

**TUGAS DAN WEWENANG BADAN PENGELOLA  
TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT MENURUT  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 2016  
TENTANG TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT<sup>1</sup>**

Oleh: Ekharisti Kawulusan<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya peneleitian ini adalah untuk mengetahui bBagaimanakah status dan kedudukan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat dan bagaimanakah tugas dan wewenang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa:

1. Status dan kedudukan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat menunjukkan Badan Pengelola Tabungan Rakyat adalah badan hukum berdasarkan dan bertanggung jawab kepada Komite Tapera. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat berkedudukan di ibu kota negara Republik Indonesia dan BP. Tapera dapat membuka kantor perwakilan di daerah sesuai dengan kebutuhan.
2. Tugas dan wewenang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat dilaksanakan sesuai dengan fungsi Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat untuk mengatur, mengawasi dan melakukan tindak turun tangan terhadap pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat, untuk melindungi kepentingan peserta. Dalam melaksanakan fungsi Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat memiliki tugas dan wewenang sebagaimana diatur dalam Pasal 37 dan 39 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

Kata kunci: tabungan; perumahan rakyat;

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat merumuskan pengertian Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat dalam Pasal 1 angka 12. Badan Pengelola Tapera yang selanjutnya disebut BP Tapera adalah badan hukum yang dibentuk untuk mengelola Tapera.

Pasal 1 angka 11. Komite Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Komite Tapera adalah komite yang berfungsi merumuskan kebijakan umum dan strategis dalam pengelolaan Tapera. Pasal 1 angka 17. Komisioner adalah organ Badan Pengelola (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. Pasal 1 angka 18. Deputi Komisioner adalah anggota Komisioner.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah status dan kedudukan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat ?
2. Bagaimanakah tugas dan wewenang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat?

**C. Metode Penelitian**

Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normative.

**PEMBAHASAN**

**A. Status Dan Kedudukan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, mengatur mengenai Pembentukan, Status, dan Kedudukan, Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 32 ayat:

- (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.

Pasa1 33. BP Tapera berkedudukan di ibu kota negara Republik Indonesia BP Tapera dapat membuka kantor perwakilan di daerah sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 34 ayat:

- (1) BP Tapera memperoleh modal awal yang bersumber dari anggaran pendapatan dan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Roy Victor Karamoy, SH., MH; Michael Barama, SH., MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101005

belanja negara dan merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.

- (2) Besaran modal awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (1) Sumber Biaya Operasional BP Tapera, diatur dalam Pasal 35 ayat:
- (2) Biaya operasional BP Tapera berasal dari hasil pengelolaan modal awal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1).
- (3) Dalam hal terjadi kekurangan hasil pengelolaan modal awal untuk biaya operasional BP Tapera, kekurangannya dipenuhi dari sebagian hasil pemupukan Dana Tapera.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemenuhan kekurangan hasil pengelolaan modal awal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Pemerintah.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Menteri PUPR) Basuki Hadimuljono, selaku Ketua Komite Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) melantik lima pejabat baru yaitu Adi Setianto (Direktur BTN 2015-2018) selaku Komisioner Badan Pengelola (BP) Tapera, Eko Ariantoro (Direktur Pengembangan Inklusi Keuangan OJK) sebagai Deputi Komisioner Bidang Pengerahan Dana, Gatut Subadio (Direktur Utama Koperasi Kesehatan Pegawai dan Pensiun Bank Mandiri) sebagai Deputi Komisioner Bidang Pemupukan Dana, Ariev Baginda Siregar (Dosen *Indonesian Institute for Corporate Directorship*) sebagai Deputi Komisioner Bidang Pemanfaatan Dana, dan Nostra Tarigan (Direktur Operasi PPDPP) sebagai Deputi Komisioner Bidang Hukum dan Administrasi.<sup>3</sup> Menteri Keuangan (Menkeu) Sri Mulyani Indrawati bersama Menteri Ketenagakerjaan (Menaker) Muhammad Hanif Dhakiri dan Menteri Perhubungan (Menhub) Budi Karya Sumadi serta Sonny Loho selaku anggota Komite Tapera hadir dalam acara pelantikan Komisioner dan 4 Deputi Komisioner BP Tapera di Kantor Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR), Jakarta, Jumat (29/03). Menteri Basuki menjelaskan bahwa untuk tahap awal, dana yang dikelola BP Tapera berasal dari

keanggotaan PNS, TNI dan Polri yang sebelumnya dikelola oleh Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan (BAPERTARUM) dan Asuransi Sosial Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ASABRI). Hal ini bertujuan agar BP Tapera bisa membangun kredibilitas organisasi terlebih dahulu bagaimana mengelola uang dalam jumlah besar dan nanti setelah itu baru tabungan dari masyarakat yang lebih luas.<sup>4</sup>

Menteri Basuki Hadimuljono, berharap agar BP Tapera dapat berkolaborasi dengan lembaga lain dan mengambil peran dalam penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU). Menkeu mengatakan telah menganggarkan dalam APBN 2019 sebesar Rp2,5 triliun sebagai Penyertaan Modal Negara (PMN) di BP Tapera dan untuk pencairannya akan diatur dengan peraturan pemerintah.<sup>5</sup>

Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) telah dilantik oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) di Gedung Kementerian PUPR pada Jumat (29/3/2019). Terdapat 5 orang yang dilantik untuk mengisi posisi sebagai pengelola BP Tapera. Komisioner diduduki oleh Adi Setianto, Deputi Komisioner Bidang Pengerahan Dana Tapera Eko Ariantoro. Gatut Subadio sebagai Deputi Komisioner Bidang Pemupukan Dana Tapera. Ariev Baginda Siregar sebagai Deputi Komisioner Bidang Pemanfaatan Dana Tapera. Nostra Taringan sebagai Deputi Komisioner Bidang Hukum dan Administrasi. Pelantikan ini berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 10 Tahun 2019. Program ini dilakukan tahap awal khusus PNS, TNI dan Polri yang bisa mengakses kredit dari BP Tapera. Swasta masih menjadi peserta BP Tapera selanjutnya.<sup>6</sup>

Untuk PNS potongan 3 persen di mana 2,5 persen disetor PNS sedang, 0,5 persen dibayar lembaga. Peserta BP Tapera dapat menggunakan dananya untuk KPR atau kredit renovasi rumah. Berbeda dengan KPR Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), tak ada batasan harga rumah yang bisa diambil,

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> [https://ekonomi.bisnis.com/BP Tapera Dilantik, Program Tabungan Perumahan Segera Terealisasi](https://ekonomi.bisnis.com/BP_Tapera_Dilantik_Program_Tabungan_Perumahan_Segera_Terealisasi). Diakses 7/29/2019 4:48 Wita.

<sup>3</sup> <https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/bp-tapera-lantik-5-pejabat-baru/> Diakses 7/29/2019 4:50 Wita.

namun bunga yang dikenakan komersial dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM). Benefit dari BP Tapera ialah iuran yang dibayarkan peserta akan berbunga seperti BPSJ Ketenagakerjaan. Jika peserta tak menarik dananya untuk KPR atau renovasi, BP Tapera akan mengembalikan uang itu beserta hasil pemupukan atau bunga pada jangka waktu yang ditentukan.<sup>7</sup>

Pengaturan yang dibentuk oleh penguasa negara menimbulkan norma hukum. Kaidah tersebut berupa peraturan-peraturan dalam segala bentuk dan jenisnya. Di dalam kehidupan sehari-hari terbukti bahwa norma hukum mengikat setiap orang. Pelaksanaan norma hukum mengikat setiap orang. Pelaksanaan norma hukum dapat dipaksakan dan dipertahankan oleh negara. Dipertahankan dan dipaksakannya norma hukum oleh negara merupakan salah satu keistimewaan norma hukum dengan ancaman pidana (bagi hukum pidana), hukuman (bagi hukum perdata dan atau hukum dagang). Upaya mewujudkan pertahanan dan paksaan tersebut tidak mungkin dapat berjalan dengan sendirinya akan tetapi hal itu harus dilaksanakan oleh alat-alat kekuasaan negara. Pelaksanaan tersebut bukan berarti tindakan sewenang-wenang akan tetapi merupakan upaya agar peraturan tersebut ditaati dan terlaksana dengan sebaik-baiknya.<sup>8</sup>

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pemilihan, Syarat, Larangan, Fungsi, Tugas, Wewenang, Dan Pemberhentian Komisioner Dan/Atau Deputi Komisioner Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat. Pasal 1 angka 2. Komite Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Komite Tapera adalah komite yang berfungsi merumuskan kebijakan umum dan strategis dalam pengelolaan Tapera. Pasal 1 angka 3. Badan Pengelola Tapera yang selanjutnya disebut BP Tapera adalah Badan Hukum yang dibentuk untuk mengelola Tapera. Pasal 1 angka 4. Komisioner adalah organ BP Tapera yang berwenang dan bertanggungjawab atas pengaturan dan pengawasan pengelolaan Tapera sesuai dengan maksud dan tujuan serta mewakili BP Tapera, di dalam dan di luar pengadilan.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2007. hlm. 166.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, menyatakan pada Pasal 42. BP Tapera dipimpin oleh seorang Komisioner dan dibantu paling banyak 4 (empat) Deputi Komisioner.

Istilah kewenangan sering disebut dengan *authority*, *gezag* atau yuridiksi. Kewenangan adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap segolongan orang tertentu, maupun kekuasaan terhadap sesuatu bidang pemerintahan tertentu secara bulat yang berasal dari kekuasaan legislatif maupun dari kekuasaan pemerintah. Pengertian ini berbeda dengan dengan wewenang yang dikenal juga dengan istilah *competence* atau *bevoegdheid*.<sup>9</sup>

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pemilihan, Syarat, Larangan, Fungsi, Tugas, Wewenang, Dan Pemberhentian Komisioner Dan/Atau Deputi Komisioner Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat. Pengangkatan Komisioner dan Deputi Komisioner sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat:

- (1) Presiden mengangkat seorang Komisioner dan 4 (empat) orang Deputi Komisioner berdasarkan usulan Komite Tapera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pengangkatan Komisioner dan Deputi Komisioner sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Presiden.
- (3) Komisioner dan Deputi Komisioner sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diangkat untuk masa jabatan 5 (lima) tahun.

Fungsi, Tugas, Dan Wewenang Komisioner Dan Deputi Komisioner. Pasal 23 Komisioner dalam menjalankan tugas dan melaksanakan kewenangan dibantu oleh 4 (empat) Deputi Komisioner. Pasal 24 Komisioner dengan dibantu Deputi Komisioner berfungsi menyelenggarakan kegiatan pengaturan dan pengawasan pengelolaan Tapera. Pasal 25. Komisioner dalam menjalankan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 bertugas:

- a. menetapkan peraturan pengelolaan Tapera;

<sup>9</sup> Marbun SF. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*. Liberty. Yogyakarta. 1997.

- 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.

Pasal 26. Komisioner dalam menjalankan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 berwenang:

- 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. 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.

Pasal 27. Deputi Komisioner BP Tapera terdiri atas:

- a. Deputi Komisioner Bidang Pengerahan Dana Tapera;
- b. Deputi Komisioner Bidang Pemupukan Dana Tapera;
- c. Deputi Komisioner Bidang Pemanfaatan Dana Tapera; dan
- d. Deputi Komisioner Bidang Hukum dan Administrasi.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pemilihan, Syarat, Larangan, Fungsi, Tugas, Wewenang, Dan Pemberhentian Komisioner Dan/Atau Deputi Komisioner Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat.

## **B. Tugas Dan Wewenang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, mengatur mengenai Fungsi Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, sebagaimana diatur dalam Pasal 36. BP Tapera berfungsi mengatur, mengawasi dan melakukan tindak turun tangan terhadap pengelolaan Tapera untuk melindungi kepentingan peserta.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Basuki Hadimuljono, menyusun Tupoksi (tugas pokok dan fungsi) badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera). Diharapkan dengan adanya penentuan tupoksi, BP Tapera dapat mengatur jenis-jenis pembiayaannya perumahan yang berkembang saat ini.<sup>11</sup>

Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati mengatakan, pihaknya telah meminta Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) membuat rancangan kerja Badan Pengelola (BP) Tapera yang akan terbentuk. Rancangan kerja tersebut juga termasuk pengalihan aset Bapertarum sebesar Rp 11 triliun kepada BP Tapera dan nanti akan dikurangi dengan kewajiban kepada ASN yang sudah membayar tabungannya.<sup>12</sup>

Rancangan kerja tersebut juga akan mencakup rincian dana yang dikumpulkan dari Aparatur Sipil Negara (ASN) dan non ASN. Rancangan tersebut juga harus mencantumkan kemungkinan volume kegiatan dari sisi pembangunan perumahan dan berapa pungutan untuk ASN dan non ASN dan volume kegiatannya dari sisi KPR, untuk renovasi dan rehabilitasi perumahan. Menteri Sri Mulyani mengatakan setelah BP Tapera terbentuk, badan tersebut harus langsung menjalankan fungsi melayani ASN yang ditangani oleh Bapertarum sebelumnya. Untuk TNI dan Polri akan didiskusikan kembali, sebab, wewenang untuk kedua lembaga tersebut selama ini ditangani oleh PT Asuransi Sosial Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ASABRI). BP

---

<sup>11</sup> <https://www.merdeka.com/> BP Tapera direncanakan bisa beri pembiayaan pembelian hingga renovasi rumah. Diakses 7/29/2019 5:13 Wita.

<sup>12</sup> *Ibid.*

Tapera akan melakukan fungsi untuk melayani ASN eks Bapetarum dan untuk TNI Polri yang masih ada di ASABRI, perlu dinegosiasikan dan dibicarakan dengan ASN non TNI polri, masyarakat umum, hal itu akan dikembangkan kebijakannya oleh BP Tapera.<sup>13</sup>

Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) diperkirakan baru siap dioperasikan pada tahun depan. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) harus menetapkan komisioner untuk Badan Pengelola (BP) Tapera pada tahun ini. Plt Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR Khalawi Abdul Hamid mengatakan, dewan komisioner tersebut dipilih oleh kelima komite. Adapun anggota komite di antaranya Menteri PUPR, Menteri Keuangan, Menteri Ketenagakerjaan, Otoritas Jasa Keuangan dan Soni Loho dari profesional. Jadi Tapera ini progresnya adalah tinggal penetapan komisioner. Hal itu disampaikan dalam diskusi di Hotel The Belleza Permata Hijau, Jakarta, Senin (22/10/2018).<sup>14</sup>

Tapera ini sudah dibentuk sejak 2016 dengan ditetapkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 2016, namun, pemerintah masih harus menentukan struktur organisasinya dengan menetapkan dewan komisioner. Tapera bisa segera siap dioperasikan untuk masyarakat, sebab, program ini merupakan harapan bagi masyarakat yang penghasilannya tidak tetap untuk bisa memiliki rumah sendiri. Oleh karena itu pemerintah membangun sistem pembiayaan perumahan dengan menghimpun dana jangka panjang melalui pelembagaan tabungan perumahan rakyat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) yang disahkan pada 24 Maret 2016.<sup>15</sup>

Tapera merupakan perangkat untuk mengelola dana masyarakat secara bersama-sama dan saling menolong antarpeserta dalam menyediakan dana murah jangka panjang untuk 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 Tapera meliputi asas dan tujuan, pengelolaan Tapera yang mencakup penerahan, 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.<sup>16</sup>

Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Maurin Sitorus, mengatakan, negara perlu menyelenggarakan sistem tabungan perumahan (tapera). Dengan tapera akan memudahkan masyarakat mendapatkan dana untuk membeli rumah yang diharapkan, karena upaya pemenuhan kebutuhan hunian yang layak diperlukan tersedianya dana murah jangka panjang untuk menunjang pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, menurut Maurin Sitorus di Jakarta, Rabu (30/9).<sup>17</sup>

Untuk mengantisipasi hal tersebut, negara perlu menyelenggarakan sistem tabungan perumahan. Sistem tabungan perumahan ini nantinya akan sangat membantu dalam menghimpun dan menyediakan dana murah jangka panjang. Tapera merupakan simpanan peserta yang secara periodik dalam jangka waktu tertentu hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan atau dikembalikan berikut hasil pemupukan setelah kepesertaan berakhir. Mengenai besaran angsuran simpanan Tapera sebagaimana diusulkan di dalam Rancangan Undang-Undang Tabungan Perumahan Rakyat (RUU Tapera), adalah sebesar tiga persen yang terdiri dari 2,5 persen berasal dari peserta dan 0,5 persen dari pemberi kerja, sedangkan untuk pekerja mandiri adalah sebesar tiga persen ditanggung sendiri. Pemanfaatan dana tapera ini nantinya untuk pembiayaan pemilikan, pembangunan dan perbaikan rumah.<sup>18</sup>

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> <http://tv.inews.id/> Kementerian PUPR Targetkan BP Tapera Beroperasi Mulai Tahun Depan. Diakses 7/29/2019 5: 19 Wita.

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> [<sup>18</sup> \[132\]\(http://www.jurnalasia.com/category/bisnis/ Penyelenggaraan Sistem Tabungan Perumahan Rakyat Sudah Mendesak. Diakses 7/29/2019 4:50 Wita.</a></p></div><div data-bbox=\)](http://www.jurnalasia.com/category/bisnis/ Penyelenggaraan Sistem Tabungan Perumahan Rakyat Sudah Mendesak. Diakses 7/29/2019 4:50 Wita.</a></p></div><div data-bbox=)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, 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 Pekerjaannya 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; menetapkan besaran alokasi dana pemupukan, pemanfaatan, dan cadangan; dan
- j. dapat melakukan penyediaan tanah dengan risiko yang terkawal.

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

Wewenang hanya mengenai sesuatu hal tertentu atau bidang tertentu saja. Jadi kewenangan merupakan kumpulan dari wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdhehen*). Wewenang ini merupakan kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau

secara yuridis, wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh Undang-Undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.<sup>19</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, mengatur mengenai wewenang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, sebagaimana dinyatakan pada 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
- k. menagih pembayaran Simpanan dari Peserta dan/atau Pemberi Kerja.

<sup>19</sup> SF. Marbun. *Loc.Cit.* hlm. 154.

Penjelasan Pasal 39 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 (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.

Hak yaitu: "kewenangan; kekuasaan untuk melakukan sesuatu karena telah ditentukan oleh undang-undang atau peraturan lain; kekuasaan yang benar untuk menuntut sesuatu atau kekuasaan yang benar atas sesuatu."<sup>20</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, mengatur mengenai Hak BP Tapera, sebagaimana dinyatakan pada 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. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, mengatur Kewajiban BP Tapera, diatur dalam Pasal 41. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, BP Tapera berkewajiban untuk:

- 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 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; melakukan pembukuan sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku; dan

h. memberikan pelayanan konsultasi serta pengaduan dari Peserta, Pemberi Kerja, dan masyarakat.

Pasal 42. BP Tapera dipimpin oleh seorang Komisioner dan dibantu paling banyak 4 (empat) Deputi Komisioner.

Pasal 43 ayat:

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

Larang; melarang; memerintahkan supaya tidak melakukan sesuatu; tidak memperbolehkan berbuat sesuatu."<sup>21</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat, mengatur Pembinaan Pengelolaan Tapera. Pasal 52 ayat:

- (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 ayat:

- (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;

<sup>20</sup>Sudarsono, *Kamus Hukum, Op.Cit*, hlm. 154.

<sup>21</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum, Op.Cit*, hlm. 242.

- 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 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 ayat:

- (1) Komite Tapera dibantu oleh unit administrasi yang rnenj alankan fungsi kesekretariatan.
- (2) unit administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai oleh Bp Tapera.

## **PENUTUP**

### **A. KESIMPULAN**

- 1. Status dan kedudukan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat menunjukkan Badan Pengelola Tabungan Rakyat adalah badan hukum berdasarkan dan bertanggung jawab kepada Komite Tapera. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat berkedudukan di ibu kota negara Republik Indonesia dan BP. Tapera dapat membuka kantor perwakilan di daerah sesuai dengan kebutuhan.
- 2. Tugas dan wewenang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat dilaksanakan sesuai dengan fungsi Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat untuk mengatur, mengawasi dan melakukan tindak turun tangan terhadap pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat, untuk melindungi kepentingan peserta. Dalam melaksanakan fungsi Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat memiliki tugas dan wewenang sebagaimana diatur dalam Pasal 37 dan 39 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat.

### **B. SARAN**

- 1. Sesuai dengan status dan kedudukan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat , maka BP.Tapera diharapkan dapat membuka kantor perwakilan di daerah sesuai dengan kebutuhan untuk menjangkau pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak yang masih dihadapkan pada kondisi permasalahan keterjangkauan, aksesibilitas, serta ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta linglmngan hunian perkotaan dan pedesaan.
- 2. Dalam melaksanakan fungsi, tugas dan wewenang Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, perlu secara efektif melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas manajer investasi, bank kustodian, dan bank atau perusahaan pembiayaan sesuai dengan kontrak serta melakukan evaluasi atas pengelolaan Tabungan Perumahan Rakyat. Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan pengelolaan Tapera melalui Komite Tapera yang bertanggung jawab kepada presiden dan

wajib melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat bersama Otoritas Jasa Keuangan. Komite Tapera wajib menyampaikan laporan hasil evaluasi atas pengelolaan Tapera kepada Presiden.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Hadari Nawawi, *Pengawasan Melekat di Lingkungan Aparatur Pemerintah*. Gelora Aksara Pratama, Jakarta. 1992.
- Hadjon M. Philipus. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta 1994.
- Hadjon M. Philipus, dkk. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administrative Law)* Gadjah Mada University Press. Yogyakarta. 2008.
- Hamzah Andi, *Terminologi Hukum Pidana*, (Editor) Tarmizi, Ed. 1. Cet. 1. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Hamzah Andi. *Asas-asas Hukum Pidana Indonesia*. Rineka Cipta. Jakarta, 2008.
- Hikmah Mutiara, *Fungsi Bank Indonesia Sebagai Pengawas Perbankan Di Indonesia*. (Jurnal) Hukum dan Pembangunan Tahun ke-3.No.4 Oktober-Desember 2007.
- HR Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi I. Cet. 4. PT. RadjaGrafindo, Jakarta, 2006.
- Husni Lalu, *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Edisi Revisi, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2008.
- Kartiko Galuh. *Analisis Terhadap Koordinasi Otoritas Jasa Keuangan Dengan Lembaga Lainnya Dalam Pengawasan Perbankan Berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan*. Jurnal Panorama Hukum. Vol. 2. No. 1 Juni 2017. ISSN : 2527-6654.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru)*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- Marbun SF.. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*. Liberty. Yogyakarta. 1997.
- Machmud Syahrul. *Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia. (Penegakan Hukum Administrasi. Hukum Perdata. Dan Hukum Pidana Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2009)* Graha Ilmu. Yogyakarta. Graha Ilmu, Bandung. 2012.
- Nuh Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011.
- Purbopranoto Kuntjoro, *Perkembangan Hukum Administrasi Indonesia*, Binacipta, Jakarta, 1981.
- Putra Bagus Wyasa Ida, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Cetakan Pertama. PT. Refika Aditama, Bandung, 2003.
- Ridwan Juniarso H. dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Cetakan I. Nuansa. Bandung. 2010.
- Sarwoto. *Dasar-dasar Organisasi dan Manajemen*, Ghalia Indonesia. Jakarta. 1994.
- Sinambela Poltak Lijan. *Reformasi Pelayanan Publik-Teori, Kebijakan, Dan Implementasi*. Bumi Aksara. Jakarta. 2006.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan Keenam, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2007.
- Supriyanto Maryanto, *Buku Pintar Perbankan (Dilengkapi Dengan Studi Kasus dan Kamus Istilah Perbankan)*, CV. Andi Offset, Edisi I. Yogyakarta, 2011.
- Suratman, H dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012.
- Usman Racmadi, *Hukum Ekonomi Dalam Dinamika*, Cetakan 1. Djembatan, Jakarta. 2002.
- Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Penerbit Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2001.

#### INTERNET

- [https://ekonomi.bisnis.com/BP Tapera Dilantik, Program Tabungan Perumahan Segera Terealisasi](https://ekonomi.bisnis.com/BP_Tapera_Dilantik_Program_Tabungan_Perumahan_Segera_Terealisasi). Diakses 7/29/2019 4:48 Wita.
- [https://www.merdeka.com/ BP Tapera direncanakan bisa beri pembiayaan pembelian hingga renovasi rumah](https://www.merdeka.com/BP_Tapera_direncanakan_bisa_beri_pembiayaan_pembelian_hingga_renovasi_rumah). Diakses 7/29/2019 5:13 Wita.

<https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/bp-tapera-lantik-5-pejabat-baru/> Diakses 7/29/2019 4:50 Wita.

<http://tv.inews.id/> Kementerian PUPR Targetkan BP Tapera Beroperasi Mulai Tahun Depan. Diakses 7/29/2019 5: 19 Wita.

[http://www.jurnalasia.com/category/bisnis/penyelenggaraan-sistem-tabungan-perumahan-rakyat-sudah-mendesak.](http://www.jurnalasia.com/category/bisnis/penyelenggaraan-sistem-tabungan-perumahan-rakyat-sudah-mendesak/) Diakses 7/29/2019 4:50 Wita.

#### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perumahan Rakyat.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pemilihan, Syarat, Larangan, Fungsi, Tugas, Wewenang, Dan Pemberhentian Komisioner dan/atau Deputi Komisioner Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor /POJK.04/2018 Tentang Pedoman Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat.