

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pertanyaan Penelitian	4
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Batasan Penelitian	5
1.6. Kerangka Penelitian	6
1.7. Sistematika Penulisan	7
BAB II. TINJAUAN TEORI DAN REFERENSI	8
2.1. Rumah sebagai Kebutuhan Dasar Manusia.....	8
2.2. Kapitalisasi Sistem Perumahan vs Sistem Jaminan Sosial.....	9
2.3. Jenis Tabungan Perumahan.....	11
2.4. Aplikasi dan Model Perumahan Sosial di negara Jerman.....	14
2.5. Aplikasi dan Model Jaminan Sosial Perumahan negara Singapura	15
2.6. Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).....	16
2.7. Kerangka Teori	18
BAB III. METODE PENELITIAN	19
3.1. Lokasi Penelitian	19
3.2. Pendekatan Penelitian	21
3.3. Subyek Penelitian.....	21
3.4. Kebutuhan Data Penelitian.....	22
3.5. Metode Pengumpulan Data	24
3.5.1. Pengumpulan Data Primer	24

3.5.2. Pengumpulan Data Sekunder	25
3.6. Metode Pengolahan dan Analisis Data.....	26
3.7. Pemeriksaan Kredibilitas	26
BAB IV. TEMUAN DAN PEMBAHASAN	28
4.1. Prinsip Dasar Jaminan Sosial Perumahan	28
4.2. Regulasi Tapera.....	30
4.3. Bantuan Perumahan BAPERTARUM-PNS	30
4.4. Kebutuhan Perumahan Nasional	35
4.5. Harga Rumah Subsidi di Indonesia.....	36
4.6. Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).....	38
4.6.1. Perkembangan Tapera	38
4.6.2. Pola Pengerahan Dana Tapera	38
4.6.3. Pola Pemupukan Dana Tapera	40
4.6.4. Pola Pemanfaatan Dana Tapera	41
4.6.5. Mekanisme Pengelolaan Dana Tapera	42
4.7. Analisis Potensi Kepesertaan, Pengerahan dan Pemanfaatan Dana Tapera secara Nasional	42
4.8. Implikasi Tapera bagi Kebutuhan Perumahan MBR Nasional	48
4.9. Aplikasi dan Model Sistem Perumahan Sosial di Jerman.....	49
4.10. Aplikasi dan Model Jaminan Sosial Perumahan di Singapura.....	53
4.11. Perbandingan Tapera, Bausparen Jerman, & CPF Singapura.....	55
BAB V. PENERAPAN MODEL TAPERA DI DKI JAKARTA	57
5.1. Kebutuhan Perumahan Provinsi DKI Jakarta	57
5.2. Harga Sewa, Harga Jual Rumah VS MBR	59
5.3. Program Hunian DP 0 Rupiah	61
5.4. Potensi Tapera di DKI Jakarta	63
5.5. Analisis Penerapan Tapera di DKI Jakarta sebagai Studi Kasus	64
BAB VI. TAPERA: KEBIJAKAN SETENGAH HATI?	68
6.1. Arah dan Sasaran Tapera	68
6.2. Pengerahan Dana Tapera	69
6.3. Pemanfaatan Dana Tapera	70

6.3.1. Mekanisme Sewa Beli.....	70
6.3.2. Golongan MBR.....	71
6.4. Pengelolaan Aset Tapera.....	72
6.5. Antara Kebijakan dan Harapan.....	74
BAB VII. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	75
7.1. Kesimpulan	73
7.2. Rekomendasi.....	76
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Persentase <i>Backlog</i> tiap Provinsi di Indonesia.....	1
Gambar 2.1. Piramida kebutuhan Maslow.....	8
Gambar 2.2. Tahapan dalam Tabungan Kontraktual	12
Gambar 3.1. Wilayah Administratif Republik Indonesia.....	19
Gambar 3.2. Wilayah Administratif Propinsi DKI Jakarta	20
Gambar 3.3. Model Pengolahan & Analisis Data Pendekatan Kualitatif	26
Gambar 3.4. Pola Verifikasi dengan Triangulasi	27
Gambar 4.1. Mekanisme Pengelolaan Dana Tapera	42
Gambar 4.2. Ilustrasi Sistem Bauspar di Jerman	50
Gambar 4.3. Fase Sistem Bauspar.....	50
Gambar 4.4. Proses Pemukan Dana Sistem Bauspar	51
Gambar 4.5. Diagram Pembiayaan Sistem Bauspar	52
Gambar 4.6. Mobilisasi Tabungan Perumahan Publik.....	54
Gambar 4.7. Aliran Dana Skema Pemilikan Rumah CPF	54
Gambar 5.1. <i>Housing Career</i> Penyediaan Rumah Masyarakat di DKI Jakarta	61
Gambar 5.2. Skema Pembiayaan Hunian DP 0.....	62
Gambar 6.1. Konstruksi Analisis Kebijakan Tapera.....	68

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1.	Tabel Kebutuhan Data	23
Tabel 4.1.	Penyaluran Produk Layanan Bapertarum-PNS 1993 s.d Maret 2018.....	33
Tabel 4.2.	Status Kepemilikan Rumah berdasarkan Provinsi tahun 2015	35
Tabel 4.3.	Data Backlog Perumahan Nasional.....	36
Tabel 4.4.	Potensi Kepesertaan dan Dana Tapera.....	43
Tabel 4.5.	Potensi Pemanfaatan Dana Tapera.....	44
Tabel 4.6.	Potensi Pemanfaatan Dana Tapera untuk PNS	45
Tabel 4.7.	Potensi Kepesertaan dan Dana Tapera (Subsidi APBN)	46
Tabel 4.8.	Potensi Pemanfaatan Dana Tapera (Subsidi APBN)	47
Tabel 4.9.	Potensi Pemanfaatan Dana Tapera untuk PNS (Subsidi APBN). ..	47
Tabel 4.10.	Potensi Pemanfaatan Dana Tapera vs Kebutuhan Perumahan MBR.....	48
Tabel 4.11.	Tingkat Kontribusi CPF dan Proporsi per jenis Rekening.....	53
Tabel 4.12.	Indikator Perkembangan Sektor Perumahan di Singapura	55
Tabel 4.13.	Perbandingan Tapera, Bausparen, dan CPF.....	56
Tabel 5.1.	Data Kebutuhan Perumahan DKI Jakarta berdasarkan Kab/Kota Administrasi 2005 – 2030	57
Tabel 5.2.	Tarif Rusunawa tipe Blok	60
Tabel 5.3.	Tarif Rusunawa tipe Tower.....	60
Tabel 5.4.	Rencana Dukungan Pendanaan DP Nol Rupiah dalam 5 tahun...	63
Tabel 5.5.	Rasio Penduduk yang Bekerja di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2012 – 2017.....	63
Tabel 5.6.	Rekapitulasi Jumlah PNS Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tahun 2019	64
Tabel 5.7.	Rekapitulasi Jumlah PNS DKI Jakarta berdasarkan tingkat Golongan.....	64
Tabel 5.8.	Potensi Kepesertaan dan Dana Tapera DKI Jakarta	65
Tabel 5.9.	Potensi Pemanfaatan Dana Tapera DKI Jakarta	65
Tabel 5.10.	Potensi Pemanfaatan Dana Tapera vs Kebutuhan Perumahan MBR di DKI Jakarta	66

LAMPIRAN

Lampiran I : Pedoman Wawancara

Lampiran II : Ringkasan Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 2016