



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No. 1795, 2020

BP-Tapera. Pengelolaan. Dana Tapera. Prinsip Syariah.

PERATURAN BADAN PENGELOLA TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 3 TAHUN 2020
TENTANG
PRINSIP SYARIAH DALAM PENGELOLAAN DANA TABUNGAN
PERUMAHAN RAKYAT

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KOMISIONER BADAN PENGELOLA TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, peserta tabungan perumahan rakyat dapat memilih prinsip pengelolaan tabungan perumahan rakyat dengan prinsip konvensional atau prinsip syariah;
- b. bahwa untuk memastikan pemenuhan prinsip syariah dalam pengelolaan dana tabungan perumahan rakyat, perlu disusun pengaturan mengenai prinsip syariah dalam pengelolaan dana tabungan perumahan rakyat;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat tentang Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5863);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 136, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6517);
3. Peraturan Presiden 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 19);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : PERATURAN BADAN PENGELOLA TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PRINSIP SYARIAH DALAM PENGELOLAAN DANA TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Badan ini yang dimaksud dengan:

1. Pengelolaan Dana Tabungan Perumahan Rakyat dengan Prinsip Syariah yang selanjutnya disebut Pengelolaan Dana Tapera adalah suatu sistem dan mekanisme yang digunakan untuk melakukan pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan dengan Prinsip Syariah.
2. Prinsip Syariah adalah ketentuan hukum Islam berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah dari Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.
3. Dana Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut Dana Tapera adalah dana amanat milik seluruh

peserta yang merupakan himpunan Simpanan beserta hasil pemupukannya.

4. Tabungan Perumahan Rakyat yang selanjutnya disebut 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.
5. 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.
6. Wakaf adalah perbuatan hukum Wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.
7. Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.
8. Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda Wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
9. Dana Wakaf adalah dana yang berasal dari riil aset atau aset keuangan yang diwakafkan oleh Wakif.
10. Efek Syariah adalah efek sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Pasar Modal dan peraturan pelaksanaannya, yang akad, cara pengelolaan, kegiatan usaha, dan/atau aset yang menjadi landasan akad, cara pengelolaan, kegiatan usaha, dan/atau aset yang terkait dengan efek dimaksud dan penerbitnya tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah di pasar modal.
11. Ahli Syariah Pasar Modal adalah orang perseorangan yang memiliki pengetahuan dan pengalaman di bidang syariah atau badan usaha yang pengurus dan pegawainya memiliki pengetahuan dan pengalaman di

bidang syariah, yang memberikan nasihat dan/atau mengawasi pelaksanaan penerapan Prinsip Syariah di pasar modal dalam kegiatan usaha perusahaan dan/atau memberikan pernyataan kesesuaian syariah atas produk atau jasa syariah di pasar modal.

12. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat termasuk dari Badan Pengelola 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.
13. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank umum syariah dan Bank pembiayaan rakyat syariah.
14. Unit Usaha Syariah adalah unit kerja dari kantor pusat Bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.
15. Perusahaan Pembiayaan Syariah adalah perusahaan pembiayaan yang seluruh usahanya melakukan pembiayaan syariah.
16. Simpanan adalah sejumlah uang yang dibayar secara periodik oleh Peserta dan/atau pemberi kerja.
17. Badan Pengelola Tapera yang selanjutnya disebut BP Tapera adalah badan hukum yang dibentuk untuk mengelola Tapera.
18. Dewan Penasihat Syariah adalah Dewan Pengawas Syariah yang bertugas mengawasi kegiatan BP Tapera agar sesuai dengan Prinsip Syariah, memberikan nasihat dan saran kepada Komisioner dan Deputi Komisioner.
19. 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.

20. 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.
21. *Murabahah* adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak.
22. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
23. *Mudharabah* adalah akad kerja sama suatu usaha antara pemilik modal (*malik/shahib al-mal*) yang menyediakan seluruh modal dengan pengelola (*'amil/mudharib*) dan keuntungan usaha dibagi di antara mereka sesuai *nisbah* yang disepakati dalam akad.
24. *Mudharabah Muqayyadah* adalah akad *Mudharabah* yang dibatasi jenis usaha, jangka waktu, dan/atau tempat usaha.
25. *Wakalah* adalah akad pemberian kuasa dari pihak yang memberikan kuasa (*muwakkil*) kepada pihak yang menerima kuasa (*wakil*) untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.
26. *Wakalah bil Ujrah* adalah akad *Wakalah* yang disertai dengan imbalan berupa *ujrah* (keuntungan).
27. *Wakalah bil Ististmar* adalah akad *Wakalah* untuk menginvestasikan modal *muwakkil* baik dengan imbalan

(*Wakalah bil Ujrah*) maupun tanpa imbalan (*Wakalah bi ghairil ujrah*).

28. *Istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).
29. *Ijarah* adalah akad sewa antara pemberi sewa (*mu'jir*) dengan pihak yang menyewakan (*musta'jir*) dengan pihak yang memberikan jasa (*ajir*) untuk mempertukarkan manfaat dan *ujrah* (keuntungan), baik manfaat barang maupun jasa.
30. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akad *Ijarah* atas manfaat barang yang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhirinya akad *Ijarah*.

Pasal 2

- (1) Pengelolaan Dana Tapera dengan Prinsip Syariah dilakukan secara terpisah dengan Pengelolaan Dana Tapera dengan prinsip konvensional.
- (2) Pengelolaan Dana Tapera dengan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi Prinsip Syariah.
- (3) Dana Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber dari:
 - a. hasil penghimpunan Simpanan Peserta;
 - b. hasil pemupukan Simpanan Peserta;
 - c. hasil pengembalian pembiayaan dari Peserta;
 - d. hasil pengalihan aset Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil yang dikelola oleh Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil;
 - e. Dana Wakaf; dan
 - f. dana lainnya yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

- (1) Prinsip Syariah Pengelolaan Dana Tapera berlaku bagi Peserta yang memilih Prinsip Syariah dalam Pengelolaan Dana Tapera.
- (2) Prinsip Syariah Pengelolaan Dana Tapera diterapkan dalam kegiatan:
 - a. pengerahan;
 - b. pemupukan; dan
 - c. pemanfaatan.

BAB II

PENGERAHAN DANA TAPERERA

Pasal 4

BP Tapera melakukan pengerahan terhadap Dana Tapera yang berasal dari sumber sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3).

Pasal 5

- (1) Sumber dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf a sampai dengan huruf d merupakan sumber dana yang berasal dari Peserta.
- (2) Akad antara BP Tapera dengan Peserta dalam Pengelolaan Dana Tapera menggunakan akad:
 - a. *Wakalah bil Ujrah*; atau
 - b. akad lain yang disetujui oleh Dewan Penasihat Syariah.
- (3) Akad sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.

Pasal 6

- (1) Dana Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf e bersumber dari:
 - a. perorangan;
 - b. organisasi; dan/atau
 - c. badan hukum.

- (2) Dana Wakaf dapat dikelola secara langsung oleh BP Tapera sebagai Nazhir.
- (3) Pengerahan Dana Wakaf dapat dikerjasamakan dengan Nazhir, pihak lain, lembaga, atau institusi lainnya.
- (4) Pengelolaan Dana Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

- (1) Pengerahan Dana lain yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf f dapat dikerjasamakan dengan pihak lain, lembaga, atau institusi lainnya.
- (2) Pengelolaan dana lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

PEMUPUKAN DANA TAPERA

Pasal 8

- (1) Pemupukan Dana Tapera dilakukan dengan membentuk akad antara BP Tapera dengan Bank Kustodian.
- (2) Bank Kustodian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki pengalaman dalam kegiatan usaha sebagai kustodian atau pengelolaan reksa dana dengan Prinsip Syariah atau mendapatkan izin dari Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.
- (3) Akad antara BP Tapera dengan Bank Kustodian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan akad:
 - a. *Wakalah bil Ujrah*; atau
 - b. akad lain yang disetujui oleh Dewan Penasihat Syariah.
- (4) Akad sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.

Pasal 9

- (1) Pemupukan Dana Tapera dilakukan melalui Manajer Investasi yang memiliki Dewan Pengawas Syariah atau Ahli Syariah Pasar Modal.
- (2) Manajer Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjuk oleh BP Tapera sesuai dengan tata kelola dan tata laksana yang berlaku di BP Tapera.
- (3) Manajer Investasi yang telah ditunjuk oleh BP Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menandatangani akad *Wakalah bil Ujah* atau *Wakalah bil Ististmar*.
- (4) Akad sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.

Pasal 10

- (1) Dana Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf e merupakan dana abadi.
- (2) Pemupukan Dana Wakaf dilakukan secara terpisah dari pemupukan Simpanan Peserta.
- (3) Pemupukan Dana Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diinvestasikan dengan aman dan menguntungkan sesuai Prinsip Syariah.
- (4) Pemupukan Dana Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengurangi pokok Dana Wakaf.
- (5) Pemupukan Dana Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

- (1) Dana lain yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf f merupakan dana abadi.
- (2) Pemupukan dana lain yang sah dilakukan secara terpisah dari pemupukan Simpanan Peserta.
- (3) Pemupukan dana lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diinvestasikan sesuai Prinsip Syariah.

- (4) Pemupukan dana lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

PEMANFAATAN DANA TAPERAN

Pasal 12

- (1) Pemanfaatan Dana Tapera yang bersumber dari Peserta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf a sampai dengan huruf d diberikan melalui pembiayaan perumahan Tapera bagi Peserta.
- (2) Pembiayaan perumahan Tapera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembiayaan untuk pemilikan rumah, pembangunan rumah, atau perbaikan rumah yang disalurkan melalui Bank Syariah/Unit Usaha Syariah atau Perusahaan Pembiayaan Syariah.

Pasal 13

- (1) Dalam melakukan pemanfaatan Dana Tapera, BP Tapera menunjuk Bank Syariah atau Perusahaan Pembiayaan Syariah untuk menyalurkan Dana Tapera.
- (2) Penyaluran Dana Tapera dilakukan dengan membeli Efek Syariah yang diterbitkan oleh Bank Syariah atau Perusahaan Pembiayaan Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Efek Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menggunakan akad:
 - a. *Mudharabah Muqayyadah*; atau
 - b. bentuk Efek Syariah dengan akad lain yang disetujui oleh Dewan Penasihat Syariah.
- (4) Pembiayaan perumahan Tapera antara Bank Syariah atau Perusahaan Pembiayaan Syariah dengan Peserta menggunakan akad:
 - a. *Murabahah*;
 - b. *Musyarakah Mutanaqisah*;
 - c. *Istishna'*;

- d. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*; atau
- e. akad pembiayaan lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Pasal 14

- (1) Dana Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf e hanya memanfaatkan imbal hasil Dana Wakaf tanpa mengurangi nilai pokok Dana Wakaf.
- (2) Pemanfaatan Dana Tapera yang diperoleh dari imbal hasil Dana Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperuntukkan bagi kemaslahatan Peserta, berupa:
 - a. membantu pembiayaan perumahan; dan/atau
 - b. peruntukan lain yang sesuai dengan pembiayaan perumahan Tapera.

Pasal 15

- (1) Dana lain yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf f, dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperuntukkan bagi kemaslahatan Peserta, berupa:
 - a. membantu pembiayaan perumahan; dan/atau
 - b. peruntukan lain yang sesuai dengan pembiayaan perumahan Tapera.

BAB V

MONITORING DAN EVALUASI

Pasal 16

- (1) Monitoring dan evaluasi atas Pengelolaan Dana Tapera dilakukan oleh BP Tapera setiap 6 (enam) bulan sekali dan/atau sewaktu-waktu jika diperlukan.
- (2) Monitoring dan evaluasi atas pelaksanaan kepatuhan prinsip kesyariahan dalam Pengelolaan Dana Tapera dilakukan oleh Dewan Penasihat Syariah setiap 6 (enam) bulan sekali dan/atau sewaktu-waktu jika diperlukan.

- (3) BP Tapera menyelenggarakan rapat koordinasi untuk menyampaikan hasil monitoring dan evaluasi kondisi Pengelolaan Dana Tapera sesuai dengan Prinsip Syariah kepada Dewan Penasihat Syariah.
- (4) Dalam hal hasil monitoring dan evaluasi terdapat kondisi yang berpotensi menimbulkan risiko akad atau terdapat ketidaksesuaian Pengelolaan Dana Tapera dengan kepatuhan syariah, BP Tapera meminta pertimbangan kepada Dewan Penasihat Syariah.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Peraturan Badan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Badan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 29 Desember 2020

KOMISIONER BADAN PENGELOLA
TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT,

ttd

ADI SETIANTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 30 Desember 2020

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA