



**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR: 03/PERMEN/M/2007**

TENTANG

**PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN
MELALUI KPR BERSUBSIDI**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

- Menimbang : a. bahwa perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan dan permukiman;
- b. bahwa masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, masih belum mampu tinggal di rumah yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur tanpa dukungan fasilitas subsidi perumahan untuk pemilikan rumah sederhana sehat;
- c. bahwa dalam rangka pemberian subsidi perumahan tersebut perlu memperhatikan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah, kebijakan moneter, sistem pendanaan dan kemampuan Lembaga Penerbit Kredit serta ketersediaan lahan;
- d. bahwa dalam rangka pemberian subsidi perumahan tersebut perlu memperhatikan persyaratan teknis perumahan dan permukiman, dan bangunan gedung dengan memperhatikan muatan lokal maupun budaya setempat yang berkaitan dengan bentuk arsitektur dan struktur bangunan;
- e. bahwa dengan meningkatnya harga beberapa komponen bangunan dan agar masyarakat berpenghasilan rendah masih memiliki daya beli yang cukup, maka pemerintah memandang perlu untuk memperluas batasan maksimum harga rumah yang dapat disubsidi sekaligus menetapkan kebijakan menambah nilai subsidi serta pembayaran komponen bunga saja untuk KPR Bersubsidi dalam kurun waktu tertentu;
- f. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e diatas, dan guna menjangkau lebih banyak lagi kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, maka diperlukan pengaturan atas: nilai dan masa subsidi; nilai minimum uang muka; nilai maksimum kredit yang dibiayai; dan suku bunga KPR Bersubsidi;

- g. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf f, perlu penetapan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
 2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian;
 3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Amandemen Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992) tentang Perbankan;
 4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
 7. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara;
 8. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2006 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2007;
 9. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2004-2009;
 10. 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;
 11. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia;
 12. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M Tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu;
 13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 54/PRT/1991 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana;
 14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 73/PMK.02/2005 tentang Tata Cara Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat (KPRSH);
 15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 04/PERMEN/M/2006 Tentang Rencana Strategis Kementerian Negara Perumahan Rakyat Tahun 2005 – 2009;
 16. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun;
 17. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat);

MEMUTUSKAN

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

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat (KPRSH) adalah kredit atau pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit atau Pembiayaan yang meliputi KPR Bersubsidi, KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi, atau KPR Rusuna Bersubsidi, baik konvensional maupun dengan prinsip syariah yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Bersubsidi, adalah kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sederhana sehat (RSH) yang dibeli dari pengembang.
3. Kelompok Sasaran adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan per bulan sampai dengan Rp. 2.500.000,-.
4. Bantuan Pembiayaan Perumahan adalah subsidi perumahan dalam bentuk:
 - a. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan 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 menambah uang muka sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar debitur mampu menurunkan pagu kredit yang akan diangsur setiap bulan berikut bunganya, yang selanjutnya disebut subsidi uang muka.
5. Maksimum Harga Rumah adalah batas maksimum harga rumah yang memperoleh subsidi dari Pemerintah berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang dibeli dari pengembang.
6. 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 Rumah Sederhana Sehat sebagaimana dituangkan didalam Memorandum Kesepahaman (MoU) dan atau Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat.

BAB II
KELOMPOK SASARAN DAN PILIHAN SUBSIDI PERUMAHAN

Pasal 2

- (1) Bantuan pembiayaan perumahan diberikan kepada keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan baru pertama kali menerima subsidi perumahan dan termasuk ke dalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai berikut:

Kelompok sasaran	Batasan Penghasilan (Rp / Bulan)
I	$1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$
II	$1.000.000 \leq \text{Penghasilan} < 1.700.000$
III	$\text{Penghasilan} < 1.000.000$

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

Pasal 3

Bantuan Pembiayaan Perumahan diberikan kepada kelompok sasaran, baik yang berpenghasilan tetap maupun yang berpenghasilan tidak tetap, yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas kredit melalui LPK yang bersedia memberikan kredit perumahan bersubsidi.

Pasal 4

- (1) Kredit perumahan bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 untuk masing-masing kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berupa KPR Bersubsidi.
- (2) Pilihan skim subsidi yang diberikan melalui KPR Bersubsidi dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi *IO-BP* yang dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga; atau (ii) Subsidi Uang Muka, dengan besaran nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp)	
	Subsidi <i>IO-BP</i> dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga	Subsidi Uang Muka
I	7.500.000	7.500.000
II	10.000.000	-
III	12.500.000	-

- (3) Subsidi Uang Muka hanya diberikan kepada kelompok sasaran I dengan mempertimbangkan kuota maksimum yang dialokasikan bagi kelompok sasaran tersebut.

BAB III

KPR BERSUBSIDI

Pasal 5

- (1) KPR Bersubsidi diterbitkan oleh LPK dalam rangka pemilikan rumah sederhana sehat (RSH) oleh 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 bagi:
- subsidi *IO-BP* yang dikombinasikan dengan selisih bunga; dan
 - subsidi uang muka.

- (3) Jenis rumah yang dapat dibeli oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis RSH, dan sesuai dengan batas maksimum harga rumah yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR Bersubsidi sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Harga Rumah (Rp)
I	49.000.000
II	37.000.000
III	25.000.000

Pasal 6

- (1) KPR Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran yang memenuhi batas maksimum harga rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3), dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas: (i) Minimum Uang Muka dari Debitur; (ii) Maksimum KPR; dan (iii) Skim Subsidi.
- (2) Persyaratan atas minimum uang muka dari debitur dan maksimum KPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

Kelompok sasaran	Subsidi <i>IO-BP</i> dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga			Subsidi Uang Muka		
	Minimum uang muka (%)	Maksimum KPR (Rp)	Maksimum Tenor (tahun)	Minimum uang muka (%)	Maksimum KPR (Rp)	Maksimum Tenor (tahun)
I	7,5	45.325.000	-	0	41.500.000	-
II	7,5	34.225.000	-	-	-	-
III	5,0	23.750.000	-	-	-	-

- (3) Persyaratan atas skim subsidi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam bentuk kombinasi subsidi *IO-BP* dan selisih bunga adalah sebagai berikut:
- a. 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*	9*	11,5	12,25	13,5	13,5	Bunga Pasar (BP)				
II	7*	7*	7,5	9	10	11,5	12,5	13,5	Bunga Pasar (BP)		
III	4,5*	4,5*	4,5	5,5	5,5	6	6	6,5	6,5	7	BP

* Hanya membayar komponen bunga (*interest only*)

- b. Tingkat Bunga Pasar selama masa subsidi dan setelah masa subsidi berakhir ditetapkan oleh LPK sesuai dengan kesanggupan LPK yang dituangkan didalam MoU dan atau PKO dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat;
- c. Rumah Sederhana Sehat (RSH) yang perolehannya melalui fasilitas ayat ini tidak boleh diperjualbelikan atau dipindahtangankan dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
- 1) untuk kepentingan LPK dalam rangka penyelamatan kredit; atau
 - 2) telah melampaui jangka waktu 5 tahun sejak perolehannya.
- d. Pelaksanaan perihal sebagaimana dimaksud pada huruf c angka 1) dan angka 2) ditetapkan dan diatur dengan ketentuan tersendiri.

(4) Persyaratan atas skim subsidi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam bentuk subsidi uang muka adalah sebagai berikut:

- a. Subsidi Uang Muka dari Pemerintah diberikan untuk membayar sebagian atau keseluruhan dari total uang muka yang harus disediakan oleh Debitur;

Kelompok Sasaran	Uang Muka	
	Uang Muka yang Harus Disediakan Debitur (Rp.)	Maksimum Subsidi dari Pemerintah (Rp.)
I	≥ 0	7.500.000
II	-	-
III	-	-

- b. Tingkat Bunga Pasar untuk Subsidi Uang Muka ditetapkan oleh LPK sesuai dengan kesanggupan LPK yang dituangkan didalam MoU dan atau PKO dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat;
- c. Rumah Sederhana Sehat (RSH) yang perolehannya melalui fasilitas ayat ini tidak boleh diperjualbelikan atau dipindahtangankan dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
- 1) untuk kepentingan LPK dalam rangka penyelamatan kredit; atau
 - 2) telah melampaui jangka waktu 5 tahun sejak perolehannya.
- d. Pelaksanaan perihal sebagaimana dimaksud pada huruf c angka 1) dan angka 2) ditetapkan dan diatur dengan ketentuan tersendiri.
- (5) Ketentuan tentang tenor, disepakati oleh kedua belah pihak yakni LPK dan debitur yang disesuaikan dengan kemampuan masing-masing kelompok sasaran.

Pasal 7

- (1) Koordinasi pelaksanaan subsidi perumahan untuk pemilikan rumah menjadi tanggung jawab Menteri Negara Perumahan Rakyat.
- (2) Mekanisme pelaksanaan subsidi perumahan untuk pemilikan rumah ditetapkan dan diatur oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat dengan ketentuan tersendiri.

BAB IV

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 8

- (1) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 diperbolehkan memiliki rumah dengan batas harga mengikuti kelompok sasaran lebih rendah sepanjang tetap menggunakan skim dan nilai subsidi maksimum yang diberlakukan bagi kelompok sasaran asal.
- (2) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 diperbolehkan memiliki rumah dengan batas harga mengikuti kelompok sasaran lebih tinggi dengan ketentuan skim dan nilai subsidi maksimum yang diterimanya mengikuti kelompok sasaran yang dipilih.
- (3) Masa Subsidi KPR Bersubsidi untuk setiap kelompok sasaran dihitung mulai saat penerbitan kredit ditambah masa subsidi yang berlaku untuk masing-masing kelompok sasaran.
- (4) Mengingat pemenuhan kebutuhan lahan dalam rangka pembangunan RSH, khususnya di kota-kota metro dan besar di Jabotabek, Jawa dan Bali terkendala oleh kelangkaan ketersediaan lahan, maka di lokasi-lokasi tersebut pembangunan RSH dapat menggunakan kapling dengan ukuran luas minimum 60m² dan lebar minimum 5 meter.

- (5) Untuk meningkatkan akses Masyarakat Berpenghasilan Rendah kepada KPR Bersubsidi, setiap penerbitan KPR Bersubsidi yang memenuhi persyaratan akan mendapatkan dukungan Asuransi KPR. Ketentuan tentang Dukungan Asuransi KPR akan diatur tersendiri melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.
- (6) 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 9

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Menteri ini maka Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 05/PERMEN/M/2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi dan Peraturan Perubahannya dinyatakan tidak berlaku.
- (2) Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
- (3) Peraturan Menteri ini disebarluaskan kepada para pihak yang berkepentingan untuk diketahui dan dilaksanakan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 9 Februari 2007

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI