

**KONSEP PROGRAM TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (TAPERA)
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH DALAM TINJAUAN
ISLAM**

SKRIPSI

Oleh

Wahyu Arsa Prilasa

NIM.05020221089



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2025**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wahyu Arsa Prilasa
NIM : 05020221089
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Konsep Program Tabungan Perumahan Rakyat
(TAPERA) Berdasarkan Peraturan Pemerintah
dalam Tinjauan Islam

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 6 Februari 2025

Saya yang menyatakan,



Wahyu Arsa Prilasa

NIM. 05020221089

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Wahyu Arsa Prilasa
NIM. : 05020221089
Judul : Konsep Program Tabungan Perumahan Rakyat
(TAPERA) Berdasarkan Peraturan Pemerintah dalam
Tinjaun Islam

Surabaya, 6 Februari 2025

Pembimbing



Moh. Faizur Rohman, M.H.I
NIP. 198911262019031010

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Wahyu Arsa Prilasa

NIM. : 05020221089

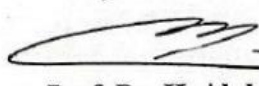
telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Rabu, tanggal 19 Februari 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I

Penguji II


Moh. Faizur Rohman, M.H.I.
NIP. 198911262019031010
Penguji III


Prof. Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag
NIP. 195511181981031003
Penguji IV


Dr. Umi Chaidaroh, S.H, M.H.I.
NIP. 197409102005012001


Elly Uzlifatul Jannah, M.H
NIP. 199110032019032018

Surabaya, 19 Februari 2025

Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,




Dr. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Wahyu Arsa Prilasa
NIM : 05020221089
Fakultas/Jurusan : Fakultas Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : arsawahyu47@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

KONSEP PROGRAM TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (TAPERA)

BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH DALAM TINJAUAN ISLAM

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 22 April 2025

Penulis


(Wahyu Arsa Prilasa)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konsep Program Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2024 dan tinjauannya dari perspektif Islam. Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) merupakan program pemerintah yang bertujuan menyediakan solusi pembiayaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Program ini mengelola dana kolektif secara profesional untuk memberikan manfaat berupa kepemilikan rumah layak huni. TAPERA memunculkan polemik, terutama terkait dengan iuran peserta dan distribusi manfaat yang dianggap belum mencerminkan prinsip keadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konsep TAPERA berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 dan Nomor 21 Tahun 2024, serta mengevaluasi kesesuaiannya dengan prinsip keadilan dalam etika bisnis syariah.

Metode penelitian ini bersifat normatif dengan metode studi kepustakaan, menganalisis regulasi terkait TAPERA, seperti UU No. 4 Tahun 2016, PP No. 25 Tahun 2020, dan PP No. 21 Tahun 2024. Data yang dikumpulkan dianalisis menggunakan teori prinsip-prinsip etika bisnis syariah, yang menekankan keseimbangan antara hak dan kewajiban serta distribusi manfaat yang adil, transparan dan amanah untuk semua peserta. Penelitian ini juga mengevaluasi peran Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA) dalam pendistribusian dana TAPERA.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa TAPERA telah dirancang untuk mendukung kebutuhan hunian masyarakat, dengan perbedaan distribusi manfaat antara peserta MBR dan non-MBR. Peserta non-MBR hanya mendapatkan pengembalian simpanan pokok dan hasil pemupukannya diakhir kepesertaanya tanpa mendapatkan manfaat perumahan. Dalam tinjauan Islam, prinsip-prinsip etika bisnis syariah telah diterapkan dalam kebijakan TAPERA, terutama dalam aspek pengelolaan dana secara profesional dan transparan.

Rekomendasi penelitian ini meliputi penguatan aspek transparansi dan pemerataan manfaat TAPERA agar selaras dengan nilai-nilai syariah. Diperlukan perluasan manfaat dan evaluasi berkelanjutan guna menyediakan manfaat tambahan bagi peserta non-MBR, serta mengevaluasi berkelanjutan untuk memastikan kepatuhan dan relevansi dengan kebutuhan masyarakat, termasuk di daerah tertinggal.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TRANSLITERASI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	8
C. Rumusan Masalah	9
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian	9
F. Penelitian Terdahulu	10
G. Definisi Operasional.....	14
H. Metode Penelitian.....	16
I. Sistematika Pembahasan	22
BAB II ETIKA BISNIS SYARIAH	24
A. Konsep Etika Bisnis Syariah.....	24
1. Prinsip Keadilan (<i>Justice Principle</i>).....	27
2. Prinsip Transparansi (<i>transparency principle</i>)	30
3. Prinsip Amanah dan Tanggung Jawab (<i>Principle of Trust and Responsibility</i>)	33
4. Prinsip Tolong-menolong (<i>principle of mutual assistance</i>).....	35
BAB III KONSEP TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (TAPERA)	
BERDASARKAN PP NO. 21 TAHUN 2024 DAN PP NO 25 TAHUN 2020	37
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	37

B. Kepesertaan	38
1. Peserta TAPERA	38
2. Hak dan Kewajiban Peserta TAPERA	43
C. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPERA)	49
1. BP TAPERA	49
2. Fungsi, Tugas, dan Wewenang, BP TAPERA	50
3. Hak dan Kewajiban BP TAPERA	53
D. Klasifikasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Non Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Non MBR)	56
BAB IV ANALISIS KONSEP TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (TAPERA) BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH MENURUT ETIKA BISNIS SYARIAH	59
A. Analisis Konsep Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 25 Tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah No 21 Tahun 2024	59
B. Penerapan Prinsip Etika Bisnis Syariah pada TAPERA Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 25 Tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah No 21 Tahun 2024	65
BAB V PENUTUP	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN	78

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Skema Pembayaran Iuran TAPERA berdasarkan Besaran Gaji.....	41
Tabel 2 Besaran penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah	57



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Informasi Tabungan Peserta TAPERA	70
--	----



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Adhy Firdaus, Siti Pratiwi Husain, and Djoko Soelistya. *Etika Bisnis Syariah*. Pertama. Sumatra Barat: PT MAFY MEDIA LITERASI INDONESIA, 2024.
- Afandi, Setiya. "Prinsip Taawun dan Implementasinya di Lembaga Asuransi Syariah." *Madani Syari'ah* 5, no. 2 (August 30, 2022): 132–140.
- Agustianto. "Iqtishad Consulting - Tauhid Sebagai Prinsip Tata Ekonomi Islam." Last modified September 27, 2015. Accessed December 20, 2024. <https://www.iqtishadconsulting.com/content/read/blog/tauhid-sebagai-prinsip-tata-ekonomi-islam>.
- Agustina Purwanti. "Mencermati Program Tapera Berikut Mekanisme Pemanfaatannya - Kompas.Id." Last modified June 2, 2024. Accessed December 27, 2024. <https://www.kompas.id/baca/riset/2024/06/01/mencermati-program-tapera-berikut-mekanisme-pemanfaatannya>.
- Alfida Rizky Febrianna. "Dana Kelolaan BP Tapera Dapat Diinvestasikan dalam Bentuk SBN." *investor.id*. Last modified June 5, 2024. Accessed October 10, 2024. <https://investor.id/macroecconomy/363523/dana-kelolaan-bp-tapera-dapat-diinvestasikan-dalam-bentuk-sbn>.
- Amin, Mahir. "Konsep Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Hukum Islam." *Al-Daulah: Jurnal Hukum dan Perundangan Islam* 4, no. 02 (2014): 322–343.
- Asril, Ade Arianto, Anis Rifai, and Arina Novizas Shebubakar. "Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 ditinjau dari Perspektif Perlindungan Hukum." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 7, no. 1 (April 14, 2022): 1.
- De, Yohanes Makias. "Analisis Kritis Program TAPERA 'Tabungan Perumahan Rakyat' Bagi Kehidupan Umat di Paroki Riam Batang Kalimantan Tengah." *Jurnal Pendidikan Agama dan Teologi* 2, no. 3 (September 3, 2024).
- Diah Wulandari. "Analisis Metode Bercerita Dongeng Untuk Membentuk Nilai-Nilai Karakter Pada Mata Pelajaran Bahasa Indonesia Peserta Didik Di Kelas 4 SDN 3 Tegineneng." UIN Raden Intan Lampung, 2023.
- Elis Mediawati. "Akuntabilitas Dan Transparansi Dalam Ekonomi Islam." *Az-Zahra Media Society Ensiklopedia Ekonomi Islam* (2023): 209–119.
- Eva Darwisah Harahap and Rakhmat Kurniawan. "Analisis Sentimen Komentar Terhadap Kebijakan Pemerintah Mengenai Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA) Pada Aplikasi X Menggunakan Metode Naïve Bayes." *Jurnal*

- Teknik Informatika UNIKA Santo Thomas (JTIUST)* 9, no. 1 (2024). Accessed December 5, 2024. <https://ejournal.ust.ac.id/index.php/JTIUST/article/view/3911>.
- Fajar, M. Syamson. "Keadilan dalam Hukum Islam (Tinjauan Multidisipliner dalam Kasus Poligami)." *Al-'Adalah* 11, no. 1 (February 28, 2017): 33–48.
- Fuadi, Eko Sudarmanto, Basaria Nainggolan, Sri Martina, Noni Rozaini, Nurani Puspa Ningrum, Ahmad Fauzul Hakim Hasibuan, and Muhammad Fitri Rahmadana. *Ekonomi Syariah*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021.
- Ghoni, Muhammad Abdul. *Fikih Perumahan dan Implementasinya dalam pembiayaan Tapera*. 2nd ed. Jakarta Selatan: Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera), 2023.
- Ihsan, Moh, Aunur Rofiq, and Khusnudin Khusnudin. "Polemik Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera): Sebuah Kajian Dengan Pendekatan Interdisipliner." *Gulawentah: Jurnal Studi Sosial* 9, no. 1 (June 30, 2024): 72–86.
- . "Polemik Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera): Sebuah Kajian Dengan Pendekatan Interdisipliner." *Gulawentah: Jurnal Studi Sosial* 9, no. 1 (June 30, 2024): 72–86.
- Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani, and Citi Rahmati Serfiyani. *Property Top Secret Buku Pintar Bisnis & Investasi Properti di Era Revolusi Industri 4.0: Buku Pintar Bisnis & Investasi Properti di Era Revolusi Industri 4.0*. Penerbit Andi, 2024.
- Julak, The. "Cara Registrasi dan Login di Sitara Tapera untuk PNS (Mengetahui Nomor dan Saldo Tapera PNS)." *INFO ASN & PENDIDIKAN*, March 25, 2023. Accessed January 20, 2025. <https://www.kerjapns.com/2021/07/cara-registrasi-bp-tapera-untuk-pns.html>.
- Lia Dahlia Iryani, and Qisthi Wajanatin Alfafa. *Buku Ajar Akuntansi Syariah: Landasan dan Implementasi Akad Murabahah, Musyarakah, dan Mudharabah*. Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2024.
- Luriadi, Sahwan, Muhammad Irwan, and Sahri. "Implementasi Prinsip Ta'awun Pada Budaya Banjar Untuk Pemberdayaan Ekonomi Ummat (Studi Kasus Di Desa Santong Kecamatan Terara Kabupaten Lombok Timur)." *Jurnal Oportunitas : Ekonomi Pembangunan* 1, no. 2 (September 23, 2022). Accessed December 21, 2024. <https://jurnal.fe.unram.ac.id/index.php/oportunitas/article/view/296>.

- Maskah Alghofar. "Syarat Dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah." Last modified November 4, 2024. Accessed December 27, 2024. <https://artikel.rumah123.com/masyarakat-berpenghasilan-rendah>.
- Maulida, Novita, and Siti Femilivia Aisyah. "Etika Bisnis Islam: Implementasi Prinsip Keadilan dan Tanggung Jawab dalam Ekonomi Syariah." *El-Iqthisadi Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Hukum dan Syariah* (June 29, 2024): 49–61.
- Moch. Endang Djunaeni. "Etika Bisnis Syariah." *al- Amwal Jurnal Kajian Ekonmi dan Perbankan Syariah* 7, no. 1 (2015).
- Muhammad Fitrah and Luthfiyah. *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus*. Sukabumi: CV. Jejak, 2017.
- Muhammad Ikhsan Harahap. "Tauhid Dalam Ekonomi Islam." *ResearchGate* (March 2022). Accessed January 18, 2025. https://www.researchgate.net/publication/359096029_Tauhid_dalam_Ekonomi_Islam.
- Naryah, Indah Gentur, and Nanik Eprianti. "Tinjauan Etika Bisnis Islam pada Jual Beli Defective Goods (Barang Cacat) dengan Gimmick Diskon." *Jurnal Riset Ekonomi Syariah* 1, no. 2 (February 14, 2022): 112–119.
- Nasution, Tazkiya Amalia. "Analisis Yuridis Undang-Undang Tabungan Perumahan Rakyat Ditinjau Dari Perspektif Good Governance." *Jurnal Lex Renaissance* 6, no. 4 (October 1, 2021).
- Pemerintah Indonesia. *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945*, n.d.
- Pramudia, Basudewa Samadera, Della Setiyawati, Nugroho Dwi Rinaryanta, and Sonia Jasmine Savitri. "Keadilan Sosial dalam Program Tapera: Analisis Sosiologi Hukum Terhadap Kepatuhan dan Efektivitas Kebijakan." *Jurnal Hukum Terapan dan Inovasi Hukum (JHTIH)* 6, no. 3 (August 1, 2024). Accessed December 5, 2024. <https://journalpedia.com/1/index.php/jhtih/article/view/2995>.
- Purwanto, Antonius. "Jalan Panjang Mewujudkan Perumahan Rakyat di Indonesia: dari Sejarah, Program hingga Tantangan." *kompas.id*. Last modified September 5, 2021. Accessed October 7, 2024. <https://www.kompas.id/baca/paparan-topik/2021/09/06/jalan-panjang-mewujudkan-perumahan-rakyat-di-indonesia-dari-sejarah-program-hingga-tantangan>.
- Putra, Henriko Ganesha, Erwin Fahmi, and Kemal Taruc. "Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dan Penerapannya di Dki Jakarta." *Jurnal Muara Sains*,

- Teknologi, Kedokteran dan Ilmu Kesehatan* 3, no. 2 (January 15, 2020): 321.
- Qolbi, Ayada Ulufal, Husni Awali, Drajat Stiawan, and Happy Sista Devy. "Penerapan Prinsip-Prinsip Ekonomi Syariah Pada Pasar Tradisional Di Indonesia." *Sahmiyya: Jurnal Ekonomi dan Bisnis* (May 9, 2023): 19–30.
- Rangkuti, Afifa. "Konsep Keadilan Dalam Perspektif Islam." *Tazkiya: Jurnal Pendidikan Islam* 6, no. 1 (June 7, 2017). Accessed December 30, 2024. <https://jurnaltarbiyah.uinsu.ac.id/index.php/tazkiya/article/view/141>.
- Rasendryo Wahyu Ramadhanianto and Lutfian Ubaidillah. "Analisis Yuridis Besaran Simpanan Peserta Tapera Berdasarkan Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat." *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora* 3, no. 1 (July 31, 2024): 16–28.
- Saifullah, Muhammad. "Etika Bisnis Islami dalam Praktek Bisnis Rasulullah." *Walisono: Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan* 19, no. 1 (June 7, 2011): 127.
- Shomad, Abd. *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Sri Rochani Mulyani,. *Metodologi Penelitian*. Bandung: Widina Bhakti Persada, 2021.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kombinasi*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Syahputra, Angga. "Etika Berbisnis dalam Pandangan Islam." *AT-TIJARAH: Jurnal Penelitian Keuangan dan Perbankan Syariah* 1, no. 1 (June 24, 2019): 21–34.
- Ulfanur, Maulina, Asysyura Asysyura, Marzuti Isra, and Eryani Eryani. "Kebijakan Pemerintah Terhadap Tapera Di Indonesia; Analisis Prinsip Ekonomi Syariah." *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan dan Ekonomi Islam* 16, no. 1 (December 26, 2024): 277–293.
- Urip Santoso. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Wijaya, N. Budi Arianto, and Patricia Jessica. *Aspek Hukum Tentang Rumah Susun: Terkhusus Apartemen*. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2024.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat 22/KPTS/M/2023* (n.d.).
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan Dan Perolehan Rumah* (n.d.).

Peraturan Pemerintah No 21 Tahun 2024 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Jakarta 2024).

Peraturan Pemerintah No 25 Tahun 2020 Tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (2020).

“Surat Al-An’am Ayat 52: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online.” Accessed December 30, 2024. <https://quran.nu.or.id/al-anam/52>.

“Surat Al-Ikhlash Ayat 1: Arab, Latin, Terjemah Dan Tafsir Lengkap | Quran NU Online.” Accessed January 18, 2025. <https://quran.nu.or.id/al-ikhlah/1>.

“Surat Al-Ma’idah Ayat 2.” *Tafsir AlQuran Online*. Accessed December 21, 2024. <https://tafsirq.com/permalink/ayat/671>.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat (2016).



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A