



SALINAN

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

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. 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

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.
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. kemanfaatan;
- c. nirlaba;
- d. kehati-hatian;
- e. keterjangkauan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

- 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.

BAB III PENGELOLAAN TAPERA

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

- (1) Pengelolaan Tapera dilakukan untuk menjamin tercapainya tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 secara efektif dan efisien.
- (2) Pengelolaan Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

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 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

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 (2) berupa unit penyertaan investasi.

Pasal 11

Peserta dibuatkan rekening individu yang menggambarkan 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

- (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 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

- (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.

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 (2) 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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

- 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.
- (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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

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 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

- (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 (dua belas) bulan;
 - b. termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah;
 - c. belum memiliki rumah; dan/atau
 - 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 BP Tapera.

Pasal . . .