



Overview UU Tapera

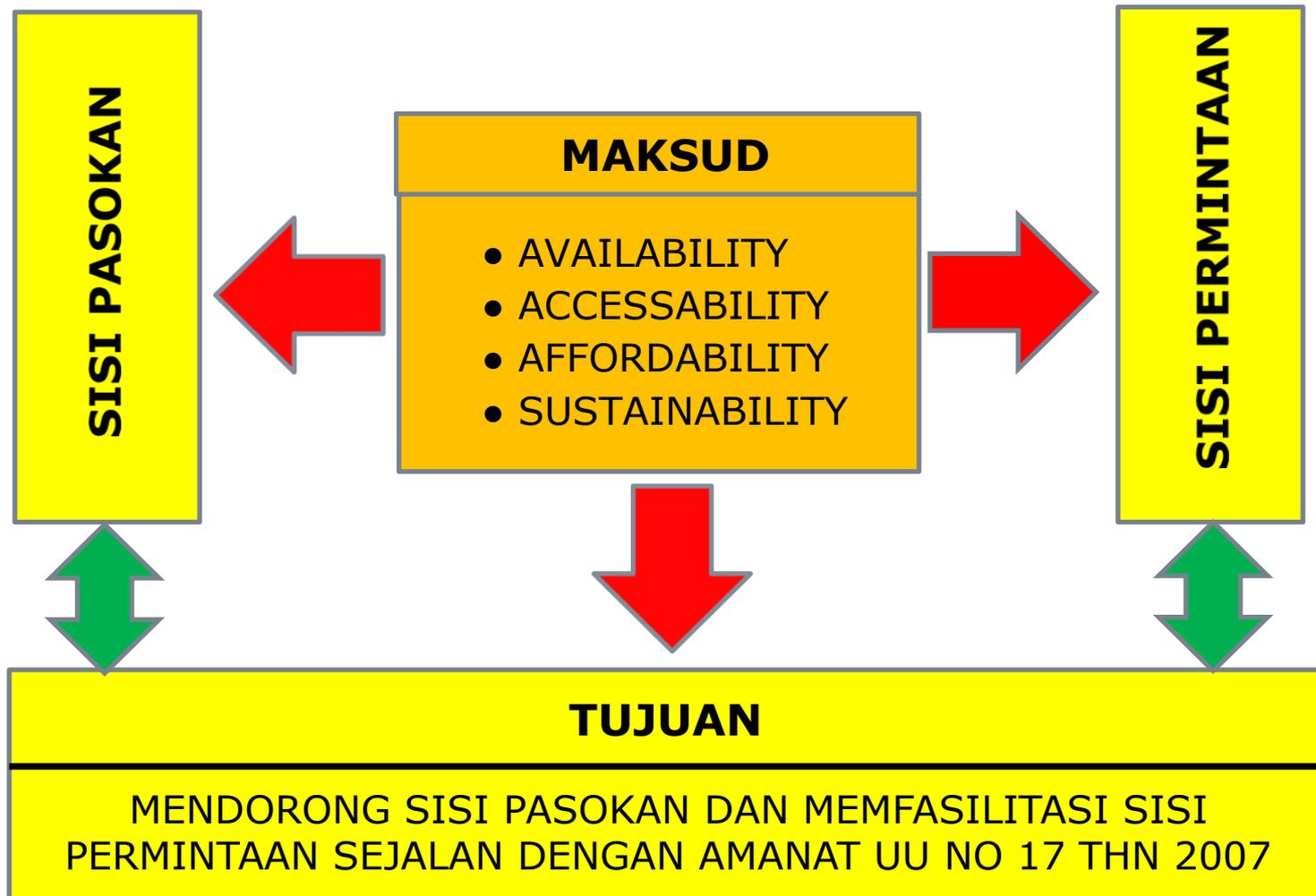
Kementerian Keuangan RI
Jakarta, 26 Juli 2016

Latar Belakang dan Konsepsi RUU Tapera

1. Amanat pasal 124 UU Nomor 1 / 2011 bahwa Ketentuan mengenai tabungan perumahan diatur tersendiri dengan undang-undang
2. Tujuan melibatkan peran serta seluruh WNI untuk bergotong royong menyediakan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
3. Peserta adalah seluruh WNI yang berpenghasilan tertentu
4. Besaran simpanan peserta diatur sebesar presentase tertentu dari gaji,
5. menjalankan fungsi pembiayaan (penyediaan dana murah) jangka panjang dengan prinsip nirlaba .
6. Peserta mendapat manfaat
 - Pembiayaan rumah, bagi peserta MBR untuk pemilikan rumah pertama atau persyaratan lain yang ditentukan.
 - Pengembalian pada akhir kepesertaan (pensiun, atau sebab lain)
7. Tapera dalam jangka panjang dapat mengurangi beban pemerintah (APBN),

MAKSUD DAN TUJUAN UU TAPERA

TUJUAN RUU TAPERA “BELUM MENGADDRESS” DENGAN BAIK: AVAILABILITY (KETERSEDIAAN), AFFORDABILITY (KETERJANGKAUAN), ACCESSIBILITY (AKSESIBILITAS) DAN SUSTAINABILITY (KEBERLANJUTAN) DALAM PEMENUHAN KEBUTUHAN RUMAH, KHUSUSNYA UNTUK MBR GUNA MENCAPAI AMANAT UU NO 17 TAHUN 2007 TTG RENCANA PEMBANGUNAN JANGKA PANJANG NASIONAL (RPJPN) 2005 – 2025, KHUSUSNYA RPJMN TAHAP KE-IV (2015 -2019) DAN TAHAP KE-V (2020 – 2025)



UU NO 17 TAHUN 2007 TTG RPJPN 2005 - 2025

Tahapan dan Prioritas Pembangunan Infrastruktur 2005-2025

RPJM 1 (2005 – 2009)

- Mendorong pertumbuhan ekonomi melalui penciptaan iklim yg lebih kondusif, termasuk membaiknya infrastruktur.
- Percepatan pembangunan infrastruktur didorong melalui peningkatan peran swasta dengan meletakkan dasar-dasar kebijakan dan regulasi serta reformasi dan restrukturisasi kelembagaan.

RPJM 2 (2010 – 2014)

- Percepatan pemb. infrastruktur dengan lebih meningkatkan kerja sama antara pemerintah dan dunia usaha
- Pengembangan jaringan infrastruktur transportasi, serta pos dan telematika
- Peningkatan pemanfaatan energi terbarukan, khususnya bioenergi, panas bumi, tenaga air, tenaga angin, dan tenaga surya untuk kelistrikan
- Pengembangan sumber daya air & pengembangan perumahan & permukiman.

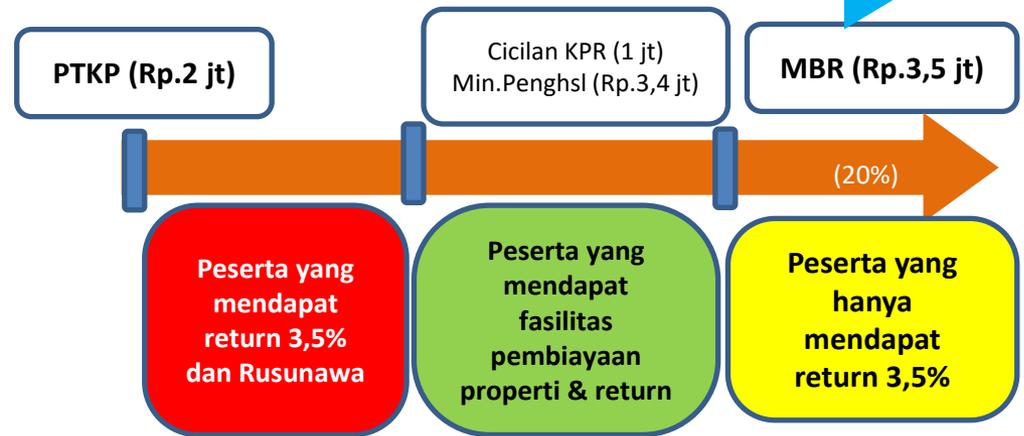
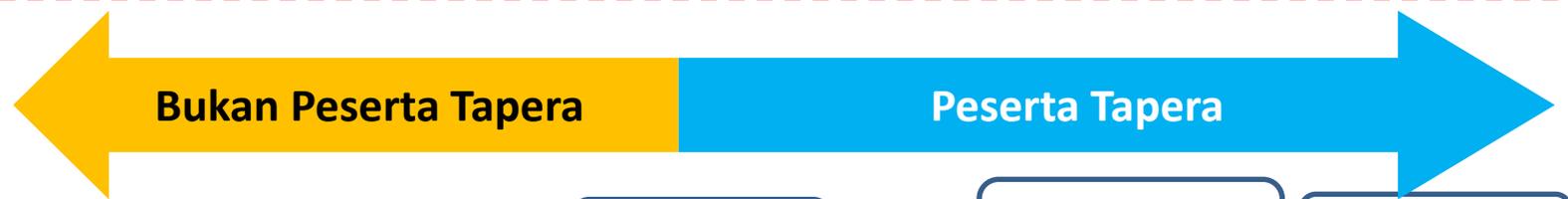
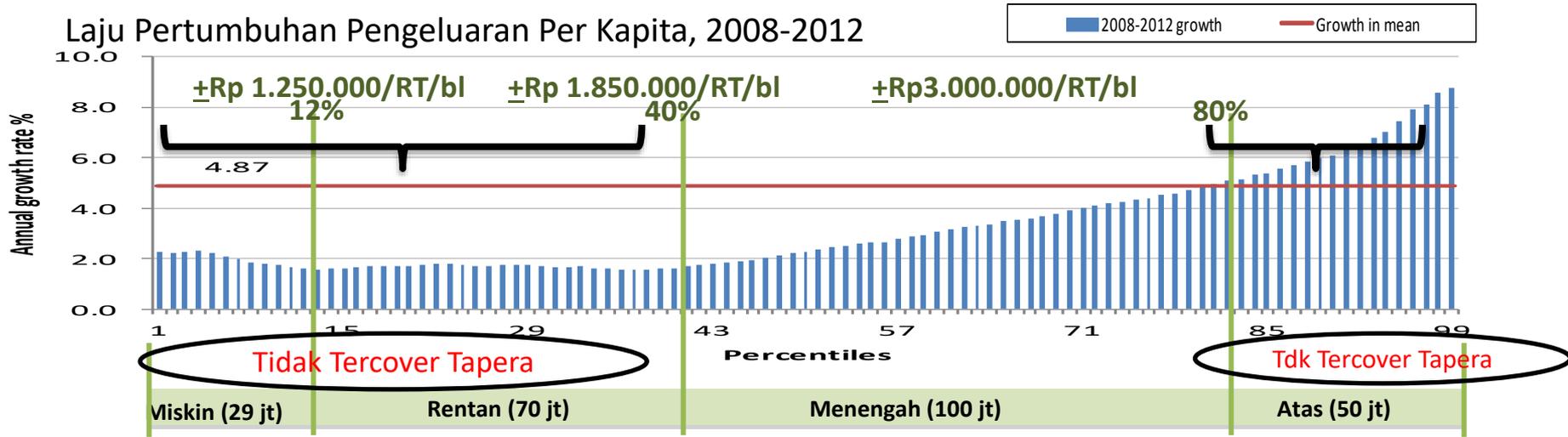
RPJM 3 (2015 – 2019)

- Ketersediaan infrastruktur sesuai tata ruang
- Berkembangnya jaringan transportasi
- Terpenuhinya pasokan tenaga listrik yg handal & efisien
- Mulai dimanfaatkan tenaga nuklir untuk pembangkit listrik
- Terwujudnya konservasi sumber daya air dan terpenuhinya penyediaan air minum untuk kebutuhan dasar Pengemb infrastruktur perdesaan mendukung pertanian.
- Pemenuhan kebutuhan hunian didukung sistem pembiayaan jngk pnjang.
- Terwujudnya kota tanpa permukiman kumuh.

RPJM 4 (2020 – 2025)

- Kondisi maju & sejahtera makin terwujud dengan terselenggaranya jaringan transportasi pos dan telematika yg andal bagi seluruh masyarakat yang menjangkau seluruh wilayah NKRI
- Tercapainya elektrifikasi perdesaan & elektrifikasi rumah tangga;
- Terpenuhinya kebutuhan hunian yg dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukung bagi seluruh masyarakat yg didukung oleh sistem pembiayaan perumahan jangka panjang dan berkelanjutan, efisien, dan akuntabel sehingga terwujud kota tanpa permukiman kumuh.

Peta Pendapatan Masyarakat



Catatan:

Tidak semua peserta mendapat manfaat pembiayaan properti. Terdapat 3 kelompok berdasarkan penghasilan:

1. Atas → pengembalian tabungan dan return
2. Menengah → fasilitas pembiayaan properti, pengembalian tabungan dan return
3. Bawah → rusunawa, pengembalian tabungan dan return

Prinsip Utama Skema Tapera

1. Pemisahan kewenangan dilakukan oleh lembaga yang terpisah antara :

- Regulator (BP Tapera/ pengawas program),
- Pengawas (OJK/ Pengawas Lembaga Eksekutor), dan
- Eksekutor :
 - Manajer Investasi : Pengelola Dana/ Pemupukan
 - Bank Kustodian : Penyimpan dana dan asset
 - Lembaga Pembiayaan : Penyalur manfaat/ Pemanfaatan

2. Efisien, menggunakan infrastruktur/ lembaga yang sudah berjalan.

3. Keterbukaan, instruksi dituangkan dalam suatu kontrak.

4. Pembagian resiko, setiap lembaga memegang resiko sesuai fungsi yang tertuang dalam kontrak.

Tantangan Utama ...(1)

1. Koordinasi, pengumpulan dana, basis komunitas
2. Kurangnya modal
3. Rendahnya tingkat efisiensi
4. Mengurangi biaya administrasi, fee manajemen investasi dan biaya-biaya lain
5. Kompetensi dan independensi anggota Komite
6. Tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mewajibkan keterbukaan informasi mengenai portofolio dan kinerja investasi
7. Seluruh investasi berdasarkan harga pasar
8. Kurangnya ketersediaan data publik bagi analis independen
9. Kurangnya otonomi kebijakan

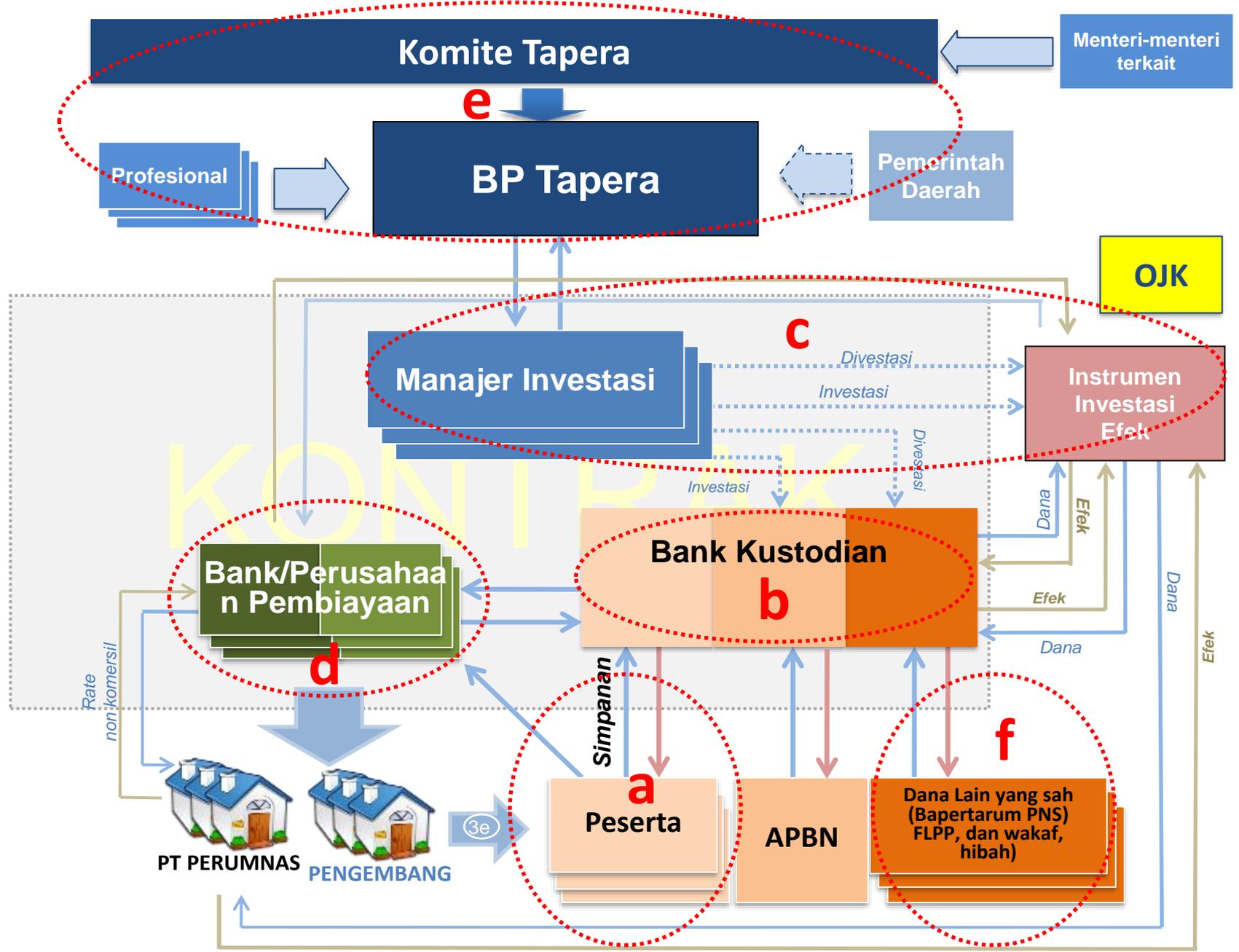
Tantangan Utama ...(2)

10. Kurangnya keahlian melakukan riset
11. Perlunya prioritas terkait tanggungjawab fiduciary
12. Adanya kebutuhan untuk meningkatkan keahlian dan kapabilitas (kontrak , manajemen investasi)
13. Melakukan investasi yang menghasilkan return memadai
14. Perlu metode untuk mengurangi kecepatan pertumbuhan/penambahan dana yang dikumpulkan mengingat adanya risiko yang tinggi dalam mengelola dana yang sangat besar
15. Lemahnya penegakan hukum dan implementasi program

Kunci Sukses

- Administrasi yang efisien
- Ketersediaan Dana yang dibutuhkan
- Data base yang handal
- Keberadaan lembaga/institusi penunjang
- Kapabilitas penegakan hukum
- Kepemimpinan dan kemampuan manajerial
- Kerangka hukum dan kultur

Skema TAPERA



Tugas dan Tanggungjawab Pihak-Pihak Terkait TAPERA (fiduciary duties) ...(1)

Tugas dan tanggungjawab	Komite	BP TAPERA	Manajer Investasi	Bank Kustodian	SPC
Melaksanakan administrasi dana/aset sesuai kontrak (Duty to Administer Trust by Its Terms)	-	-	-		
Melaksanakan tugas secara profesional dan penuh kehati-hatian (duty of skill and care)	-				
Memberikan informasi kepada pihak yang diwakilinya (duty to give notice)	-				
Memberikan informasi dan berkomunikasi terkait aset, kinerja investasi dll (duty to furnish information and to communicate)	-				-
Menyampaikan informasi keuangan secara berkala (duty to account)	-	-	-		-
Tidak mendelegasikan tugas atau tanggungjawabnya (Duty not to delegate)	-	-			

Tugas dan Tanggungjawab Pihak-Pihak Terkait TAPERA (fiduciary duties) ...(2)

Tugas dan tanggungjawab	Komite	BP TAPERA	Manajer Investasi	Bank Kustodian	SPC
Melaksanakan tugas dan tanggungjawab semata-mata untuk kepentingan pihak yg diwakilinya (Duty of loyalty)	-	✓	✓	✓	-
Menghindari benturan kepentingan (Duty to avoid conflict of interest)	-	-	✓	✓	✓
Memisahkan aset pribadi dengan aset pihak yang diwakilinya (Duty to segregate trust property)	-	-	✓	✓	✓
Memperlakukan pihak-pihak yang diwakilinya sesuai hak dan kewajibannya secara proporsional (Duty of impartiality)	-	✓	✓	✓	✓
Melakukan investasi sesuai ketentuan yg berlaku (Duty to invest)	-	-	✓	-	-
Melakukan tindakan hukum/tuntutan atau membela terhadap tuntutan yg dialukan pihak lain (Duty to enforce and defends claims)	-	✓	-	✓	✓
Menjaga kerahasiaan sesuai kontrak/ ketentuan yang disepakati (Duty of confidentiality)	-	-	-	✓	✓

Terima Kasih