



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.56, 2008

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT.
Perumahan. Pemukiman. Fasilitas. Subsidi.
Pengadaan. Perubahan.

PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR: 13/PERMEN/M/2008

TENTANG

PERUBAHAN ATAS

PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 07/PERMEN/M/2007 TENTANG PENGADAAN PERUMAHAN
DAN PERMUKIMAN DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI
PERUMAHAN MELALUI KPR SARUSUN BERSUBSIDI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

- Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan pelaksanaan fasilitasi subsidi perumahan yang lebih tepat sasaran dan adanya perkembangan suku bunga bank, diperlukan penyesuaian terhadap suku bunga dan perubahan beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/Permen/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun 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 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);
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 3372);
 4. 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 dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4726);
 5. 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);
 6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2005;
 7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 73/PMK.02/2005 tentang Tata Cara Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat (KPRSH);
 8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi;

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 07/PERMEN/M/2007 TENTANG PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN MELALUI KPR SARUSUN BERSUBSIDI.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi, diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 1, 2, 3, 4, dan 6 diubah dan ditambahkan 1 (satu) angka, yakni angka 8 sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

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. Kredit Pemilikan Satuan Rumah Susun Sederhana Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Sarusuna Bersubsidi, adalah kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah termasuk masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan sarusuna yang dibeli dari pengembang atau investor.
4. 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 termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan menengah bawah, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah, dengan penghasilan sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan.

- 5 Bantuan Pembiayaan Perumahan adalah subsidi perumahan dalam bentuk:
 - a. subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayar oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu (subsidi Interest Only-Balloon Payment), yang selanjutnya disebut subsidi IO-BP;
 - b. subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu, yang selanjutnya disebut subsidi selisih bunga;
 - c. subsidi untuk membantu meringankan debitur dalam memenuhi kewajiban menyediakan uang muka KPR Sarusun.
 6. Harga Sarusuna paling banyak adalah batas harga Sarusuna paling banyak yang memperoleh subsidi dari Pemerintah berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang dibeli dari pengembang.
 7. Lembaga Penerbit Kredit, selanjutnya disebut LPK, adalah bank atau lembaga keuangan non bank atau koperasi yang bersedia dan telah menyampaikan surat Pernyataan Kesanggupan untuk melaksanakan Program Bantuan Perumahan serta mampu menyediakan pokok kredit yang dibutuhkan untuk pemilikan sarusun sederhana sebagaimana dituangkan didalam Memorandum Kesepahaman (MoU) dan atau Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat.
 8. Rekonsiliasi adalah kegiatan perhitungan kembali atas subsidi yang sudah diterima dan perhitungan subsidi tahun berikutnya yang akan diterima LPK untuk disalurkan kepada debitur melalui skim subsidi IO-BP dengan kombinasi selisih bunga atau subsidi selisih bunga tanpa kombinasi IO-BP yang dibayar secara tahunan.
2. Ketentuan Pasal 2 Ayat (1) diubah sehingga Pasal 2 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

- (1) Subsidi perumahan diberikan kepada keluarga/rumah tangga yang belum pernah memiliki hunian, belum pernah menerima subsidi perumahan, dan termasuk ke dalam 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

3. Ketentuan Pasal 4 Ayat (2) diubah sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

- (1) Kredit perumahan bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 untuk masing-masing kelompok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berupa KPR Sarusuna Bersubsidi.
- (2) Skim subsidi yang diberikan melalui KPR Sarusuna Bersubsidi berupa Subsidi Selisih Bunga dan Bantuan Uang Muka untuk Kelompok Sasaran I dan Kelompok Sasaran II, serta Subsidi *Interest Only - Balloon Payment* (IO-BP) yang dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga dan Bantuan Uang Muka untuk Kelompok Sasaran III, dengan besaran subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Nilai Subsidi/ Rumah Tangga		
	Subsidi Selisih Bunga Paling Banyak (%)	Subsidi IO-BP yang dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga (Rp)	Bantuan Uang Muka Paling Banyak (Rp)
I	2,5	-	5.000.000
II	3,5	-	6.000.000
III	-	16.950.000	7.000.000

- a. nilai nominal subsidi selisih bunga khususnya kelompok sasaran III, merupakan jumlah nilai uang sekarang (*present value*) selama masa subsidi yang dihitung berdasarkan selisih suku bunga pasar dengan suku bunga bersubsidi dengan menggunakan *discount rate* tertentu pada saat Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat ditetapkan;
 - b. realisasi pembayaran subsidi kepada debitur akan dibayar secara tahunan, dihitung berdasarkan selisih suku bunga pasar dengan suku bunga bersubsidi, dengan ketentuan:
 1. untuk kelompok sasaran I dan II, nilai subsidi dihitung berdasarkan selisih antara suku bunga bersubsidi yang disesuaikan dan ditetapkan secara periodik paling lama setiap tahun dengan suku bunga pasar pada tahun anggaran berjalan dan nilai subsidi selisih bunga paling banyak sebesar 2,5% dan 3,5%;
 2. untuk kelompok sasaran III, nilai subsidi dihitung berdasarkan selisih antara suku bunga bersubsidi yang berlaku tetap selama masa subsidi dengan suku bunga pasar pada tahun anggaran berjalan.
 - c. setiap realisasi pembayaran subsidi kepada debitur pada tahun anggaran berjalan akan dilakukan rekonsiliasi atas pembayaran subsidi pada tahun anggaran sebelumnya;
 - d. tata cara perhitungan rekonsiliasi, sebagaimana dimaksud pada huruf c diatur lebih lanjut dalam Standar Operasional dan Prosedur pelaksanaan subsidi perumahan;
 - e. bagi LPK dan calon debitur yang sepakat untuk tidak menggunakan IO-BP dimungkinkan untuk menggunakan skim subsidi selisih bunga tanpa kombinasi IO-BP.
4. Ketentuan Pasal 5 Ayat (1) dan (3) diubah sehingga Pasal 5 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (1) KPR Sarusuna Bersubsidi diterbitkan oleh LPK dalam rangka pemilikan Sarusuna oleh masyarakat berpenghasilan menengah bawah, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3.
- (2) LPK yang berpartisipasi dalam program kredit bersubsidi bertanggung jawab untuk menyediakan pokok pinjaman 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 Bersubsidi sebagai berikut:

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

5. Ketentuan Pasal 6 diubah sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

- (1) KPR Sarusuna Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran yang memenuhi batas harga Sarusuna paling banyak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3), dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas (i) Uang Muka Paling Sedikit; (ii) KPR Paling Banyak; dan (iii) Skim Subsidi.
- (2) Persyaratan atas uang muka paling sedikit dan KPR paling banyak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Uang Muka Paling Sedikit (%)	KPR Paling Banyak (Rp)
I	12,5	126.000.000
II	12,5	96.250.000
III	10,0	67.500.000

- (3) Persyaratan atas skim subsidi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
- a. bantuan uang muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) menjadi bagian dari pemenuhan uang muka paling sedikit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2);

- b. suku bunga bersubsidi yang diberikan oleh Pemerintah diatur dengan ketentuan sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (%/Tahun)										
	Tahun										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	9,85	9,85	9,85	9,85	Bunga Pasar						
II	8,85	8,85	8,85	8,85	8,85	8,85	Bunga Pasar				
III	7	7	7	7	7	7	7	7	Bunga Pasar		

- c. suku bunga bersubsidi untuk kelompok sasaran I pada tahun 1, 2, 3, dan 4 sebagaimana dimaksud pada huruf b akan disesuaikan dan ditetapkan secara periodik paling lama setiap tahun melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat;
- d. suku bunga bersubsidi untuk kelompok sasaran II pada tahun 1, 2, 3, 4, 5, dan 6 sebagaimana dimaksud pada huruf b akan disesuaikan dan ditetapkan secara periodik paling lama setiap tahun melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat;
- e. suku bunga bersubsidi untuk kelompok sasaran III pada tahun 1 dan 2 sebagaimana dimaksud huruf b, hanya membayar komponen bunga (*interest only*);
- f. suku bunga bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam huruf b dihitung dan ditetapkan dengan mempergunakan perhitungan anuitas;
- g. suku bunga bersubsidi khusus untuk kelompok sasaran I dan II akan disesuaikan dan ditetapkan secara periodik paling lama setiap tahun dengan Keputusan Menteri yang mempertimbangkan suku bunga pasar pada tahun anggaran berjalan dan menggunakan formula = (BI *rate* rata-rata + marjin - subsidi selisih bunga paling banyak);
- h. tingkat bunga pasar selama masa subsidi ditetapkan berdasarkan BI *rate* ditambah marjin tertentu yang disepakati di dalam MoU dan atau PKO antara Kementerian Negara Perumahan Rakyat dengan LPK;

- i. Sarusuna yang perolehannya melalui fasilitas ayat ini tidak boleh diperjualbelikan atau dipindahtangankan dalam bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
 1. untuk kepentingan LPK dalam rangka penyelamatan kredit; atau;
 2. telah melampaui jangka waktu 5 tahun sejak perolehannya;
 - j. pelaksanaan perihal sebagaimana dimaksud pada huruf i 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 LPK dan debitur yang disesuaikan dengan kemampuan masing-masing kelompok sasaran.
6. Ketentuan Pasal 7 diubah, sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

- (1). Koordinasi pelaksanaan subsidi perumahan untuk pemilikan Sarusuna menjadi tanggungjawab Menteri Negara Perumahan Rakyat.
 - (2). Ketentuan Standar Operasional dan Prosedur pelaksanaan subsidi perumahan untuk pemilikan Sarusuna ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat.
7. Ketentuan Pasal 8 ditambah 4 (empat) ayat, yaitu ayat (9), ayat (10), ayat (11), dan ayat (12) sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 diperbolehkan memiliki sarusun sederhana 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 2 dan Pasal 3 diperbolehkan memiliki sarusun sederhana 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 2 dan Pasal 3 yang tidak memiliki kecukupan uang muka, dapat memanfaatkan fasilitas sewa beli selama kurun waktu tertentu dengan membayar sewa dan cicilan uang muka sebelum akad KPR Sarusuna Bersubsidi.

- (4) Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dan diatur oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat dengan ketentuan tersendiri.
- (5) Masa subsidi KPR Sarusuna bersubsidi untuk setiap kelompok sasaran dihitung mulai saat penerbitan kredit ditambah masa subsidi yang berlaku untuk masing-masing kelompok sasaran.
- (6) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 yang akan memperoleh fasilitas KPR Sarusuna Bersubsidi dipersyaratkan melampirkan bukti NPWP.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 yang akan melakukan akad kredit KPR inden Sarusuna sebelum bangunan Sarusuna selesai, menjadi pertimbangan LPK untuk menyetujui atau tidak menyetujui akad kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada LPK yang bersangkutan sepanjang suku bunga pasar KPR inden Sarusuna yang diberlakukan sama dengan suku bunga bersubsidi, serta diutamakan bagi kelompok sasaran II dan III.
- (10) Subsidi perumahan KPR inden Sarusuna akan diproses setelah Sarusuna diserahkan kepada nasabah sepanjang memenuhi ketentuan yang diatur didalam Peraturan Menteri ini.
- (11) KPR inden Sarusuna bersubsidi, masa subsidi berlaku sejak tanggal penetapan persetujuan subsidi.
- (12) Penerbitan KPR Sarusuna yang tidak memenuhi ketentuan yang diatur di dalam peraturan menteri ini, penetapan suku bunga KPR yang berlaku mengikuti suku bunga pasar yang disepakati oleh kreditur dan debitur dan tidak berhak memperoleh subsidi perumahan.”

Pasal II

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan, kecuali untuk permohonan KPR Sarusuna Bersubsidi yang telah mendapatkan persetujuan kredit dari LPK sebelum Peraturan Menteri ini diberlakukan, tetap mengacu kepada seluruh ketentuan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi.

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