



TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No.5863

KEUANGAN. Perumahan Rakyat. Tabungan.
(Penjelasan atas Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2016 Nomor 55)

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 Pegawai 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 dijaminakan 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 dijaminakan 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 untuk 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

pendapat 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 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.

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 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 “beroperasi penuh” adalah BP Tapera sudah melakukan kegiatan pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan Dana Tapera.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.