang memiliki penghasilan menengah dan rendah. Selain merupakan suatu kebutuhan, rumah layak huni juga merupakan hak setiap orang sebagaimana yang tertera dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu setiap warga negara Indonesia perlu

⁴ BPK RI, “Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat”, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/286236/pp-no-21-tahun-2024>, diakses pada tanggal 9 September 2024.

diusahakan untuk dapat memperoleh tempat tinggal karena itu merupakan kebutuhan dasar setiap umat manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan kehidupan.⁵

Menurut data Badan Pusat Statistik, Data kesenjangan antara jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat dengan jumlah rumah yang tersedia atau *backlog* perumahan tahun 2025 naik menjadi 15 juta. Angka ini merupakan catatan resmi dari Badan Pusat Statistik (BPS) terkait jumlah keluarga baru yang belum mempunyai rumah. Angka tersebut merupakan akumulasi jumlah antrean keluarga untuk memiliki rumah baru. Sedangkan untuk backlog renovasi rumah terbaru dari BPS jumlahnya sekitar 26 juta.⁶ Jumlah *backlog* yang meningkat ini sejalan dengan pertumbuhan populasi dan keluarga baru di Indonesia yang pada awal tahun 2025 jumlah penduduk Indonesia berkisar 290 juta jiwa, jumlah keluarga baru naik menjadi 93,1 juta. Sedangkan suplai perumahan di Indonesia terpantau memiliki jarak yang bisa dikatakan cukup signifikan terhadap pertumbuhan populasi dan pertumbuhan keluarga baru. Tidak sedikit juga masyarakat di Indonesia yang masih bertahan untuk tinggal di rumah yang sudah tidak layak huni, seperti rumah yang berdinding bambu, rumah tanpa adanya lantai keramik, maupun rumah yang tergolong kumuh. Rumah-rumah yang keadaannya seperti ini perlu diperhatikan oleh pemerintah, karena rumah merupakan tempat tinggal dan tempat berlindung dari panas, hujan dan ancaman keamanan dari luar. Rumah akan menjadi tempat tinggal yang nyaman dan aman, bila sudah memiliki kualitas bangunan yang baik,

⁵ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana, 2016), hal. 2.

⁶ OkezoneRCTIplus, <https://www.rctiplus.com/news/detail/ekonomi/4735959/tak-punya-rumah-jumlah-backlog-di-indonesia-naik-jadi-15-juta-di-2025>, diakses pada tanggal 25 april 2025.

lengkap dengan fasilitasnya, serta berada dalam lingkungan yang bersih dan sehat.

Demikian juga, status kepemilikan rumah harus diperhatikan dalam indikator perumahan. Fakta yang bermunculan di lapangan, lahan yang di peruntukan perumahan semakin terbatas dan biaya untuk mendapatkan ataupun membeli rumah yang sudah jadi atau layak sering kali tidak terjangkau oleh sebagian besar masyarakat yang masih termasuk berpenghasilan rendah.

Namun, kebijakan dari Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 ini tidak lepas dari berbagai tantangan dan permasalahan. Beberapa point penting yang perlu diperhatikan antara lain:⁷

1. Sosialisasi dan Edukasi: Masih minimnya pemahaman masyarakat mengenai program Tabungan Perumahan Rakyat dan manfaatnya. Kurangnya sosialisasi menyebabkan rendahnya partisipasi masyarakat dalam program ini.
2. Infrastruktur dan Aksesibilitas: Kesulitan dalam akses menuju lokasi perumahan yang disediakan maupun infrastruktur dasar seperti transportasi, pendidikan, dan kesehatan yang mendukung.
3. Keterbatasan Sumber Daya Manusia: Pelaksanaan program ini memerlukan tenaga kerja yang kompeten dan terampil dalam pengelolaan tabungan perumahan dan pengembangan perumahan.

⁷ Eka Islamiyah Ariani, “Kebijakan Tapera yang Menuai Pro dan Kontra dari Pemerintah dan Masyarakat”, <https://www.kompasiana.com/12ekaislamiyahariani/kebijakan-tapera-yang-menuai-pro-dan-kontra-dari-pemerintah-dan-masyarakat>, diakses pada tanggal 9 september 2024.

4. Regulasi dan Kebijakan Pendukung: Perlunya regulasi yang jelas dan dukungan dari berbagai lembaga terkait untuk memastikan keberhasilan penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat ini.
5. Pengawasan dan Evaluasi: Sistem pengawasan yang ketat sangat diperlukan untuk mencegah penyalahgunaan dan memastikan program ini berjalan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan.

Oleh karena itu, diperlukan penelitian terkait kebijakan Tabungan perumahan rakyat yang didalamnya terdapat aturan-aturan yang dirasa bukannya membantu masyarakat tetapi memberatkan masyarakat dalam hal kewajiban ikut menjadi peserta Tapera dan besaran iuran atau simpanan tapera, sehingga sangat menarik untuk diteliti.

Dengan memahami latar belakang permasalahan ini, peneliti merasa diperlukannya sebuah penelitian terbaru terkait kebijakan pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat ini dari sudut pandang Fiqih Siyash yang dalam ruang lingkupnya saling berkaitan antara Siyash Dusturiyah dengan Siyash Maliyah serta berdasarkan asas-asas hukum Islam. Oleh karena itu, diharapkan dapat dilakukan upaya yang lebih baik dan terarah dalam penyelenggaraan atau pengimplementasian Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024. Hal ini penting dilakukan untuk menciptakan masyarakat yang sejahtera melalui pemenuhan hak atas perumahan yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Substansi Kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat?
2. Bagaimana Analisis Kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat Dalam Perspektif Fiqih Siyasah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui substansi kebijakan tabungan perumahan rakyat.
2. Untuk mengetahui kebijakan tabungan perumahan rakyat dalam perspektif fiqh siyasah.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis
 - a. Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan acuan maupun pertimbangan untuk Pemerintah dalam pelaksanaan penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat, terutama mengenai kepentingan masyarakat yang berpenghasilan rendah..
 - b. Menambah khazanah ilmu pengetahuan terkait peran yang dilakukan pemerintah dalam hal penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat menurut fiqh siyasah.
2. Secara praktis

- a. Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menambah wawasan bagi penyusun dan bagi pembaca pada umumnya tentang analisis kebijakan tabungan perumahan rakyat.
- b. Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat berguna menjadi kerangka acuan serta landasan untuk menyusun kebijakan yang tepat demi kesejahteraan masyarakat Indonesia.

E. Penegasan istilah

1. Analisis

Analisis dalam sebuah kebijakan peraturan pemerintah adalah suatu proses sistematis untuk mengevaluasi, menilai, dan memperkirakan akibat dari suatu kebijakan atau peraturan yang akan, sedang, atau telah disahkan oleh pemerintah. Tujuan utamanya untuk memastikan bahwa kebijakan tersebut efektif, efisien, dan sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan publik.

2. Tabungan Perumahan Rakyat

Tabungan Perumahan Rakyat atau disingkat TAPERA adalah program pemerintah Indonesia yang bertujuan untuk membantu masyarakat, khususnya pekerja yang berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah dengan menyediakan akses pembiayaan perumahan melalui mekanisme tabungan bersama yang bertujuan mendukung kepemilikan rumah serta pemerataan akses perumahan. Tapera ini dikelola oleh BP Tapera (Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat) sesuai dengan amanat

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

3. Fiqih Siyasah

Fiqih siyasah adalah ilmu yang mengkaji tentang urusan negara dan umat dengan semua macam jenis hukum, peraturan, dan kebijaksanaan yang telah ditentukan oleh pemegang kekuasaan yang sejalan dengan ajaran-ajaran dasar syariat untuk mewujudkan kemaslahatan umat. Kata fiqh secara istilah diartikan sebagai pengetahuan terhadap hukum-hukum yang sesuai dengan syara' terkait amal perbuatan dari dalil yang terinci (tafshil, yaitu hukum-hukum atau dalil-dalil yang diambil dari dasar-dasarnya dan sunnah). Maka dari itu, fiqh ialah pengetahuan mengenai hukum-hukum Islam yang bersumber kepada Al-Qur'an dan Sunnah Nabi yang disusun oleh seorang mujtahid melalui jalan ijtihad dan penalaran.⁸

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Pada sistematika ini berisikan tentang penjelasan isi dari setiap bab yang ada secara singkat dari skripsi ini. Untuk memudahkan dalam pembahasan dan pemahaman yang lebih lanjut dan jelas dalam membaca penelitian ini, skripsi ini tersusun menjadi enam bab, yaitu sebagai berikut :

⁸ Syarial Dedi, Mabrur Syah, David Aprizon Putra, *Fiqh Siyasah*, (Rejang Lebong: LP2 IAIN Curup 2019), hal. 1-2.

BAB I: PENDAHULUAN, pada bab ini berisi tentang gambaran awal penelitian, meliputi konteks penelitian seperti mengapa penelitian ini dilakukan, fokus penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penegasan istilah, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini akan disajikan tinjauan pustaka yang menjadi landasan teoritis yang memperkuat penelitian ini, serta uraian mengenai penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini.

BAB III: METODE PENELITIAN, pada bab ini peneliti memberikan pemaparan mengenai metode penelitian, yang berisi tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisis data.

BAB IV: PEMBAHASAN, pada bab ini peneliti memberikan pembahasan atas jawaban atas rumusan masalah yang pertama mengenai pemaparan tentang Kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat Dalam Mensejahterakan Masyarakat Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2024.

BAB V: PEMBAHASAN LANJUTAN, pada bab ini berisi tentang paparan pembahasan atas rumusan masalah yang kedua yakni Analisis Kebijakan Tabungan Perumahan Rakyat Dalam Perspektif Fiqih Siyasah.

BAB VI: PENUTUP, pada bab ini merupakan bagian akhir dari penelitian yang berisikan kesimpulan-kesimpulan yang diambil

berdasarkan hasil penelitian dan saran-saran sebagai tindak lanjut dari kesimpulan tersebut.

Bagian akhir, pada bagian akhir ini dari segala bab ialah memuat tentang daftar pustaka yang digunakan sebagai rujukan untuk mendukung penelitian, lampiran-lampiran, dan daftar riwayat hidup.