

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 2016
TENTANG
TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga negara atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam rangka membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. bahwa upaya pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak masih dihadapkan pada kondisi belum tersedianya dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan rakyat;
- c. bahwa dalam menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan, negara perlu menyelenggarakan sistem tabungan perumahan;
- d. bahwa peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan sistem jaminan sosial belum mengatur secara komprehensif mengenai penyelenggaraan tabungan perumahan sehingga diperlukan pengaturan yang lebih lengkap, terperinci, dan menyeluruh;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu membentuk Undang-Undang tentang Tabungan Perumahan Rakyat;
- Mengingat : 1. Pasal 20, Pasal 21, Pasal 28C ayat (1), Pasal 28H, dan Pasal 34 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

- 2 -

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

dan

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disingkat Tapera adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir.
2. Dana Tapera adalah dana amanat milik seluruh peserta yang merupakan himpunan simpanan beserta hasil pemupukannya.
3. Peserta Tapera yang selanjutnya disebut peserta adalah setiap warga negara Indonesia dan warga negara asing pemegang visa dengan maksud bekerja di wilayah Indonesia paling singkat 6 (enam) bulan yang telah membayar simpanan.
4. Pekerja adalah setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Pemberi Kerja adalah orang perseorangan, pengusaha, badan hukum, atau badan lainnya yang mempekerjakan tenaga kerja dengan membayar upah atau imbalan dalam bentuk lain atau penyelenggara negara yang mempekerjakan pegawai Aparatur Sipil Negara, prajurit Tentara Nasional Indonesia, dan anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan membayar gaji sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Pekerja Mandiri adalah setiap warga negara Indonesia yang bekerja dengan tidak bergantung pada Pemberi Kerja untuk mendapatkan penghasilan.
7. Gaji adalah kompensasi dasar berupa honorarium sesuai dengan beban kerja, tanggung jawab jabatan, dan risiko pekerjaan.
8. Upah adalah hak pekerja yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau Pemberi Kerja kepada Pekerja yang ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi Pekerja dan keluarganya atas suatu pekerjaan dan/atau jasa yang telah atau akan dilakukan.
9. Penghasilan adalah pendapatan bersih yang diterima oleh Pekerja Mandiri dari hasil usaha atau pekerjaan dalam proses produksi barang dan/atau jasa yang dinilai dalam bentuk uang.
10. Simpanan adalah sejumlah uang yang dibayar secara periodik oleh Peserta dan/atau Pemberi Kerja.
11. Komite Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Komite Tapera adalah komite yang berfungsi merumuskan kebijakan umum dan strategis dalam pengelolaan Tapera.
12. Badan Pengelola Tapera yang selanjutnya disebut BP Tapera adalah badan hukum yang dibentuk untuk

mengelola Tapera.

13. Bank Kustodian adalah bank umum yang telah memperoleh persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan untuk menjalankan usaha jasa penitipan efek dan harta lain yang berkaitan dengan efek serta jasa lain; termasuk menerima dividen, bunga, dan hak lain; menyelesaikan transaksi efek; dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.
14. Manajer Investasi adalah pihak yang kegiatan usahanya mengelola portofolio efek untuk para nasabah atau mengelola portofolio investasi kolektif untuk sekelompok nasabah, kecuali perusahaan asuransi, dana pensiun, dan bank yang melakukan sendiri kegiatan usahanya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat termasuk dari BP Tapera dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat, khususnya dalam pemenuhan kebutuhan perumahan.
16. Perusahaan Pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang dan/atau jasa.
17. Komisioner adalah organ BP Tapera yang berwenang dan bertanggung jawab atas pengaturan dan pengawasan pengelolaan Tapera sesuai dengan maksud dan tujuan serta mewakili BP Tapera, baik di dalam maupun di luar pengadilan.
18. Deputi Komisioner adalah anggota Komisioner.
19. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- 5 -

20. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
21. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Tapera dikelola dengan berasaskan:

- a. kegotongroyongan;
- b. kernerfaatan;
- c. nirlaba;
- d. kehati-hatian;
- e. keterjangkauan dan kemudahan;
- f. kemandirian;
- g. keadilan;
- h. keberlanjutan;
- i. akuntabilitas;
- j. keterbukaan;
- k. portabilitas; dan
- l. dana amanat.

Pasal 3

Tapera bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi Peserta.

- 6 -

BAB III PENGELOTAAN TAPER

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (1) Pengelolaan Taper dilakukan untuk menjamin tercapainya tujuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 secara efektif dan efisien.
- (2) Pengelolaan Taper sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan kebijakan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 5

Pengelolaan Taper meliputi:

- a. pengeralhan Dana Taper;
- b. pemupukan Dana Taper; dan
- c. pemanfaatan Dana Taper.

Bagian Kedua

Pengeralhan Dana Taper

Paragraf 1

Umum

Pasal 6

- (1) Pengeralhan Dana Taper dilakukan untuk pengumpulan dana dari Peserta.
- (2) Dana yang dikumpulkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan oleh Bank Kustodian.

- 7 -

Paragraf 2
Kepesertaan Tapera

Pasal 7

- (1) Setiap Pekerja dan Pekerja Mandiri yang berpenghasilan paling sedikit sebesar upah minimum wajib menjadi Peserta.
- (2) Pekerja Mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berpenghasilan di bawah upah minimum dapat menjadi Peserta.
- (3) Peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) telah berusia paling rendah 20 (dua puluh) tahun atau sudah kawin pada saat mendaftar.

Pasal 8

Peserta sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 menjadi pemilik unit investasi.

Pasal 9

- (1) Pekerja sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) wajib didaftarkan oleh pemberi Kerja.
- (2) Pekerja Mandiri sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) harus mendaftarkan dirinya sendiri kepada BP Tapera untuk menjadi peserta.

Pasal 10

- (1) Peserta diberikan nomor identitas kepesertaan.
- (2) Nomor identitas kepesertaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai bukti kepesertaan, pencatatan administrasi, Simpanan, dan akses informasi Tapera.
- (3) Bukti kepesertaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa unit penyertaan investasi.

Pasal 11

Peserta dibuatkan rekening individu yang menggambarkan

- 8 -

saldo Simpanan Peserta.

Pasal 12

Dalam hal Pekerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) berpindah tempat bekerja atau dimutasi, pemberi Kerja baik yang lama maupun yang baru wajib melaporkannya kepada Bank Kustodian.

Pasal 13

- (1) Kepesertaan dinyatakan nonaktif jika peserta tidak membayar Simpanan.
- (2) Kepesertaan dapat diaktifkan kembali setelah peserta melanjutkan pembayaran Simpanan.

Pasal 14

- (1) Kepesertaan Tapera berakhir karena:
 - a. telah pensiun bagi pekerja;
 - b. telah mencapai usia 58 (lima puluh delapan) tahun bagi Pekerja Mandiri;
 - c. Peserta meninggal dunia; atau
 - d. Peserta tidak memenuhi lagi kriteria sebagai peserta selama 5 (lima) tahun berturut-turut.
- (2) Peserta yang berakhir kepesertaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berhak memperoleh pengembalian Simpanan dan hasil pemupukannya.
- (3) Hasil pemupukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperoleh setelah dilakukan pembagian secara prorata.
- (4) Simpanan dan hasil pemupukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib diberikan paling lama 3 (tiga) bulan setelah kepesertaannya dinyatakan berakhir.

Pasal 15

Peserta yang berakhir kepesertaannya karena telah pensiun atau telah mencapai usia 58 (lima puluh delapan) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf a dan

- 9 -

huruf b dapat kembali menjadi Peserta.

Pasal 16

Ketentuan lebih lanjut mengenai kepesertaan Tapera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 15 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Paragraf 3

Besaran Simpanan dan Mekanisme

Penyetoran Simpanan

Pasal 17

- (1) Simpanan Tapera dibayar oleh pemberi Kerja dan Pekerja.
- (2) Ketentuan mengenai besaran Simpanan Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 18

- (1) Pemberi Kerja wajib membayar Simpanan yang menjadi kewajibannya dan memungut Simpanan yang menjadi kewajiban Pekerja yang menjadi peserta.
- (2) Pemberi Kerja wajib menyetorkan Simpanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ke dalam rekening Peserta yang dikelola oleh Bank Kustodian.
- (3) Pekerja Mandiri wajib menyetor sendiri Simpanan yang menjadi kewajibannya ke dalam rekening peserta yang dikelola oleh Bank Kustodian.
- (4) Bank Kustodian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) memiliki hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

Bank Kustodian wajib mencatat penerimaan Simpanan ke dalam rekening tiap-tiap Peserta.

- 10 -

Pasal 20

- (1) Tata cara pembayaran Simpanan diatur dengan Peraturan BP Tapera.
- (2) Simpanan Peserta pada Bank Kustodian dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Pemupukan Dana Tapera

Pasal 21

- (1) Pemupukan Dana Tapera dilakukan untuk meningkatkan nilai Dana Tapera.
- (2) Pemupukan Dana Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan prinsip konvensional atau prinsip syariah.
- (3) Pemupukan produk keuangan dengan prinsip konvensional sebagaimana dimaksud pada ayat 1d1 berupa:
 - a. deposito perbankan;
 - b. surat utang pemerintah pusat;
 - c. surat utang pemerintah daerah;
 - d. surat berharga di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/ atau
 - e. bentuk investasi lain yang aman dan menguntungkan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemupukan produk keuangan dengan prinsip syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:
 - a. deposito perbankan syariah;
 - b. surat utang pemerintah pusat (sukuk);
 - c. surat utang pemerintah daerah (sukuk);
 - d. surat berharga syariah di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - e. bentuk investasi lain yang aman dan menguntungkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 11 -

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme dan tingkat hasil pemupukan Dana Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diatur dalam peraturan Pemerintah.

Pasal 22

Peserta Tapera dapat memilih prinsip pemupukan dana sesuai dengan prinsip konvensional atau prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.

Pasal 23

- (1) Dalam rangka pemupukan Dana Tapera, Manajer Investasi dan Bank Kustodian melakukan kontrak investasi kolektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Manajer Investasi yang ditunjuk oleh BP Tapera melakukan investasi pada instrumen investasi yang aman dan menguntungkan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Mekanisme pemupukan Dana Tapera diatur dengan Peraturan BP Tapera.
- (4) Manajer Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Pemanfaatan Dana Tapera

Pasal 24

- (1) Pemanfaatan Dana Tapera dilakukan untuk pembiayaan perumahan bagi Peserta.
- (2) Pemanfaatan Dana Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan bagi Peserta warga negara asing.
- (3) Pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Bank atau Perusahaan Pembiayaan.

Pasal 25

- (1) Pembiayaan perumahan bagi Peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 meliputi pembiayaan:
 - a. pemilikan rumah;
 - b. pembangunan rumah; atau
 - c. perbaikan rumah.
- (2) Pembiayaan perumahan bagi Peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai ketentuan:
 - a. merupakan rumah pertama;
 - b. hanya diberikan 1 (satu) kali; dan
 - c. mempunyai nilai besaran tertentu untuk tiap-tiap pembiayaan perumahan.
- (3) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa rumah tunggal, rumah deret, rumah susun, atau penyebutan lain yang setara.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan perumahan dan nilai besarnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan BP Tapera.

Pasal 26

- (1) Pembiayaan kepemilikan rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a dapat dilakukan dengan mekanisme sewa beli.
- (2) Ketentuan mengenai mekanisme sewa beli diatur dengan Peraturan BP Tapera.

Pasal 27

- (1) Untuk mendapatkan pembiayaan perumahan, Peserta harus memenuhi persyaratan:
 - a. mempunyai masa kepesertaan paling singkat 12 (duabelas) bulan;
 - b. termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah;
 - c. belum memiliki rumah; dan/atau

- 13 -

- d. menggunakannya untuk pembiayaan kepemilikan rumah, pembangunan rumah, atau perbaikan rumah pertama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan untuk mendapatkan pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan BP Tapera.

Pasal 28

- (1) Untuk mendapatkan pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, BP Tapera mengatur penilaian kelayakan Peserta oleh Bank atau Perusahaan Pembiayaan.
- (2) Pembiayaan perumahan bagi Peserta dilaksanakan dengan urutan prioritas berdasarkan kriteria:
 - a. lamanya masa kepesertaan;
 - b. tingkat kelancaran membayar Simpanan;
 - c. tingkat kemendesakan kepemilikan rumah; dan
 - d. ketersediaan dana pemanfaatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai urutan prioritas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan RP Tapera.

Pasal 29

- (1) Pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 disalurkan melalui Bank atau perusahaan Pembiayaan yang khusus menangani pembiayaan perumahan dan yang ditunjuk oleh BP Tapera.
- (2) Dalam penyaluran pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank atau perusahaan Pembiayaan memperoleh dana dari Bank Kustodian dan menyerahkan aset berupa efek kepada Bank Kustodian dalam nilai yang sama.
- (3) Penyaluran pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan mekanisme yang diatur oleh Bp Tapera,

- 14 -

- (4) Mekanisme sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan setelah berkoordinasi dengan Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 30

Bank atau Perusahaan pembiayaan wajib melaporkan pelaksanaan penyaluran pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 kepada Bp Tapera dan Bank Kustodian.

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyaluran pembiayaan perumahan dan pelaporannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan Pasal 30 diatur dengan peraturan BP Tapera.

BAB IV

BP TAPERA

Bagian Kesatu

Pembentukan, Status, dan Kedudukan

Pasal 32

- (1) Berdasarkan Undang-Undang ini dibentuk BP Tapera.
- (2) BP Tapera adalah badan hukum berdasarkan Undang-Undang ini.
- (3) BP Tapera bertanggung jawab kepada Komite Tapera.

Pasal 33

- (1) BP Tapera berkedudukan di ibu kota negara Republik Indonesia
- (2) BP Tapera dapat membuka kantor perwakilan di daerah sesuai dengan kebutuhan.

- 15 -

Bagian Kedua

Modal Awal

Pasal 34

- (1) BP Tapera memperoleh modal awal yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.
- (2) Besaran modal awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Ketiga

Sumber Biaya Operasional BP Tapera

Pasal 35

- (1) Biaya operasional BP Tapera berasal dari hasil pengelolaan modal awal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1).
- (2) Dalam hal terjadi kekurangan hasil pengelolaan modal awal untuk biaya operasional BP Tapera, kekurangannya dipenuhi dari sebagian hasil pemupukan Dana Tapera.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemenuhan kekurangan hasil pengelolaan modal awal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Pemerintah.

Bagian Keempat

Fungsi, Tugas, Wewenang, serta Hak dan Kewajiban BP Tapera

Paragraf 1

Fungsi

Pasal 36

BP Tapera berfungsi mengatur, mengawasi, dan melakukan tindak turun tangan terhadap pengelolaan Tapera untuk

- 16 -

melindungi kepentingan Peserta.

Pasal 37

BP Tapera dalam melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 memiliki tugas untuk:

- a. menetapkan kebijakan operasional pengelolaan Tapera;
- b. melindungi kepentingan Peserta;
- c. menetapkan pihak yang menjadi Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan pembiayaan;
- d. membuat pedoman perjanjian bagi lembaga yang terlibat dalam pengelolaan Tapera yang memuat paling sedikit hak dan kewajiban setiap pihak;
- e. memastikan Pekerja Mandiri menyeter Simpanan yang menjadi kewajibannya;
- f. memastikan Pemberi Kerja menyeter Simpanan yang menjadi kewajibannya dan Simpanan yang menjadi kewajiban Pekerja yang menjadi peserta;
- g. melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau perusahaan Pembiayaan sesuai dengan kontrak;
- h. menggunakan biaya operasional BP Tapera secara efisien;
- i. melakukan evaluasi atas pengelolaan Tapera;
- j. menetapkan besaran alokasi dana pemupukan, pemanfaatan, dan cadangan; dan
- k. dapat melakukan penyediaan tanah dengan risiko yang terkawal.

Pasal 38

Ketentuan mengenai penetapan besaran alokasi dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 huruf j diatur dengan Peraturan BP Tapera.

- 17 -

Paragraf 3

Wewenang

Pasal 39

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, BP Tapera berwenang untuk:

- a. meminta dan mendapatkan data dan informasi pengelolaan Dana Tapera dari Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan pembiayaan;
- b. meminta dan mendapatkan laporan pengelolaan Dana Tapera dari Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan yang menjadi tanggung jawabnya masing-masing;
- c. melakukan pengawasan atas kepatuhan Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau perusahaan Pembiayaan dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan kebijakan operasional yang tertulis di dalam kontrak;
- d. mewakili kepentingan Peserta;
- e. menetapkan tata cara penunjukan Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau perusahaan Pembiayaan;
- f. menetapkan ketentuan dan tata cara pengadaan barang dan jasa dalam rangka penyelenggaraan tugas Bp Tapera dengan memperhatikan prinsip transparansi, akuntabilitas, efisiensi, dan efektivitas;
- g. menetapkan pedoman perjanjian kerja sama antara Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan;
- h. mengenakan sanksi administratif kepada Peserta dan/atau Pemberi Kerja yang tidak memenuhi kewajiban;
- i. melakukan kerja sama dengan pihak lain dalam pengaturan dan pengawasan pengelolaan Tapera;
- j. melakukan koordinasi dengan Pemerintah dan Pemerintah Daerah serta pihak lain yang terkait; dan

- 18 -

- k. menagih pembayaran Simpanan dari Peserta dan/atau Pemberi Kerja.

Paragraf 4

Hak

Pasal 40

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, BP Tapera berhak menggunakan sebagian dari hasil pemupukan Dana Tapera untuk menutup kekurangan hasil pengelolaan modal awal guna memenuhi biaya operasional BP Tapera.

Paragraf 5

Kewajiban

Pasal 41

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, BP Tapera berkewajiban untuk:

- a. menetapkan tata cara pemberian nomor identitaskepesertaan dan pembukaan rekening Peserta;
- b. menetapkan kebijakan operasional sesuai dengan kebijakan umum yang ditetapkan Komite Tapera;
- c. menyampaikan laporan pengelolaan program tabungan perumahan secara berkala 6 (enam) bulan sekali kepada Komite Tapera;
- d. menetapkan tata cara pemberian informasi kepada Peserta mengenai hak, termasuk informasi mengenai saldo Simpanan dan hasil pemupukannya;
- e. memublikasikan kinerja BP Tapera dan pengelolaan Dana Tapera melalui media massa cetak dan elektronik;
- f. menetapkan standar kinerja dan target kinerja bagi Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan;
- g. melakukan pengawasan terhadap pengelolaan Dana Tapera;

- 19 -

- h. melakukan pembukuan sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku; dan
- i. memberikan pelayanan konsultasi serta pengaduan dari Peserta, Pemberi Kerja, dan masyarakat.

Bagian Kelima Struktur Organisasi

Paragraf 1

Umum

Pasal 42

BP Tapera dipimpin oleh seorang Komisioner dan dibantu paling banyak 4 (empat) Deputi Komisioner.

Paragraf 2

Komisioner dan Deputi Komisioner

Pasal 43

- (1) Komisioner dan Deputi Komisioner berasal dari unsur profesional.
- (2) Komisioner dan Deputi Komisioner diangkat dan diberhentikan oleh Presiden atas usul Komite Tapera.
- (3) Komisioner dan Deputi Komisioner diangkat untuk masa jabatan 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan berikutnya.

Pasal 44

Untuk dapat diangkat sebagai Komisioner, calon Komisioner dan memenuhi persyaratan:

- a. warga negara Indonesia;
- b. bertakwa kepada Tuhan yang Maha Esa;
- c. sehat jasmani dan rohani;
- d. memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela;
- e. secara kolektif memiliki kualifikasi dan kompetensi di bidang keuangan, hukum, dan pembiayaan

- 20 -

- perumahan;
- f. berusia paling tinggi 60 (enam puluh) tahun pada saat dicalonkan menjadi anggota;
 - g. tidak menjadi anggota atau menjabat sebagai pengurus partai politik; dan
 - h. tidak pernah dipidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana.

Pasal 45

Komisioner dan Deputi Komisioner dilarang merangkap jabatan di pemerintahan atau badan hukum lainnya.

Pasal 46

- (1) Komisioner dengan dibantu Deputi Komisioner berfungsi menyelenggarakan kegiatan pengaturan dan pengawasan pengelolaan Tapera.
- (2) Dalam menjalankan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Komisioner bertugas untuk:
 - a. menetapkan peraturan pengelolaan Tapera;
 - b. melaksanakan pengawasan atas pengelolaan Tapera;
 - c. mengusulkan rencana kerja strategis S (lima) tahunan serta rencana kerja dan anggaran tahunan BP Tapera kepada Komite Tapera;
 - d. mewakili BP Tapera di dalam dan di luar pengadilan;
 - e. melakukan evaluasi kinerja Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan; dan
 - f. menyampaikan laporan hasil pengaturan dan pengawasan pengelolaan Tapera kepada Komite Tapera.
- (3) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Komisioner memiliki wewenang untuk:
 - a. menetapkan struktur organisasi, fungsi, tugas,

- 21 -

- wewenang, tata kerja organisasi, dan sistem kepegawaian;
- b. menyelenggarakan manajemen kepegawaian BP Tapera, termasuk mengangkat, memindahkan, dan memberhentikan pegawai BP Tapera serta menetapkan penghasilan pegawai BP Tapera;
 - c. mengusulkan penghasilan bagi Komisioner dan Deputi Komisioner kepada Komite Tapera;
 - d. merumuskan ketentuan dan tata cara pengadaan barang dan jasa dalam penyelenggaraan tugas BP Tapera dengan memperhatikan prinsip transparansi, akuntabilitas, efisiensi, dan efektivitas; dan
 - e. melakukan pemindahtanganan aset tetap BP Tapera sesuai dengan batasan nilai yang ditetapkan oleh Komite Tapera.

Paragraf 3

Pemberhentian Komisioner dan Deputi Komisioner

Pasal 47

- (1) Presiden memberhentikan Komisioner dan Deputi Komisioner dari jabatannya atas usulan Komite Tapera karena Komisioner dan Deputi Komisioner:
 - a. meninggal dunia;
 - b. mengundurkan diri secara tertulis;
 - c. tidak dapat melaksanakan tugas karena berhalangan tetap;
 - d. terlibat dalam tindakan yang merugikan BP Tapera;
 - e. tidak dapat melaksanakan tugas dengan baik; atau
 - f. dipidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana.
- (2) Dalam hal Komisioner dan/atau Deputi Komisioner sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberhentikan

- 22 -

sebelum masa jabatannya berakhir, Presiden mengangkat Komisioner dan/atau Deputy Komisioner berdasarkan usulan Komite Tapera untuk meneruskan sisa masa jabatannya.

Pasal 48

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemilihan, syarat, larangan, fungsi, tugas, wewenang, dan pemberhentian Komisioner dan/atau Deputy Komisioner sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, dan Pasal 47 diatur dengan Peraturan Presiden.

Bagian Keenam

Biaya Operasional BP Tapera

Pasal 49

- (1) Biaya operasional BP Tapera terdiri atas biaya personel dan biaya nonpersonel.
- (2) Personel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Komisioner, Deputy Komisioner, dan karyawan Bp Tapera.
- (3) Biaya personel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Gaji, tunjangan, dan fasilitas lainnya.
- (4) Ketentuan mengenai Gaji, tunjangan, dan fasilitas lainnya bagi Komisioner dan Deputy Komisioner ditetapkan oleh Komite Tapera.
- (5) Ketentuan mengenai Gaji, tunjangan, dan fasilitas lainnya bagi karyawan ditetapkan oleh Komisioner sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh

Pembubaran BP Tapera

Pasal 50

BP Tapera hanya dapat dibubarkan dengan Undang-

Undang.

Pasal 51

BP Tapera tidak dapat dipailitkan berdasarkan ketentuan peraturan perundangan-undangan di bidang kepailitan.

BAB V

PEMBINAAN PENGELOLAAN TAPERA

Pasal 52

- (1) Pemerintah melaksanakan pembinaan pengelolaan Tapera
- (2) Dalam rangka pembinaan pengelolaan Tapera, berdasarkan Undang-Undang ini dibentuk Komite Tapera.

Pasal 53

Komite Tapera bertanggung jawab kepada presiden.

Pasal 54

- (1) Komite Tapera beranggotakan:
 - a. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan;
 - c. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang ketenagakerjaan;
 - d. Komisioner Otoritas Jasa Keuangan; dan
 - e. seorang dari unsur profesional yang memahami bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Pengangkatan dan pemberhentian Ketua dan anggota Komite Tapera ditetapkan dengan Keputusan presiden.

Pasal 55

Masa jabatan anggota Komite Tapera yang berasal dari

- 24 -

unsur profesional adalah 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan berikutnya.

Pasal 56

Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2), Komite Tapera menjalankan fungsi sebagai perumus dan penetap kebijakan umum dan strategis dalam pengelolaan Tapera.

Pasal 57

Dalam menjalankan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Komite Tapera bertugas untuk:

- a. merumuskan dan menetapkan kebijakan umum dan strategis dalam pengelolaan Tapera;
- b. melakukan evaluasi atas pengelolaan Tapera, termasuk melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas BP Tapera; dan
- c. menyampaikan laporan hasil evaluasi atas pengelolaan Tapera kepada Presiden.

Pasal 58

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57, Komite Tapera berwenang untuk:

- a. memberikan arahan, saran, nasihat, dan pertimbangan kepada BP Tapera;
- b. meminta laporan pengelolaan Tapera dari Bp rapera;
- c. menyeleksi dan mengusulkan pengangkatan serta pemberhentian Komisioner dan Deputi Komisioner BP Tapera kepada Presiden;
- d. mengesahkan rencana strategis lima tahunan Bp rapera; dan
- e. mengesahkan rencana kerja dan anggaran tahunan BP Tapera.

Pasal 59

- (1) Komite Tapera dibantu oleh unit administrasi yang

- 25 -

menjalankan fungsi kesekretariatan.

- (2) Unit administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai oleh BP Tapera.

BAB VI

PENGELOLAAN ASET TAPERERA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 60

Aset Tapera meliputi:

- a. Dana Tapera; dan
- b. aset BP Tapera.

Bagian Kedua

Dana Tapera

Pasal 61

- (1) Dana Tapera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf a bersumber dari:
 - a. hasil penghimpunan Simpanan peserta;
 - b. hasil pemupukan Simpanan peserta;
 - c. hasil pengembalian kredit/pembiayaan dari peserta;
 - d. hasil pengalihan aset Tabungan perumahan pegawai Negeri Sipil yang dikelola oleh Badan pertimbangan Tabungan Perumahan pegawai Negeri Sipil;
 - e. dana wakaf; dan
 - f. dana iainnya yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dana Tapera digunakan untuk:
 - a. pembiayaan perumahan bagi peserta;
 - b. pengembalian Simpanan dan hasil pemupukannya;
 - c. penutupan kekurangan hasil pengembangan modal

- 26 -

- awal guna memenuhi biaya operasional BP Tapera;
- d. pemupukan produk keuangan pada berbagai bentuk investasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 21; dan
 - e. imbal jasa bagi Bank Kustodian dan Manajer Investasi sesuai dengan kontrak.
- (3) Komposisi Dana Tapera untuk pembiayaan perumahan dan investasi ditetapkan dalam peraturan BP Tapera.

Bagian Ketiga Aset BP Tapera

Pasal 62

- (1) Aset BP Tapera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf b bersumber dari:
- a. modal awal dari Pemerintah yang merupakan kekayaan negara yang dipisahkan;
 - b. hasil pengembangan aset BP Tapera;
 - c. sebagian dari hasil pemupukan Dana Tapera yang digunakan untuk menutup kekurangan pengelolaan modal awal guna memenuhi biaya operasional BP Tapera; dan
 - d. sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Aset BP Tapera dapat digunakan untuk:
- a. kegiatan operasional BP Tapera; atau
 - b. kegiatan investasi BP Tapera.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sumber dan penggunaan aset BP Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VII HAK DAN KEWAJIBAN

Bagian Kesatu Hak dan Kewajiban Pemberi Kerja

Pasal 63

Pemberi Kerja berhak untuk mendapatkan informasi dari BP Tapera mengenai kondisi dan kinerja Dana Tapera.

Pasal 64

Pemberi Kerja berkewajiban untuk:

- a. mendaftarkan Pekerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) sebagai Peserta;
- b. melakukan pemungutan Simpanan yang menjadi tanggung jawab Pekerja sebagai Peserta melalui pemotongan Gaji atau Upah;
- c. menyetor Simpanan yang menjadi tanggung jawabnya dan menyetorkan hasil pemungutan Simpanan yang menjadi tanggung jawab Pekerja sebagai Peserta disertai dengan daftar perincian pembayaran Simpanan sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan;
- d. melakukan pemutakhiran data Pekerja yang terkait dengan kepesertaan Tapera; dan
- e. menyimpan seluruh laporan daftar perincian pembayaran Simpanan yang menjadi tanggung jawabnya dan Pekerja.

Bagian Kedua

Hak dan Kewajiban Peserta

Pasal 65

Peserta berhak untuk:

- a. mendapatkan pemanfaatan Dana Tapera;
- b. memperoleh nomor identitas kepesertaan dan nomor rekening individu;
- c. menerima pengembalian Simpanan beserta hasil pemupukannya pada akhir masa kepesertaan;
- d. mendapatkan informasi dari BP Tapera mengenai kondisi dan kinerja Dana Tapera;
- e. mendapatkan informasi atas penempatan Dana Tapera

- 28 -

- dari Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian; dan
- f. mendapatkan informasi dari Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian mengenai posisi nilai kekayaan atas Simpanan dan hasil pemupukannya.

Pasal 66

Peserta wajib membayar Simpanan setiap bulan sesuai dengan waktu yang ditetapkan BP Tapera.

BAB VIII

PELAPORAN DAN AKUNTABILITAS

Pasal 67

- (1) BP Tapera wajib menyampaikan laporan pengelolaan program dan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh akuntan publik kepada Komite Tapera paling lambat tanggal 30 Juni tahun berikutnya.
- (2) Periode laporan pengelolaan program dan laporan keuangan tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimulai dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember.
- (3) Bentuk dan isi laporan pengelolaan program sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusutkan oleh BP Tapera setelah berkonsultasi dengan Komite Tapera.
- (4) Laporan keuangan BP Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dan disajikan sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku.
- (5) Laporan pengelolaan program dan laporan keuangan tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipublikasikan dalam bentuk ringkasan eksekutif melalui media massa elektronik dan melalui paling sedikit 2 (dua) media massa cetak yang memiliki peredaran luas secara nasional, paling lambat tanggal 31 Juli tahun berikutnya.
- (6) Isi publikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Komisioner.
- (7) Ketentuan mengenai bentuk dan isi laporan

- 29 -

pengelolaan program sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan BP Tapera setelah disetujui Komite Tapera.

Pasal 68

Bank Kustodian dan Manajer Investasi wajib menyampaikan laporan kepada BP Tapera.

BAB IX

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Pasal 69

Pengawasan terhadap BP Tapera dilaksanakan oleh Komite Tapera, dan Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 70

Pengawasan terhadap Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan, dilakukan oleh BP Tapera dan Otoritas Jasa Keuangan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 71

Badan Pemeriksa Keuangan dapat melakukan pemeriksaan atas penyelenggaraan Tapera sesuai dengan kewenangannya.

BAB X

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 72

(1) Peserta, Pemberi Kerja, BP Tapera, Bank/Perusahaan Pembiayaan, Bank Kustodian, dan Manajer Investasi yang melanggar ketentuan dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 9 ayat (1), Pasal 12, Pasal 14 ayat (4), Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 19, Pasal 30, Pasal 64, Pasal 66, Pasal 67 ayat (1), dan Pasal 68 dikenai sanksi

- 30 -

administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
 - b. denda administratif;
 - c. memublikasikan ketidakpatuhan Pemberi Kerja;
 - d. pengenaan bunga Simpanan akibat keterlambatan pengembalian;
 - e. pembekuan izin usaha; dan/atau
 - f. pencabutan izin usaha.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan otoritas yang berwenang memberikan sanksi diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 73

- (1) Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil tetap diakui keberadaannya sampai dengan 2 (dua) tahun sejak Undang-Undang ini diundangkan.
- (2) Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil melaksanakan pengalihan aset dan hak Peserta pegawai negeri sipil secara bertahap dan menyelesaikannya dalam waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak Undang-Undang ini diundangkan.

Pasal 74

- (1) Menteri selaku ketua harian Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil menunjuk kantor akuntan publik yang terdaftar di Badan Pemeriksa Keuangan untuk melakukan audit atas posisi laporan kinerja dan laporan keuangan penutup Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai

- 31 -

Negeri Sipil paling lama 1 (satu) tahun sejak Undang-Undang ini diundangkan.

- (2) Kantor akuntan publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyelesaikan audit atas posisi laporan kinerja dan laporan keuangan penutup Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil paling lama 1 (satu) tahun sejak ditunjuk Menteri.

Pasal 75

- (1) Presiden membentuk Komite Tapera paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan.
- (2) Komite Tapera menyeleksi dan mengusulkan Komisioner dan Deputi Komisioner kepada Presiden untuk ditetapkan paling lambat 6 (enam) bulan sejak dibentuknya Komite Tapera.

Pasal 76

BP Tapera menunjuk Bank Kustodian, Manajer Investasi, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sejak BP Tapera mulai beroperasi.

Pasal 77

- (1) Semua aset untuk dan atas nama Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil dilikuidasi.
- (2) Hasil likuidasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembalikan kepada pegawai negeri sipil aktif dan pegawai negeri sipil yang sudah berhenti bekerja karena pensiun atau meninggal dunia.
- (3) Pokok Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil milik pegawai negeri sipil aktif beserta hasil pemupukannya dialihkan kepada pegawai negeri sipil aktif peserta Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil sebagai saldo awal Peserta pegawai negeri sipil.
- (4) Hasil pemupukan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil milik pegawai negeri sipil yang telah berhenti

- 32 -

bekerja karena pensiun atau meninggal dunia dikembalikan kepada pegawai negeri sipil peserta Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil yang telah berhenti bekerja karena pensiun atau ahli warisnya.

Pasal 78

Semua karyawan Badan Pertimbangan Tabungan perumahan Pegawai Negeri sipil dialihkan menjadi karyawan BP Tapera.

Pasal 79

- (1) Menteri mengesahkan laporan keuangan penutup Badan Pertimbangan Tabungan perumahan pegawai Negeri Sipil.
- (2) Menteri yang menangani urusan pemerintahan di bidang keuangan mengesahkan laporan keuangan pembuka Dana Tapera.
- (3) Badan Pertimbangan Tabungan perumahan pegawai Negeri Sipil dibubarkan setelah menyelesaikan pengalihan aset dan hak peserta pegawai negeri sipil dalam waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak Undang-Undang ini diundangkan.

Pasal 80

BP Tapera mulai beroperasi penuh paling lambat 2 (dua) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 81

Peraturan pelaksanaan dari undang-undang ini harus telah ditetapkan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan.

- 33 -

Pasal 82

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 24 Maret 2016
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 24 Maret 2016
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2016 NOMOR 55

- 34 -

PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 2016
TENTANG
TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT

I. UMUM

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu, negara menjamin pemenuhan kebutuhan warga negara atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam rangka membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

Hak untuk bertempat tinggal merupakan amanat yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan disebutkan dengan jelas sebagai hak asasi manusia dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Dalam hal ini, negara harus melindungi dan menyediakan akses bagi seluruh penduduk terhadap sistem pembiayaan perumahan yang disertai dengan berbagai kemudahan untuk pembangunan dan perolehan rumah, yaitu dalam bentuk penyediaan lahan, prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan dan insentif fiskal, serta kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang berupa skema pembiayaan, penjaminan atau asuransi, dan/atau dana murah jangka panjang.

Upaya untuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak masih dihadapkan pada kondisi permasalahan keterjangkauan, aksesibilitas, serta ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan pedesaan. Dalam menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan, negara bertanggung jawab menyelenggarakan tabungan perumahan yang merupakan bagian dari sistem pembiayaan perumahan.

Penyelenggaraan sistem pembiayaan membutuhkan dukungan dari berbagai pilar pembangunan perumahan lainnya. Berkaitan dengan hal ini, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib menjamin bahwa penyelenggaraan sistem pembiayaan harus berjalan secara terpadu dengan program perencanaan pembangunan perumahan yang berkelanjutan, serta mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan.

Tapera merupakan perangkat untuk mengelola dana masyarakat secara bersama-sama dan saling menolong antarpeserta dalam menyediakan dana murah jangka panjang dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi Peserta. Pembentukan Undang-Undang tentang Tabungan Perumahan Rakyat ini merupakan pelaksanaan amanat pasal 124 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman. Pokok-pokok substansi yang berkaitan dengan materi pengaturan dalam Undang-Undang ini meliputi asas dan tujuan, pengelolaan Tapera yang mencakup pengerahan, pemupukan dan pemanfaatan Dana Tapera, Komite Tapera, BP Tapera, pembinaan dan pengelolaan Tapera, pengelolaan aset Tapera, hak dan kewajiban, pelaporan dan akuntabilitas, pengawasan, dan sanksi administratif.

Untuk menjamin kesinambungan penyelenggaraan Tapera diatur juga peralihan kelembagaan dan seluruh asetnya dari lembaga yang ada saat ini, yaitu Badan Pertimbangan Tabungan perumahan negawai Negeri sipil ke dalam BP Tapera menurut Undang-Undang ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan kegotongroyongan adalah bersama-sama dan saling menolong antarpeserta dalam menyediakan dana murah jangka panjang dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau bagi peserta.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “kemanfaatan” adalah bahwa pengelolaan Tapera harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi Peserta untuk pembiayaan perumahan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “nirlaba” adalah bahwa pengelolaan Tapera tidak untuk mencari keuntungan, tetapi mengutamakan penggunaan hasil pengembangan Dana Tapera untuk memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi peserta.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “kehati-hatian” adalah bahwa pengelolaan Dana Tapera dilakukan secara cermat, teliti, aman, dan tertib.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "keterjangkauan dan kemudahan" adalah bahwa pengelolaan Tapera harus dapat dijangkau dan mudah diakses oleh Peserta.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "kemandirian" adalah bahwa hasil pemanfaatan Tapera dapat membentuk masyarakat yang mandiri sehingga mampu memenuhi kebutuhan dasar akan rumah yang layak huni.

Huruf g

Yang dimaksud dengan "keadilan" adalah bahwa hasil pengelolaan Tapera harus dapat dinikmati secara proporsional oleh Peserta.

Huruf h

Yang dimaksud dengan "keberlanjutan" adalah bahwa kegiatan Tapera berlangsung secara terus-menerus dan berkesinambungan untuk mencapai tujuan Tapera.

Huruf i

Yang dimaksud dengan "akuntabilitas" adalah bahwa penyelenggaraan Tapera dilakukan secara akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “keterbukaan” adalah bahwa akses informasi penyelenggaraan Tapera diberikan secara lengkap, benar, dan jelas bagi Peserta.

Huruf k

Yang dimaksud dengan "portabilitas" adalah bahwa Tapera dimaksudkan untuk memberikan jaminan yang berkelanjutan meskipun Peserta berpindah pekerjaan atau tempat tinggal dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Huruf l

Yang dimaksud dengan "dana amanat" adalah bahwa dana yang terkumpul dari Simpanan Peserta dan hasil pemupukannya merupakan dana titipan kepada BP Tapera untuk dikelola dengan sebaik-baiknya dalam rangka pembiayaan perumahan bagi Peserta.

Pasal 3

Yang dimaksud dengan "dana murah jangka panjang" adalah dana dengan suku bunga yang terjangkau yang sekaligus mampu menanggulangi ketidaksesuaian antara jangka waktu sumber biaya dan jangka waktu pengembalian atau tenor kredit pemilikan rumah.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Huruf a

Yang dimaksud dengan "pengerahan Dana Tapera" adalah kegiatan penghimpunan Simpanan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "pemupukan Dana Tapera" adalah upaya untuk memberikan nilai tambah atas Dana Tapera melalui investasi.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "pemanfaatan Dana Tapera" adalah kegiatan pemanfaatan Dana Tapera yang dilakukan untuk pembiayaan perumahan bagi peserta.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Yang dimaksud dengan "saldo Simpanan peserta" adalah saldo yang dimiliki oleh tiap-tiap Peserta yang mencerminkan jumlah Simpanan dan hasil pemupukannya.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "telah pensiun bagi pekerja" adalah usia pensiun bagi Pegawai Negeri Sipil, prajurit Tentara Nasional Indonesia, dan anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Usia pensiun bagi pekerja swasta sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perusahaan atau perjanjian kerja bersama.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "tidak memenuhi lagi kriteria sebagai Peserta selama 5 (lima) tahun berturut-turut" adalah peserta yang tidak lagi memiliki Gaji, Upah, atau penghasilan selama 5 (lima) tahun berturut-turut termasuk karena cacat total tetap atau karena pemutusan hubungan kerja yang dibuktikan selama 5 (lima) tahun berturut-turut tidak melakukan setoran Simpanan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "pembagian secara prorata" adalah bahwa hasil pemupukan Dana Tapera dialokasikan untuk dibagi kepada Peserta

secara proporsional terhadap saldo Simpanan tiap-tiap Peserta setelah dikurangi biaya pengelolaan Tapera.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kontrak investasi kolektif” adalah kontrak antara Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang mengikat pemegang unit penyertaan di mana Manajer Investasi diberi wewenang untuk mengelola portofolio investasi kolektif dan Bank Kustodian diberi wewenang untuk melaksanakan penitipan kolektif.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “pemilikan rumah” adalah pembelian rumah oleh Peserta dari orang perseorangan atau badan hukum.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pembangunan rumah” adalah pembangunan rumah di atas tanah miliknya atau tanah bukan miliknya yang layak dijamin berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “perbaikan rumah” adalah perbaikan rumah miliknya sendiri di atas tanah miliknya atau tanah bukan miliknya yang layak dijamin berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “mekanisme sewa beli” adalah perjanjian sewa dengan hak opsi untuk membeli rumah yang disewa; pembelian rumah dengan pembayaran secara mencicil dalam hal mana hak milik atas rumah tersebut baru beralih secara sah ke pihak pembeli setelah ia membayar angsuran terakhir.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Kelayakan Peserta untuk mendapatkan pembiayaan perumahan dinilai oleh Bank atau Perusahaan Pembiayaan yang bekerja sama dengan BP Tapera sesuai dengan ketentuan kelayakan kredit/pembiayaan yang berlaku pada Bank atau Perusahaan Pembiayaan.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “tingkat kemendesakan kepemilikan rumah” adalah pembiayaan perumahan kepada peserta yang dilakukan oleh BP Tapera dengan mempertimbangkan hal antara lain usia peserta, jumlah anggota keluarga dari peserta, dan lamanya waktu peserta menunggu urrutuk mendapatkan pembiayaan perumahan.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Yang dimaksud dengan “Risiko yang terkawal” adalah setiap tindakan yang menimbulkan kewajiban, khususnya terkait dengan pembelian efek beragun tanah yang telah memperoleh pendaiat atau penilaian yang independen dari profesi penunjang pasar modal.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Kepentingan Peserta antara lain mewakili Peserta di pengadilan untuk melakukan gugatan terhadap Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan pembiayaan dalam hal pihak tersebut merugikan Peserta.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf H

Cukup jelas.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “pihak lain” antara lain:

1. instansi Pemerintah;
2. instansi Pemerintah Daerah;
3. orang perseorangan dan badan hukum; dan
4. organisasi/lembaga nonpemerintah di dalam negeri atau di luar negeri.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “standar kinerja” adalah ukuran keberhasilan pencapaian sasaran strategis pelaksanaan Tapera oleh Manajer Investasi, bank Kustodian, dan Ban atau Perusahaan Pembiayaan.

Yang dimaksud dengan “target kinerja” adalah sasaran yang harus dicapai oleh Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “hasil penghimpunan Simpanan dari Peserta” adalah Simpanan Peserta yang sudah terkumpul selama periode yang telah berlangsung

Huruf b

Yang dimaksud dengan “hasil pemupukan Simpanan Peserta” adalah hasil pemupukan atau hasil investasi Dana Tapera selama periode yang telah berlangsung.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “hasil pengembalian kredit/pembiayaan dari Peserta” adalah sejumlah dana yang diterima dari pembayaran angsuran pembiayaan perumahan Peserta.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “hasil pengalihan aset Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil” adalah pengalihan dana Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil yang dikelola oleh Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil ke dalam Dana Tapera.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Dana lainnya yang sah dapat berupa dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) pos pembiayaan khusus untuk kemudahan dan

bantuan pembiayaan perumahan, seperti dana Fasilitas Likuiditas pembiayaan Perumahan (FLPP).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 62

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kegiatan operasional”, adalah kegiatan dalam rangka mendukung berjalannya program kerja BP Tapera dalam jangka pendek.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "kegiatan investasi" adalah kegiatan pengadaan barang modal dan pelaksanaan investasi Dana Tapera dalam instrumen investasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "aset" adalah jumlah aset setelah dikurangi liabilitas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Yang dimaksud dengan "mulai beroperasi" adalah BP Tapera baru mulai melakukan persiapan dan penataan organisasi untuk melakukan pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan Dana Tapera.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Yang dimaksud dengan "operasi penuh" adalah BP Tapera sudah melakukan kegiatan pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan Dana Tapera.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.