



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.55, 2008

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT.
Perumahan. Pemukiman. Fasilitas. Syariah.
Pengadaan.

**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR: 12/PERMEN/M/2008
TENTANG
PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN
MELALUI KPR SARUSUNA SYARIAH BERSUBSIDI
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,**

- Menimbang :a. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan pasal 53 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2007 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2001 Tentang Impor dan Atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu Yang Bersifat Strategis Yang Dibebeaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai, dipandang perlu adanya dukungan fasilitasi subsidi perumahan melalui KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi;
- b. bahwa dalam memfasilitasi subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah termasuk masyarakat berpenghasilan rendah dan guna memberikan alternatif fasilitas dukungan skim pembiayaan perumahan selain jenis dan skim pembiayaan perumahan melalui Lembaga Penerbit Kredit, diperlukan skim pembiayaan perumahan melalui Lembaga Penerbit Pembiayaan dengan prinsip syariah;

- c. bahwa dalam memfasilitasi subsidi perumahan tersebut perlu memperhatikan tingkat kemampuan masyarakat berpenghasilan menengah bawah termasuk masyarakat berpenghasilan rendah, kebijakan moneter, sistem pendanaan dan kemampuan Lembaga Penerbit Pembiayaan serta ketersediaan lahan, persyaratan teknis perumahan dan permukiman dan bangunan gedung dengan memperhatikan muatan lokal maupun budaya setempat yang berkaitan dengan bentuk arsitektur dan struktur bangunan;
- d. bahwa guna menjangkau lebih banyak lagi kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan menengah bawah termasuk masyarakat berpenghasilan rendah terfasilitasi, maka perlu memperhatikan besaran nilai subsidi; nilai uang muka paling sedikit; batas pembiayaan paling banyak; dan batas angsuran pembiayaan bersubsidi paling banyak;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, c, dan d, perlu menetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 3318);
 2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 3502);
 3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Amandemen Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992) tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 3790);
 4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 4286);

5. Undang-Undang Nomor 45 Tahun 2007 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4778);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4737);
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 73/PMK.02/2005 tentang Tata Cara Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat (KPRSH);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN MELALUI KPR SARUSUNA SYARIAH BERSUBSIDI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Satuan Rumah Susun Sederhana yang selanjutnya disingkat Sarusuna adalah rumah susun sederhana yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian.
2. Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat yang selanjutnya disingkat KPRSH adalah kredit atau pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit atau Pembiayaan yang meliputi KPR Bersubsidi, KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi, atau KPR Sarusuna Bersubsidi, baik konvensional maupun dengan prinsip syariah.
3. Akad murabahah adalah akad jual beli dimana harga jual dalam akad terdiri dari harga jual barang ditambah nilai keuntungan (ribhun) atau margin yang disepakati.

4. Akad istisna' adalah akad jual beli suatu barang tertentu antara penjual dengan pembeli dengan harga pokok ditambah nilai keuntungan atau margin dimana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan dengan angsuran atau ditangguhkan.
5. Akad musyarakah adalah akad kerjasama atau percampuran antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu usaha tertentu yang halal dan produktif dengan kesepakatan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan dan resiko akan ditanggung sesuai porsi kerjasama.
6. Akad hawalah adalah akad pengalihan kewajiban atau hutang dari satu pihak kepada pihak lain yang wajib menanggungnya atau membayarnya.
7. Pembiayaan Pemilikan Satuan Rumah Susun Sederhana Syariah Bersubsidi, yang selanjutnya disebut KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi, adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Pembiayaan yang telah beroperasi dengan prinsip syariah kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah, dalam rangka pemilikan Sarusuna yang dibeli dari pengembang atau investor.
8. Kelompok Sasaran adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki hunian, belum pernah menerima subsidi perumahan, dan merupakan kelompok masyarakat berpenghasilan menengah bawah, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah, dengan penghasilan sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan.
9. Bantuan Pembiayaan Perumahan adalah subsidi perumahan dalam bentuk:
 - a. subsidi angsuran, untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah dalam kurun waktu tertentu; dan
 - b. bantuan uang muka, untuk membantu meringankan nasabah dalam memenuhi kewajiban menyediakan uang muka KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi.
10. Prosentase angsuran bersubsidi adalah perbandingan antara angsuran pembiayaan bersubsidi yang dibayar oleh nasabah dengan angsuran pembiayaan tanpa subsidi.
11. Harga Sarusuna paling banyak adalah batas harga Sarusuna paling banyak yang memperoleh subsidi dari Pemerintah berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang dibeli dari pengembang.
12. Margin adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh nasabah atas pemanfaatan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga penerbit pembiayaan untuk pembelian suatu obyek.

13. Tingkat marjin yang berlaku adalah marjin yang berlaku pada lembaga penerbit pembiayaan, yang telah disepakati bersama antara nasabah dan lembaga penerbit pembiayaan dan tertuang dalam akad yang menggunakan prinsip syariah.
14. Lembaga penerbit pembiayaan yang selanjutnya disingkat LPP, adalah bank atau lembaga keuangan non bank atau koperasi yang telah beroperasi dengan prinsip syariah dan telah bersedia serta telah menyampaikan Surat Pernyataan Kesanggupan untuk melaksanakan Program Bantuan Perumahan serta mampu menyediakan pokok pembiayaan yang dibutuhkan untuk pemilikan Sarusuna sebagaimana dituangkan didalam Memorandum Kesepahaman (MoU) dan atau Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat.

Pasal 2

Akad-akad yang digunakan dalam pembiayaan perumahan adalah:

1. Pembiayaan pemilikan rumah dengan prinsip syariah adalah dengan menggunakan akad murabahah atau akad istisna'.
2. Pembiayaan yang diberikan oleh lembaga penerbit pembiayaan kepada pengembang dengan prinsip syariah adalah menggunakan akad istisna' atau musyarakah.
3. Pelaksanaan subsidi pemerintah kepada nasabah adalah dengan menggunakan akad hawalah, yaitu dengan pengalihan sebagian kewajiban nasabah kepada pemerintah melalui subsidi.

BAB II

KELOMPOK SASARAN DAN SUBSIDI PERUMAHAN

Pasal 3

- (1) Subsidi pembiayaan perumahan melalui KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi diberikan kepada keluarga atau rumah tangga yang belum pernah memiliki hunian, belum pernah menerima subsidi perumahan, dan merupakan kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan menengah bawah, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah sebagai berikut:

Kelompok sasaran	Batas Penghasilan Paling Banyak (Rp/Bulan)
I	4.500.000
II	3.500.000
III	2.500.000

- (2) Penghasilan adalah penghasilan pemohon yang didasarkan atas gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon perbulan.

Pasal 4

Bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, baik yang berpenghasilan tetap maupun yang berpenghasilan tidak tetap, yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan dari LPP yang bersedia memberikan pembiayaan perumahan bersubsidi dengan prinsip syariah.

Pasal 5

- (1) Pembiayaan perumahan bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 untuk masing-masing kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) berupa KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi.
- (2) Skim subsidi yang diberikan melalui KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi berupa subsidi angsuran pembiayaan dan bantuan uang muka, dengan besaran subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:
- a. besaran nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Skim Subsidi KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi		
	Subsidi Angsuran		Bantuan Uang Muka Paling Banyak (Rp)
	Nilai Subsidi Angsuran Selama Masa Subsidi (Rp)	Masa Subsidi (tahun)	
I	7.650.000	4	5.000.000
II	12.100.000	6	6.000.000
III	16.950.000	8	7.000.000

- b. nilai subsidi angsuran sebagaimana dimaksud pada huruf a, merupakan jumlah nilai uang selama masa subsidi yang dihitung dengan mempertimbangkan tingkat marjin pada saat Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat ini ditetapkan;
- c. realisasi pembayaran subsidi angsuran kepada debitur akan dibayar secara tahunan dengan tingkat marjin yang berlaku pada saat penandatanganan

akad pembiayaan dengan marjin paling tinggi sesuai kesanggupan LPP yang dituangkan didalam PKO.

BAB III

KPR SARUSUNA SYARIAH BERSUBSIDI

Pasal 6

- (1) KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi diterbitkan oleh LPP dalam rangka pemilikan Sarusuna oleh masyarakat berpenghasilan menengah bawah, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4.
- (2) LPP yang berpartisipasi dalam program pembiayaan perumahan bersubsidi bertanggung jawab untuk menyediakan pokok pembiayaan yang dibutuhkan, sedangkan Pemerintah bertanggung jawab untuk menyediakan dana subsidi yang dibutuhkan.
- (3) Jenis Sarusuna yang dapat dibeli oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis Sarusuna, dan sesuai dengan batas harga Sarusuna paling banyak yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Batas Harga Sarusuna Paling Banyak (Rp)
I	144.000.000
II	110.000.000
III	75.000.000

- (4) Harga Akad Syariah adalah nilai pembiayaan yang disetujui oleh Lembaga Penerbit Pembiayaan ditambah marjin yang disepakati.

Pasal 7

- (1) KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran yang memenuhi batas harga Sarusuna paling banyak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3), dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas: (i) uang muka paling sedikit; (ii) pembiayaan paling banyak; dan (iii) skim subsidi.
- (2) Persyaratan atas uang muka paling sedikit dan pembiayaan paling banyak, adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Uang Muka Paling Sedikit (%)	Pembiayaan Paling Banyak (Rp)
I	22	112.320.000
II	21	86.900.000
III	10	67.500.000

(3) Persyaratan atas skim subsidi perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. bantuan uang muka dari Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) menjadi bagian dari pemenuhan uang muka paling sedikit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
- b. subsidi angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) yang dibantu oleh Pemerintah berupa keringanan pembayaran angsuran sebesar prosentase angsuran bersubsidi yang diatur dengan ketentuan sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Prosentase Angsuran Bersubsidi (%)										
	Tahun										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	89,2	90	91	91	Angsuran tanpa subsidi						
II	85,6	87	87	87	87	87	Angsuran tanpa subsidi				
III	80,7	81	81	82	83	83	83	83	Angsuran tanpa subsidi		

- c. prosentase angsuran bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf b, adalah perbandingan antara angsuran pembiayaan bersubsidi yang dibayar oleh nasabah dengan angsuran pembiayaan tanpa subsidi;
- d. tingkat margin paling tinggi yang akan diberlakukan kepada nasabah dituangkan didalam MoU dan/atau PKO dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat;

- e. Sarusuna yang perolehannya melalui fasilitas KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi tidak boleh diperjualbelikan atau dipindahtangankan dalam bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
 - 1. untuk kepentingan LPP dalam rangka penyelamatan pembiayaan; atau
 - 2. telah melampaui jangka waktu 5 tahun sejak perolehannya.
 - f. pelaksanaan perihal sebagaimana dimaksud pada huruf e angka 1 dan angka 2 ditetapkan dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersendiri.
- (4) Ketentuan tentang tenor, disepakati oleh kedua belah pihak yakni LPP dan nasabah yang disesuaikan dengan kemampuan masing-masing kelompok sasaran.
- (5) KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi menggunakan akad murabahah atau akad istisna' dan menggunakan perhitungan margin dengan prinsip syariah.

Pasal 8

- (1) Koordinasi pelaksanaan subsidi perumahan untuk pemilikan Sarusuna dengan prinsip syariah menjadi tanggungjawab Menteri Negara Perumahan Rakyat.
- (2) Ketentuan Standar Operasional dan Prosedur pelaksanaan subsidi perumahan untuk pemilikan Sarusuna dengan prinsip syariah ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat.

BAB IV

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 9

- (1) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 diperbolehkan memiliki Sarusuna dengan batas harga mengikuti kelompok sasaran lebih rendah sepanjang tetap menggunakan skim dan besaran subsidi yang diberlakukan bagi kelompok sasaran asal.
- (2) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 diperbolehkan memiliki Sarusuna dengan batas harga mengikuti kelompok sasaran lebih tinggi dengan ketentuan skim dan besaran subsidi yang diterimanya mengikuti kelompok sasaran yang dipilih.
- (3) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 yang tidak memiliki kecukupan uang muka, dapat memanfaatkan fasilitas Sewa Beli selama kurun waktu tertentu dengan membayar sewa dan angsuran uang muka sebelum akad KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi.

- (4) Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersendiri.
- (5) Masa Subsidi KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi untuk setiap kelompok sasaran dihitung mulai saat penerbitan pembiayaan ditambah masa subsidi yang berlaku untuk masing-masing kelompok sasaran.
- (6) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 yang akan melakukan akad pembiayaan KPR inden Sarusuna sebelum bangunan Sarusuna selesai, menjadi pertimbangan LPP untuk menyetujui atau tidak menyetujui akad pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada LPP yang bersangkutan sepanjang angsuran nasabah KPR inden Sarusuna diberlakukan sama dengan angsuran bersubsidi, serta diutamakan bagi kelompok sasaran II dan III.
- (7) Subsidi perumahan KPR inden Sarusuna akan diproses setelah Sarusuna diserahterimakan kepada nasabah sepanjang memenuhi ketentuan yang diatur didalam peraturan menteri ini.
- (8) KPR inden Sarusuna syariah bersubsidi, masa subsidi berlaku sejak tanggal penetapan persetujuan subsidi.
- (9) Penerbitan KPR Sarusuna Syariah yang tidak memenuhi ketentuan yang diatur didalam peraturan menteri ini, penetapan margin KPR yang berlaku mengikuti margin pasar yang disepakati oleh LPP dan nasabah dan tidak berhak memperoleh subsidi perumahan.
- (10) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 yang akan memperoleh fasilitas KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi dipersyaratkan melampirkan bukti Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- (11) Pembangunan rusuna di kawasan perkotaan yang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi kawasan komersial diupayakan menggunakan konsep kombinasi peruntukkan (*mixed-use*) sehingga memungkinkan terjadinya subsidi silang dari bangunan komersial kepada rusuna di kawasan yang sama.
- (12) Semua ketentuan dalam Peraturan Menteri ini merupakan satu kesatuan dan mengikat bagi semua instansi/lembaga Pemerintah, Pemerintah Daerah, perbankan, lembaga keuangan non bank, atau koperasi yang bergerak dalam bidang perumahan serta masyarakat yang akan memanfaatkan fasilitas subsidi perumahan.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 18 September 2008
MENTERI NEGARA
PERUMAHAN RAKYAT

MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 Oktober 2008

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ANDI MATTALATTA