



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.545, 2012

**KEMENTERIAN PERUMAHAN RAKYAT.
Pengadaan. Perumahan. Kredit/Pembiayaan.
Pemilikan Rumah Sejahtera. Perubahan.**

**PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 07 TAHUN 2012
TENTANG**

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 04 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI
KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA DENGAN
DUKUNGAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :**
- a. bahwa penyediaan dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman berupa bantuan pembiayaan pemilikan rumah dengan suku bunga yang tetap dan terjangkau selama masa pembiayaan dalam rangka meningkatkan kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah;**
 - b. bahwa biaya pembangunan perumahan di masing-masing wilayah di Indonesia bervariasi sehingga perlu diberlakukan pembagian wilayah harga jual rumah maksimum yang dapat difasilitasi bantuan pembiayaan pemilikan rumah;**
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Perubahan atas Peraturan Menteri**

Perumahan Rakyat Nomor 04 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
 2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
 5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867);
 6. 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);
 7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4502);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4890);
12. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
13. Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugas, dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara;
14. Keputusan Presiden Nomor 59/P Tahun 2011;
15. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan Pembangunan Rumah Susun;
16. Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat);
17. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/1/PBI/2007 tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah;
18. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 76/PMK.05/2008 tentang Pedoman Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Badan Layanan Umum;
19. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 31 Tahun 2011;

20. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
21. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/1/PBI/2011 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum;
22. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 216/PMK.05/2011 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Perumahan Rakyat;

- Memperhatikan:
1. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Giro;
 2. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 03/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Deposito;
 3. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah;
 4. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh);
 5. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 20/DSN-MUI/X/2001 Tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah;
 6. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 50/DSN-MUI/III/2006 Tentang Mudharabah Musytarakah;
 7. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah;
 8. Surat Keputusan Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 001/DSN-MUI/I/2011 Tentang Penempatan Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di Perbankan Syariah;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan:** PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 04 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA DENGAN DUKUNGAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 181), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diantara angka 9 dan angka 10 disisipkan 1 (satu) angka, yaitu angka 9a, angka 14, 15, 16, dan 17 diubah, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini, yang dimaksud dengan:

1. Satuan Kerja Badan Layanan Umum Kementerian Perumahan Rakyat, yang selanjutnya disebut Satker BLU-Kemenpera, adalah Pusat Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat yang menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.
2. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
3. Bank Pelaksana adalah Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan Program FLPP melalui Kesepakatan Bersama dan Perjanjian Kerjasama Operasional.
4. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
5. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
6. Bank Umum Syariah, yang selanjutnya disebut BUS, adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
7. Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, 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 usaha syariah.

8. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
9. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- 9a. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
10. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
11. Rumah Sejahtera Tapak adalah Rumah Umum yang dibangun oleh badan hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah sederhana sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.
12. Satuan Rumah Sejahtera Susun adalah Rumah Susun Umum yang dibangun oleh badan hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah susun sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.
13. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera, adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.
14. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Tapak, adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera yang dibeli dari badan hukum atau orang perseorangan yang bekerjasama dengan badan hukum.
15. Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Tapak, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli dari badan hukum atau orang perseorangan yang bekerjasama dengan badan hukum.

16. Kredit Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Susun, adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari badan hukum atau orang perseorangan yang bekerjasama dengan badan hukum.
17. Pembiayaan Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Syariah Susun, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Susun, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari badan hukum atau orang perseorangan yang bekerjasama dengan badan hukum.
18. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disebut FLPP, adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.
19. Tarif KPR Sejahtera adalah imbalan atas jasa layanan yang diterima oleh Satker BLU-Kemenpera dari Bank Pelaksana yang berupa suku bunga/imbil hasil atas dana program FLPP KPR Sejahtera.
20. Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.
21. Deposito Syariah adalah Investasi dana berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan Akad antara Nasabah Penyimpan dan Bank Syariah dan/atau UUS.
22. Giro Syariah adalah Simpanan berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindahbukuan.
23. Akad *Wadi'ah* adalah akad titipan yang diberikan Satker BLU-Kemenpera kepada Bank Pelaksana yang dapat diambil sewaktu-waktu (*on call*) dan tidak ada imbalan yang disyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian (*'athaya*) yang bersifat sukarela dari Bank Pelaksana.
24. Akad *Murabahah* adalah akad jual beli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) atau margin yang disepakati.

25. Akad *Mudharabah* adalah akad kerjasama antara dua pihak di mana Satker BLU-Kemenpera (selaku *shahibul mal*) menyediakan/menempatkan seluruh dana/modal, sedangkan Bank Pelaksana (selaku *mudharib*) menjadi pengelola, dan keuntungan atas kerjasama tersebut dibagi menurut kesepakatan.
 26. Akad *Mudharabah Musytarakah* adalah perpaduan dari akad *mudharabah* dan akad *musyarakah*, dimana Bank Pelaksana menyertakan modalnya dalam pembiayaan bersama (sebagai *musytarik*) dan sekaligus sebagai pengelola (*mudharib*).
 27. Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT) adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
 28. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah perpaduan dari akad *musyarakah* atau *syirkah* dimana dalam akad ini kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembayaran secara bertahap oleh pihak lainnya.
 29. Kelompok Sasaran KPR Sejahtera adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap.
 30. Verifikasi adalah kegiatan penilaian kelayakan kelompok sasaran KPR Sejahtera melalui kegiatan pengecekan kelengkapan dokumen persyaratan secara formal, wawancara calon debitur, serta pengecekan fisik bangunan rumah kelompok sasaran dalam rangka untuk memastikan ketepatan sasaran program KPR Sejahtera.
 31. Marjin adalah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati antara bank dan nasabah atas transaksi pembiayaan dengan akad jual beli (*murabahah/istishna'*) dan bersifat tetap (*fixed*) selama masa pembiayaan.
 32. Bagi hasil adalah pembagian keuntungan antara satu pihak dengan pihak lainnya berdasarkan nisbah yang disepakati bersama oleh para pihak pada saat akad.
 33. Bonus adalah pemberian (*'athaya*) yang bersifat sukarela dari pihak bank kepada nasabah penyimpan dengan akad *wadi'ah*.
 34. Menteri adalah Menteri Perumahan Rakyat.
2. Ketentuan Pasal 6 ayat (1) diubah, diantara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 2 (dua) ayat yakni ayat (1a) dan ayat (1b), ayat (3) diubah, diantara ayat (3) dan ayat (4) disisipkan 1(satu) ayat, yakni ayat (3a), ayat (4) huruf a diubah, diantara ayat (4) huruf a dan huruf b disisipkan 2 (dua) huruf, yakni huruf a1 dan a2, serta ayat (4) huruf b diubah sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

- (1) Batasan harga Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli melalui KPR Sejahtera Tapak dikelompokkan berdasarkan kesamaan harga jual rumah pada 4 (empat) wilayah.**
- (1a) Pengelompokan wilayah batasan harga Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:**
 - a. Wilayah I meliputi Sumatera, Jawa selain Jabodetabek, dan Sulawesi, dengan harga rumah paling banyak Rp. 88.000.000,00 (delapan puluh delapan juta rupiah);**
 - b. Wilayah II meliputi Kalimantan, Maluku, Nusa Tenggara Barat, dan Nusa Tenggara Timur, dengan harga rumah paling banyak Rp. 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah);**
 - c. Wilayah III meliputi Papua dan Papua Barat, dengan harga rumah paling banyak Rp.145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah); dan**
 - d. Wilayah Khusus meliputi Jabodetabek, Batam, dan Bali, dengan harga rumah paling banyak Rp. 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah).**
- (1b) Ketentuan harga jual Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan.**
- (2) Rumah Sejahtera Tapak yang dapat difasilitasi KPR Sejahtera Tapak mempunyai luas lantai rumah paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.**
- (3) Uang muka KPR Sejahtera Tapak untuk wilayah I, wilayah II, dan wilayah khusus paling rendah 10% (sepuluh perseratus) dari harga jual Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1a).**
- (3a) Uang muka KPR Sejahtera Tapak untuk wilayah III paling rendah 12,5% (dua belas koma lima perseratus) dari harga jual Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1a).**
- (4) KPR Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:**
 - a. Nilai KPR paling banyak untuk:**
 - 1. Wilayah I: Rp. 79.200.000,00 (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);**
 - 2. Wilayah II: Rp. 85.500.000,00 (delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);**

3. Wilayah III: Rp. 126.875.000,00 (seratus dua puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
 4. Wilayah Khusus: Rp. 85.500.000,00 (delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 - a1. nilai KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a diberlakukan suku bunga paling tinggi 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
 - a2. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf a1 sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;
 - b. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf a1 adalah bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif;
 - c. pengembalian pokok pinjaman KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a diamortisasi secara penuh sesuai dengan kesepakatan antara Bank Pelaksana dengan Satker BLU - Kemenpera; dan
 - d. jangka waktu KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran.
3. Ketentuan Pasal 7 ayat (1) diubah, diantara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 2 (dua) ayat yakni ayat (1a) dan ayat (1b), ayat (3) diubah, diantara ayat (3) dan ayat (4) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (3a), ayat (4) huruf a diubah, diantara ayat (4) huruf a dan huruf b disisipkan 2 (dua) huruf, yakni huruf a1 dan a2, serta ayat (4) huruf b diubah sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

- (1) Batasan harga Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Tapak dikelompokkan berdasarkan kesamaan harga jual rumah pada 4 (empat) wilayah.
- (1a) Pengelompokan wilayah batasan harga Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
 - a. Wilayah I meliputi Sumatera, Jawa selain Jabodetabek, dan Sulawesi, dengan harga rumah paling banyak Rp. 88.000.000,00 (delapan puluh delapan juta rupiah);
 - b. Wilayah II meliputi Kalimantan, Maluku, Nusa Tenggara Barat, dan Nusa Tenggara Timur, dengan harga rumah paling banyak Rp. 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah);

- c. Wilayah III meliputi Papua dan Papua Barat, dengan harga rumah paling banyak Rp.145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah); dan
 - d. Wilayah Khusus meliputi Jabodetabek, Batam, dan Bali, dengan harga rumah paling banyak Rp. 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah).
- (1b) Ketentuan harga jual Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan.
- (2) Rumah Sejahtera Tapak yang dapat difasilitasi KPR Sejahtera Syariah Tapak mempunyai luas lantai rumah paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.
- (3) Uang muka KPR Sejahtera Syariah Tapak untuk wilayah I, wilayah II, dan wilayah khusus paling rendah 10% (sepuluh perseratus) dari harga jual Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1a).
- (3a) Uang muka KPR Sejahtera Syariah Tapak untuk wilayah III paling rendah 12,5% (dua belas koma lima perseratus) dari harga jual Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1a).
- (4) KPR Sejahtera Syariah Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Nilai pembiayaan paling banyak untuk:
 1. Wilayah I: Rp. 79.200.000,00 (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah);
 2. Wilayah II: Rp. 85.500.000,00 (delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 3. Rp. 126.875.000,00 (seratus dua puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
 4. Wilayah Khusus: Rp. 85.500.000,00 (delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 - a1. nilai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a diberlakukan diberlakukan marjin atau sewa paling tinggi setara 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
 - a2. marjin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf a1 sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;

- b. margin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf a1 adalah bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran yang setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif;
 - c. pengembalian pokok pinjaman KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a diamortisasi secara penuh sesuai dengan kesepakatan antara Bank Pelaksana dengan Satker BLU - Kemenpera; dan
 - d. jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran.
4. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) diubah, diantara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 2 (dua) ayat yakni ayat (1a) dan ayat (1b), ayat (2) diubah, ayat (3) huruf a dan huruf b diubah, serta diantara ayat (3) huruf a dan huruf b disisipkan 1 (satu) huruf, yakni huruf a1 sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Batasan harga Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli melalui KPR Sejahtera Susun paling banyak Rp.216.000.000,00 (dua ratus enam belas juta rupiah) dengan ketentuan harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun per meter persegi paling tinggi Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah).
- (1a) Ketentuan harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penghasilan kelompok sasaran yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah.
- (1b) Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dapat difasilitasi KPR Sejahtera Susun dengan luas lantai satuan rumah susun paling sedikit 28,8 m² (dua puluh delapan koma delapan meter persegi) dan tidak melebihi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- (2) Uang muka KPR Sejahtera Susun paling rendah 12,5% (dua belas koma lima perseratus) dari harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) KPR Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. nilai KPR paling banyak Rp. 189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) diberlakukan suku bunga paling tinggi 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;

- a1. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf a sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;
 - b. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif;
 - c. pengembalian pokok pinjaman KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a diamortisasi secara penuh sesuai dengan kesepakatan antara Bank Pelaksana dengan Satker BLU - Kemenpera; dan
 - d. jangka waktu KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran.
5. Ketentuan Pasal 9 ayat (1) diubah, diantara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 2 (dua) ayat yakni ayat (1a) dan ayat (1b), ayat (2) diubah, ayat (3) huruf a dan huruf b diubah, serta diantara ayat (3) huruf a dan huruf b disisipkan 1 (satu) huruf, yakni huruf a1 sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

- (1) Batasan harga Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Susun paling banyak Rp.216.000.000,00 (dua ratus enam belas juta rupiah) dengan ketentuan harga per meter persegi paling tinggi Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah).
- (1a) Ketentuan harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penghasilan kelompok sasaran yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah.
- (1b) Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dapat difasilitasi KPR Sejahtera Syariah Susun dengan luas lantai satuan rumah susun paling sedikit 28,8 m² (dua puluh delapan koma delapan meter persegi) dan tidak melebihi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- (2) Uang muka KPR Sejahtera Syariah Susun paling rendah 12,5% (dua belas koma lima perseratus) dari harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) KPR Sejahtera Syariah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf d diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. nilai pembiayaan paling banyak Rp. 189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) diberlakukan marjin atau sewa paling tinggi setara 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
- a1. marjin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf a sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;
- b. marjin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran yang setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif;
- c. pengembalian pokok pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a diamortisasi secara penuh sesuai dengan kesepakatan antara Bank Pelaksana dengan Satker BLU - Kemenpera; dan
- d. jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran.

Pasal II

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 16 Mei 2012
MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA

DJAN FARIDZ

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 24 Mei 2012
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA

AMIR SYAMSUDDIN