

RANCANGAN  
UNDANG UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR...TAHUN...

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 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 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4), serta Pasal 34 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  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 simpanan 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 yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini dan telah membayar Simpanan.
4. Pekerja adalah setiap warga negara Indonesia yang bekerja dengan menerima gaji, upah, atau imbalan dalam bentuk lain dalam hubungan kerja sesuai dengan 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, TNI, POLRI dengan membayar gaji sesuai peraturan perundang-undangan.
6. Pekerja Mandiri adalah setiap warga negara Indonesia yang bekerja 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/buruh yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau Pemberi Kerja kepada Pekerja/buruh yang ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi Pekerja/buruh 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 badan 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 Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga 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 berdasarkan peraturan perundang-undangan.

15. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
16. Perusahaan Pembiayaan adalah badan usaha yang khusus didirikan untuk melakukan sewa guna usaha, anjak piutang, pembiayaan konsumen, dan/atau usaha kartu kredit.
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 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.
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 pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

## BAB II ASAS DAN TUJUAN

### Pasal 2

Tapera dikelola berasaskan:

- a. kegotong-royongan;
- b. kemanfaatan;
- 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:

- a. menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang bagi pembiayaan perumahan yang terjangkau;
- b. memenuhi kebutuhan peserta terhadap perumahan;
- c. memberikan kemudahan kepada peserta dalam mengakses pembiayaan perumahan;
- d. memberikan kepastian hukum kepada peserta dalam mendapatkan pembiayaan perumahan; dan
- e. memberikan perlindungan kepada Peserta dalam mendapatkan pembiayaan perumahan.

### BAB III PENGELOLAAN TAPERA

#### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 4

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

##### Pasal 5

Pengelolaan Tapera meliputi:

- a. pengeralahan Dana Tapera;
- b. pemupukan Dana Tapera; dan
- c. pemanfaatan Dana Tapera.

#### Bagian Kedua Pengerahan Dana Tapera Paragraf 1 Umum

##### Pasal 6

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

#### Paragraf 2 Kepesertaan Tapera

##### Pasal 7

- (1) Setiap warga negara Indonesia yang bekerja dalam hubungan kerja atau yang bekerja mandiri wajib menjadi peserta Tapera.
- (2) Peserta Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. berpenghasilan di atas upah minimum; dan
  - b. telah berusia sekurang-kurangnya 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin pada saat mendaftar.

##### Pasal 8

- (1) Peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 terdiri atas:
  - a. Pekerja; dan
  - b. Pekerja Mandiri.
- (2) Peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pemilik unit investasi.

##### Pasal 9

- (1) Peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a wajib didaftarkan oleh Pemberi Kerja.
- (2) Pekerja Mandiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b harus mendaftarkan dirinya sendiri kepada BP Tapera untuk menjadi Peserta.

#### Pasal 10

- (1) Peserta Tapera yang telah terdaftar 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 (2) berupa unit penyertaan investasi.
- (4) Untuk setiap Peserta dibuatkan rekening individu.
- (5) Rekening individu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berupa rekening efek.

#### Pasal 11

Dalam hal Peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a pindah kerja atau dimutasi, Pemberi Kerja baik yang lama maupun yang baru wajib melaporkannya kepada Bank Kustodian.

#### Pasal 12

- (1) Kepesertaan dinyatakan nonaktif apabila Peserta Tapera tidak membayar Simpanan.
- (2) Kepesertaan dapat diaktifkan kembali setelah Peserta Tapera melanjutkan membayar Simpanan.

#### Pasal 13

- (1) Kepesertaan Tapera berakhir karena:
  - a. peserta memasuki masa pensiun;
  - b. telah mencapai usia 58 tahun;
  - c. peserta meninggal dunia; atau
  - d. tidak memenuhi lagi kriteria sebagai Peserta selama 5 (lima) tahun berturut-turut.
- (2) Peserta yang berakhir kepesertaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berhak memperoleh tabungan.
- (3) Tabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), termasuk hasil pengembangannya sesuai dengan pembagian secara prorata dan proposional hasil pemupukan Dana Tapera.
- (4) Tabungan dan hasil pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan paling lama 3 (tiga) bulan setelah Peserta dinyatakan berakhir.

#### Pasal 14

Ketentuan lebih lanjut mengenai kepesertaan Tapera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 13 diatur dengan Peraturan BP Tapera.

#### Paragraf 3

#### Besaran Simpanan dan Mekanisme Penyetoran Simpanan

#### Pasal 15

- (1) Besaran Simpanan Peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) ditetapkan paling banyak sebesar 3% (tiga persen) dari:
  - a. Gaji atau Upah paling banyak sebesar 20 kali upah minimum untuk Peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a.
  - b. Penghasilan rata-rata per bulan dalam satu tahun takwim sebelumnya paling banyak sebesar 20 kali upah minimum untuk Peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b.
- (2) Simpanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditanggung bersama oleh Peserta sebesar 2,5% dan Pemberi Kerja sebesar 0,5%.

- (3) Simpanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditanggung sendiri oleh Peserta.

#### Pasal 16

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

#### Pasal 17

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

#### Pasal 18

Simpanan peserta pada Bank Kustodian dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Ketiga Pemupukan Dana Tapera

#### Pasal 19

- (1) Pemupukan Dana Tapera dilakukan untuk meningkatkan nilai Dana Tapera.
- (2) Pemupukan Dana Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada produk keuangan yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Pemupukan Dana Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui prinsip konvensional atau prinsip syariah.
- (4) Pemupukan produk keuangan melalui prinsip konvensional sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa:
  - a. deposito perbankan;
  - b. surat utang pemerintah pusat;
  - c. surat utang pemerintah daerah;
  - d. reksadana;
  - e. surat berharga di bidang perumahan; dan/atau
  - f. bentuk investasi lain yang menguntungkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pemupukan produk keuangan melalui prinsip syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa:
  - a. deposito perbankan syariah;
  - b. surat utang pemerintah pusat (sukuk);
  - c. surat utang pemerintah daerah (sukuk);
  - d. reksadana syariah;
  - e. surat berharga syariah di bidang perumahan; dan/atau
  - f. bentuk investasi lain yang menguntungkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme dan tingkat hasil pemupukan Dana Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

#### Pasal 20

Peserta Tapera dapat memilih prinsip pemupukan dana sesuai dengan prinsip konvensional atau prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.

#### Pasal 21

- (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 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 peraturan perundang-undangan.

### Bagian Keempat Pemanfaatan Dana Tapera

#### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 22

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

#### Pasal 23

- (1) Pembiayaan perumahan bagi Peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 meliputi pembiayaan:
  - a. kepemilikan rumah;
  - b. pembangunan rumah; atau
  - c. perbaikan rumah.
- (2) Pembiayaan perumahan bagi Peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya diberikan 1 (satu) kali.
- (3) Pembiayaan perumahan bagi Peserta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai nilai besaran yang sama untuk semua peruntukan.
- (4) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa rumah tunggal, rumah deret, rumah susun, atau penyebutan lain yang setara.

#### Pasal 24

- (1) Pembiayaan kepemilikan rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf a dapat dilakukan dengan mekanisme sewa beli.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme sewa beli diatur dengan Peraturan BP Tapera.

#### Pasal 25

- (1) Untuk mendapatkan pembiayaan perumahan, Peserta harus memenuhi persyaratan:
  - a. masa kepesertaan paling singkat 12 (dua belas) bulan;
  - b. termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah;
  - c. belum memiliki rumah; dan/atau
  - d. untuk pembiayaan kepemilikan rumah, pembangunan rumah, atau perbaikan rumah pertama.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan untuk mendapatkan pembiayaan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan BP Tapera.

#### Paragraf 2

#### Pemanfaatan Dana Tapera untuk Pembiayaan Perumahan

#### Pasal 26

- (1) Untuk mendapatkan pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, BP Tapera mengatur penilaian kelayakan Peserta yang dilakukan oleh bank atau perusahaan pembiayaan yang ditunjuk BP Tapera.
- (2) Pembiayaan perumahan kepada Peserta dilakukan 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 diatur lebih lanjut dengan Peraturan BP Tapera.

#### Pasal 27

- (1) Pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 disalurkan melalui Bank atau Perusahaan Pembiayaan 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 BP Tapera setelah berkoordinasi dengan Otoritas Jasa Keuangan.

#### Pasal 28

Bank atau Perusahaan Pembiayaan wajib melaporkan pelaksanaan penyaluran pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 kepada BP Tapera dan Bank Kustodian.

#### Pasal 29

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyaluran pembiayaan perumahan dan pelaporannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan Pasal 28 diatur dengan Peraturan BP Tapera.

### BAB IV BP TAPERA

#### Bagian Kesatu Pembentukan, Status, dan Kedudukan

#### Pasal 30

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

### Pasal 31

- (1) BP Tapera berkedudukan dan berkantor pusat di ibukota negara Republik Indonesia.
- (2) BP Tapera dapat membuka kantor perwakilan di daerah sesuai dengan kebutuhan

### Bagian Kedua Dana Awal

### Pasal 32

- (1) BP Tapera memperoleh dana awal yang bersumber dari APBN dan merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.
- (2) BP Tapera tidak berkewajiban untuk mengembalikan dana awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta memberikan dividen atau pengembalian lain yang sejenis kepada Pemerintah atas penggunaan dana awal tersebut.
- (3) Besaran dana awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### Bagian Ketiga Biaya Operasional BP Tapera

### Pasal 33

- (1) Biaya operasional BP Tapera berasal dari hasil pengelolaan dana awal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1).
- (2) Dalam hal terjadi kekurangan hasil pengelolaan dana awal untuk biaya operasional BP Tapera, kekurangannya dipenuhi dari sebagian hasil pemupukan Dana Tapera.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemenuhan kekurangan hasil pengelolaan dana awal untuk biaya operasional BP Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### Bagian Keempat Fungsi, Tugas, Wewenang, serta Hak dan Kewajiban BP Tapera

#### Paragraf 1 Fungsi

### Pasal 34

BP Tapera berfungsi mengatur dan mengawasi pengelolaan Tapera untuk melindungi kepentingan Peserta.

#### Paragraf 2 Tugas

### Pasal 35

BP Tapera dalam menjalankan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 memiliki tugas:

- a. menetapkan kebijakan operasional pengelolaan Tapera;
- b. melindungi kepentingan Peserta;
- c. menetapkan pihak yang menjadi manager 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 peserta mandiri menyetor Simpanan yang menjadi kewajibannya;

- f. memastikan Pemberi Kerja menyetor Simpanan yang dipungut dari pekerjanya dan yang menjadi kewajibannya;
- g. melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan sesuai dengan kontrak; dan
- h. menjaga efisiensi dalam penggunaan biaya operasional BP Tapera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2).

### Paragraf 3 Wewenang

#### Pasal 36

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, BP Tapera berwenang:

- a. meminta data dan informasi pengelolaan Dana Tapera dari Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan;
- b. meminta laporan pengelolaan Dana Tapera dari Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan yang menjadi tanggung jawab masing-masing;
- c. melakukan pengawasan atas kepatuhan Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan kebijakan operasional;
- d. mewakili kepentingan Peserta;
- e. menetapkan tata cara penunjukan Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan;
- f. menetapkan pedoman pengadaan barang dan jasa;
- 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
- k. menagih pembayaran iuran Tapera dari Peserta dan/atau Pemberi Kerja.

### Paragraf 4 Hak

#### Pasal 37

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, BP Tapera berhak menggunakan sebagian dari hasil pemupukan Dana Tapera untuk menutup kekurangan hasil pengembangan dana awal guna memenuhi biaya operasional BP Tapera.

### Paragraf 5 Kewajiban

#### Pasal 38

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

- a. menetapkan tata cara pemberian nomor identitas kepesertaan 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 kewajibannya;
- e. memublikasikan kinerja BP Tapera dan pengelolaan Dana Tapera melalui media massa cetak dan elektronik;
- f. menetapkan standar kinerja atau target kinerja bagi Manajer Investasi, Bank Kustodian, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan;
- g. melakukan pengawasan terhadap pengelolaan Dana Tapera; dan
- h. melakukan pembukuan sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku.

#### Pasal 39

- (1) BP Tapera menetapkan besaran alokasi dana pemupukan, pemanfaatan, cadangan, penjaminan, dan pengadaan tanah.
- (2) Besaran alokasi dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan prosentase dari hasil pengerahan dana yang terkumpul dengan rincian sebagai berikut:
  - a. dana pemupukan sebesar 35% (tiga puluh lima persen);
  - b. dana pemanfaatan sebesar 50% (lima puluh persen);
  - c. dana cadangan sebesar 2,5% (dua koma lima persen);
  - d. dana penjaminan sebesar 7,5% (tujuh koma lima persen); dan
  - e. dana pengadaan tanah sebesar 5% (lima persen).

#### Bagian Kelima Struktur Organisasi

##### Paragraf 1 Umum Pasal 40

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

##### Paragraf 2 Komisioner dan Deputi Komisioner

#### Pasal 41

- (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 42

Untuk dapat diangkat sebagai Komisioner dan Deputi Komisioner harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 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 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 43

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

#### Pasal 44

- (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 5 (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, 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. menetapkan 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 45

- (1) Presiden memberhentikan Komisioner dan Deputi Komisioner dari jabatannya atas usulan Komite Tapera karena:
  - 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 sebelum masa jabatannya berakhir, Presiden mengangkat Komisioner dan/atau Deputi Komisioner berdasarkan usulan Komite Tapera untuk meneruskan sisa masa jabatannya.

#### Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi, tugas, wewenang, penetapan besaran alokasi dana, tata cara pemilihan, dan pemberhentian Komisioner dan/atau Deputi Komisioner sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 39, Pasal 41, pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, dan Pasal 45 diatur dalam Peraturan Presiden.

#### Bagian Keenam Biaya Operasional

#### Pasal 47

- (1) Biaya operasional BP Tapera terdiri atas biaya personel dan biaya nonpersonel.
- (2) Personel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Komisioner, Deputi Komisioner, dan karyawan BP Tapera.
- (3) Biaya personel mencakup Gaji, tunjangan, dan fasilitas lainnya.
- (4) Ketentuan mengenai Gaji, tunjangan, dan fasilitas lainnya bagi Komisioner dan Deputi 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 48

BP Tapera hanya dapat dibubarkan dengan Undang-Undang.

#### Pasal 49

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

### BAB V PEMBINAAN PENGELOLAAN TAPERA

#### Pasal 50

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

#### Pasal 51

Komite Tapera bertanggung jawab kepada Presiden.

#### Pasal 52

- (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 yang membidangi pengaturan; dan
  - e. seorang dari unsur profesional yang memahami bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Ketua dan anggota Komite Tapera diangkat dan diberhentikan oleh Presiden.

#### Pasal 53

Masa jabatan anggota Komite Tapera yang berasal dari unsur profesional adalah 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan.

#### Pasal 54

Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2), Komite Tapera menjalankan fungsi sebagai perumus dan penetap kebijakan umum dan strategis dalam pengelolaan Tapera.

#### Pasal 55

Dalam menjalankan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, Komite Tapera bertugas:

- 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 56

Dalam melaksanakan tugasnya, Komite Tapera berwenang:

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

#### Pasal 57

- (1) Komite Tapera dibantu oleh unit administrasi yang menjalankan fungsi kesekretariatan.
- (2) Unit administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai oleh BP Tapera.

## BAB VI PENGELOLAAN ASET TAPERAS

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 58

Aset Tapera meliputi:

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

Bagian Kedua  
Dana Tapera

Pasal 59

- (1) Dana Tapera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 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; dan
  - e. dana lainnya yang sah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan.
- (2) Dana Tapera digunakan untuk:
  - a. pembiayaan perumahan bagi Peserta;
  - b. pengembalian Simpanan dan hasil pengembangannya;
  - c. menutup kekurangan hasil pengembangan dana awal guna memenuhi biaya operasional BP Tapera;
  - d. pemupukan produk keuangan pada berbagai bentuk investasi sebagaimana disebut dalam Pasal 19; dan
  - e. imbal jasa bagi Bank Kustodian dan Manajer Investasi sesuai dengan kontrak.
- (3) Komposisi Dana Tapera untuk pembiayaan perumahan dan investasi ditetapkan dengan Peraturan BP Tapera.

Pasal 60

- Efek atau investasi yang diperdagangkan di pasar modal atau perbankan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf d berupa:
- a. efek atau investasi yang dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. efek atau investasi yang ditentukan oleh Komite Tapera yang bekerja sama dengan Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 61

Dana Tapera diinvestasikan pada berbagai jenis efek atau investasi yang diperdagangkan di pasar modal atau perbankan.

Bagian Ketiga  
Aset BP Tapera

Pasal 62

- Aset BP Tapera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 huruf b bersumber dari:
- a. dana 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 hasil pengembangan dana awal guna memenuhi biaya operasional BP Tapera; dan
  - d. sumber lain yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 63

- (1) Aset BP Tapera dapat digunakan untuk:
  - a. aktivitas operasional BP Tapera; atau
  - b. aktivitas investasi BP Tapera.

- (2) 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 64

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

#### Pasal 65

Pemberi Kerja berkewajiban untuk:

- a. mendaftarkan Pekerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a sebagai Peserta;
- b. melakukan pemungutan Simpanan yang menjadi tanggung jawab Pekerja sebagai Peserta melalui pemotongan Gaji atau Upah;
- c. menyetorkan hasil pemungutan Simpanan yang menjadi tanggung jawab Pekerja dan menyetor Simpanan yang menjadi tanggung jawab Pemberi Kerja disertai dengan daftar perincian pembayaran Simpanan sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan;
- d. melakukan pemutakhiran data kepesertaan dari Pekerja; dan
- e. menyimpan seluruh laporan daftar perincian pembayaran Simpanan yang menjadi tanggung jawab Pekerja dan daftar perincian pembayaran Simpanan yang menjadi tanggung jawab Pemberi Kerja.

#### Pasal 66

- (1) Pemberi Kerja yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. memublikasikan ketidakpatuhan Pemberi Kerja;
  - c. mengusulkan sanksi kepada otoritas yang berwenang untuk mengenakan sanksi termasuk sampai dengan pencabutan izin; dan/atau
  - d. denda administratif.
- (3) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b dilakukan oleh BP Tapera.

### Bagian Kedua Hak dan Kewajiban Peserta

#### Pasal 67

Peserta berhak:

- a. mendapatkan pemanfaatan Dana Tapera;
- b. memperoleh nomor identitas dan nomor rekening kepesertaan;
- 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 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 68

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

### BAB VIII PELAPORAN DAN AKUNTABILITAS

#### Pasal 69

- (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) diusulkan 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) Bentuk dan isi publikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Komisioner.
- (7) Ketentuan mengenai bentuk dan isi laporan pengelolaan program sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan BP Tapera setelah disetujui Komite Tapera.

#### Pasal 70

Bank Kustodian dan Manajer Investasi wajib menyampaikan laporan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Undang-Undang ini kepada BP Tapera.

### BAB IX PENGAWASAN

#### Pasal 71

- (1) Pengawasan terhadap BP Tapera dilaksanakan oleh Komite Tapera dan pengawas independen.
- (2) Ketentuan lebih lanjut pengawas independen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### Pasal 72

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

### BAB X SANKSI ADMINISTRATIF

#### Pasal 73

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 11, Pasal 15 ayat (3), Pasal 16, Pasal 28, dan Pasal 68 dapat dikenai sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. mengusulkan kepada otoritas yang berwenang untuk mengenakan sanksi sesuai dengan kewenangan masing-masing lembaga; atau
  - c. denda administratif.
- (2) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh BP Tapera.

## BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 74

- (1) Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku sampai dengan beroperasinya BP Tapera:
  - a. Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil tetap melaksanakan tugas dan fungsinya;
  - b. Menteri selaku ketua harian Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil menunjuk kantor akuntan publik untuk melakukan audit atas posisi laporan kinerja dan laporan keuangan penutup Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil;
  - c. Presiden membentuk Komite Tapera paling lama 3 (tiga) bulan terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan; dan
  - d. Komite Tapera menyeleksi dan mengusulkan Komisioner dan Deputi Komisioner kepada Presiden untuk ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan sejak Undang-Undang ini diundangkan.
- (2) Pada saat BP Tapera mulai beroperasi:
  - a. BP Tapera menunjuk Bank Kustodian, Manajer Investasi, dan Bank atau Perusahaan Pembiayaan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah BP Tapera beroperasi;
  - b. BP Tapera melakukan koordinasi dengan Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil untuk menyelesaikan peralihan hak dan kewajiban peserta Taperum PNS menjadi hak dan kewajiban Peserta;
  - c. semua aset dan liabilitas untuk dan atas nama Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil dialihkan ke Dana Tapera;
  - d. semua karyawan Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil dialihkan menjadi karyawan BP Tapera;
  - e. Menteri mengesahkan laporan keuangan penutup Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil;
  - f. menteri yang menangani urusan pemerintahan di bidang keuangan mengesahkan laporan keuangan pembuka Dana Tapera; dan
  - g. Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil dibubarkan.

### Pasal 75

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

## BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 76

- (1) Penetapan dan mekanisme peleburan Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil menjadi BP Tapera diatur dengan Peraturan Presiden.
- (2) Peraturan Presiden sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun setelah Undang-Undang ini diundangkan.

Pasal 77

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

Pasal 78

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal ...  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal ...

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA,

YASONNA M. LAOLY

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN ... NOMOR ...**

PENJELASAN  
ATAS  
RANCANGAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR ... TAHUN ...  
TENTANG  
TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT

I. UMUM

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Pemenuhan atas kebutuhan rumah merupakan penjabaran dari amanat yang terkandung di dalam UUD 1945. Terpenuhinya kebutuhan perumahan akan memberi rasa aman bagi setiap orang dan percaya diri atas kemampuan ekonomi untuk membina keluarga dan menyiapkan generasi masa yang akan datang yang lebih baik. Bagi sebagian besar masyarakat, pemenuhan kebutuhan rumah masih sulit diwujudkan. Setiap tahun masih terdapat kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan rumah. Selain itu, ada kendala khusus yang dihadapi oleh masyarakat berpenghasilan rendah, yakni rendahnya daya beli dan/atau terbatasnya akses terhadap sistem pembiayaan perumahan.

Dalam 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) secara eksplisit menekankan perlunya meningkatkan akses masyarakat dalam kepemilikan rumah, termasuk bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penyelenggaraan perumahan adalah tanggung jawab negara yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah. Hal ini berarti pembangunan perumahan dan permukiman tidak terlepas dari kegiatan pemerintah dalam pembangunan daerah, perkotaan ataupun perdesaan.

Hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia yang diakui oleh seluruh bangsa-bangsa berdasarkan Piagam Hak Asasi Manusia yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas tingkat hidup yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang diperlukan. Dengan demikian, keterkaitan antara hak atas rumah dan tanggung jawab negara terhadap akses masyarakat menjadi penting.

Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) merupakan salah satu bentuk tanggung jawab negara dalam memberikan penjaminan akses masyarakat terhadap hak atas tempat tinggal atau rumah. Secara filosofis dan yuridis, hak atas tempat tinggal atau rumah diatur dalam Pasal 28C ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2), dan ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* (Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya), dan 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). Tapera merupakan program tabungan yang bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan bagi pembiayaan perumahan yang layak dan terjangkau.

Dalam rangka pengelolaan Tapera, Undang-Undang ini mengatur berbagai aspek yang berkaitan dengan pengelolaan Tapera yang mencakup asas, tujuan, dan prinsip; pengelolaan Tapera; pengalokasian dana; pemupukan dana; pemanfaatan dana; Badan Pengelola Tapera; pembinaan Tapera; pengelolaan

aset Tapera, hak dan kewajiban; pelaporan dan akuntabilitas; hubungan dengan lembaga lain; pengawasan; penyelesaian pengaduan dan sengketa; larangan; serta ketentuan pidana. Selanjutnya, untuk menjamin kesinambungan pengelolaan Tapera diatur juga ketentuan mengenai peralihan kelembagaan dan seluruh asetnya, dari lembaga yang ada saat ini yaitu Bapertarum ke dalam Badan Pengelola Tapera menurut Undang-Undang ini.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan “gotong royong” adalah memberikan landasan dalam pengerahan dana tabungan perumahan rakyat adanya kewajiban yang sama antara masyarakat berpenghasilan rendah, sedang, dan tinggi untuk membayar sejumlah iuran tabungan perumahan rakyat dan bagi yang membutuhkan rumah dapat memanfaatkan tabungan perumahan rakyat tersebut terlebih dahulu.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan “kemanfaatan” adalah bahwa memberikan landasan dalam pengelolaan tabungan perumahan rakyat harus memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan “nirlaba” adalah bahwa pengelolaan Tapera tidak untuk mencari keuntungan, namun mengutamakan penggunaan hasil pengembangan dana untuk memberikan manfaat seluruhnya bagi Peserta.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan “kehati-hatian” adalah memberikan landasan dalam pemupukan dan pemanfaatan dana tabungan perumahan rakyat adanya kewajiban bagi institusi pengelola agar waspada dan siaga dalam setiap tindakan pemanfaatan dana.

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan “keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau dan mudah diakses oleh seluruh lapisan masyarakat serta mendorong terciptanya iklim yang kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

#### Huruf f

Yang dimaksud dengan “kemandirian” adalah memberikan landasan agar hasil pemanfaatan tabungan perumahan rakyat dapat membentuk masyarakat yang mandiri sehingga mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

#### Huruf g

Yang dimaksud dengan “keadilan” adalah bahwa memberikan landasan agar hasil pengerahan tabungan perumahan rakyat dapat

dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat untuk memperoleh rumah yang layak huni.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “keberlanjutan” adalah bahwa kegiatan Tapera dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan Tapera.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “akuntabilitas” adalah memberikan landasan dalam pengelolaan dana tabungan perumahan rakyat harus dilakukan secara bertanggung jawab dalam setiap tindakan pengelolaan dana dimaksud.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “keterbukaan” adalah memberikan landasan dalam pengelolaan dana tabungan perumahan rakyat harus dilakukan secara transparan dan mudah diakses oleh masyarakat dalam setiap tindakan pengelolaan dana dimaksud.

Huruf k

Yang dimaksud dengan “portabilitas” adalah bahwa Tabungan Perumahan Rakyat 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 merupakan titipan kepada penyelenggara untuk dikelola sebaik-baiknya dalam rangka mengoptimalkan dana tersebut untuk kesejahteraan peserta.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pengerahan Dana Tapera” adalah kegiatan pengumpulan Simpanan dari Peserta.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “pemupukan Dana Tapera” adalah segala upaya untuk memberikan nilai tambah atas Dana Tapera melalui investasi pada instrumen investasi sesuai peraturan perundang-undangan.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pemanfaatan Dana Tapera” adalah kegiatan pemanfaatan Dana Tapera 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  
Cukup jelas.

Pasal 12  
Cukup jelas.

Pasal 13  
Ayat (1)  
Huruf a  
Cukup jelas.

Huruf b  
Cukup jelas.

Huruf c  
Dalam hal Peserta meninggal dunia, hak atas pengembalian atas akumulasi Simpanan beserta pengembangannya diberikan kepada ahli warisnya.

Huruf d  
Yang dimaksud "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 permanen 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 pro rata" adalah bahwa hasil pemupukan Dana Tapera dialokasikan untuk dibagi kepada Peserta secara proporsional terhadap saldo Simpanan masing-masing Peserta setelah dikurangi biaya pengelolaan Dana Tapera dan biaya operasional BP Tapera (jika ada).

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 14  
Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam menjalankan kewajibannya, Peserta Tapera yang berasal dari Pekerja Mandiri dapat dilakukan dengan cara menggabungkan diri dalam satu kelompok/wadah, sehingga memudahkan dalam teknis pengelolaan Tapera.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

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 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “pemilikan rumah” adalah pembelian rumah oleh Peserta dari badan penyedia perumahan atau pengembang lain baik BUMN maupun swasta.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "pembangunan rumah" adalah pembangunan rumah di atas tanah miliknya sendiri atau tanah milik orang lain yang layak dijaminakan berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "perbaikan rumah" adalah perbaikan rumah milik sendiri di atas tanah miliknya sendiri atau tanah milik orang lain yang layak dijaminakan berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "hanya diberikan 1 (satu) kali" adalah Peserta hanya dapat memanfaatkan dan memilih salah satu pembiayaan perumahan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

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  
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-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. badan penyedia perumahan;  
4. pengembang badan usaha milik negara;  
5. pengembang swasta;  
6. badan usaha berbadan hukum; dan

7. organisasi/lembaga nonpemerintah di dalam negeri atau di luar negeri

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

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 Bank 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.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b  
Cukup jelas.

Huruf c  
Cukup jelas.

Huruf d  
Cukup jelas.

Huruf e  
Yang dimaksud dengan "secara kolektif memiliki kualifikasi dan kompetensi di bidang keuangan, hukum, dan pembiayaan perumahan" adalah bahwa Komisioner dan Deputi Komisioner paling sedikit harus memiliki kompetensi di bidang keuangan, hukum, dan pembiayaan perumahan.

Huruf f  
Cukup jelas.

Huruf g  
Cukup jelas.

Huruf h  
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  
Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “hasil penghimpunan Simpanan 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.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 60  
Cukup jelas.

Pasal 61  
Cukup jelas.

Pasal 62  
Cukup jelas.

Pasal 63

Ayat (1)

Huruf a

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

Huruf b

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

Ayat (2)

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  
Cukup jelas.

Pasal 74  
Cukup jelas.

Pasal 75  
Cukup jelas.

Pasal 76  
Cukup jelas.

Pasal 77  
Cukup jelas.

Pasal 78  
Cukup jelas.

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN ...  
NOMOR ...**