



KEMENTERIAN NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR: 7/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 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 dalam rangka menata permukiman di perkotaan dan untuk meningkatkan produktivitas dan efektivitas sumber daya manusia, Pemerintah mencanangkan program pembangunan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan;
- c. bahwa masyarakat yang tinggal di kawasan perkotaan, khususnya masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah, masih belum mampu tinggal di hunian Rumah Susun Sederhana yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur tanpa dukungan fasilitas subsidi perumahan untuk pemilikan rumah;
- d. bahwa dalam rangka pemberian subsidi perumahan tersebut perlu memperhatikan kemampuan masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah, kebijakan moneter, sistem pendanaan dan kemampuan Lembaga Penerbit Kredit serta ketersediaan lahan;
- e. 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;
- 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 menengah bawah dan berpenghasilan rendah, maka diperlukan pengaturan atas: nilai dan masa subsidi; nilai minimum uang muka; nilai maksimum kredit yang dibiayai; dan suku bunga KPR Sarusun Bersubsidi;

MEMUTUSKAN

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang selanjutnya disebut Sarusun.
2. 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 Sarusun Bersubsidi, baik konvensional maupun dengan prinsip syariah.
3. Kredit Pemilikan Satuan Rumah Susun Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Sarusun Bersubsidi, adalah kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan sarusun sederhana 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 sarusun sederhana, belum pernah menerima subsidi sarusun sederhana dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan 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 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 meringankan debitur dalam memenuhi kewajiban menyediakan uang muka KPR Sarusun.
6. Maksimum Harga Sarusun adalah batas maksimum harga sarusun 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.

BAB II

KETENTUAN KELOMPOK SASARAN DAN SUBSIDI PERUMAHAN

Pasal 2

- (1) Subsidi perumahan diberikan kepada keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan baru pertama kali menerima subsidi perumahan dan termasuk ke

- 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 Sarusun Bersubsidi.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
 2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
 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 Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
 10. 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
 11. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional tahun 2004-2009;
 12. 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;
 13. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia;
 14. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M Tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu;
 15. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan;
 16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
 17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 73/PMK.02/2005 tentang Tata Cara Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat (KPRSH);
 18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat 04/PERMEN/M/2006 Tentang Rencana Strategis Kementerian Negara Perumahan Rakyat Tahun 2005 – 2009;
 19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
 20. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan Pembangunan Rumah Susun;

dalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah sebagai berikut:

Kelompok sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)
I	3.500.000 < Penghasilan ≤ 4.500.000
II	2.500.000 < Penghasilan ≤ 3.500.000
III	1.200.000 ≤ Penghasilan ≤ 2.500.000

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

Pasal 3

Subsidi 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 Sarusun Bersubsidi.
- (2) Skim subsidi yang diberikan melalui KPR Sarusun Bersubsidi berupa Subsidi Selisih Bunga yang dikombinasikan dengan Bantuan Uang Muka untuk Kelompok Sasaran I dan Kelompok Sasaran II, dan 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	Skim Subsidi KPR Sarusun Bersubsidi	
	Maksimum Selisih Bunga Bersubsidi terhadap Bunga Pasar (%)	Bantuan Uang Muka (Rp)
I	2,5	5.000.000
II	3,5	6.000.000
III*	5	7.000.000

*dikombinasikan dengan Subsidi *Interest Only-Balloon Payment* (IO-BP)

BAB III

KPR SARUSUN BERSUBSIDI

Pasal 5

- (1) KPR Sarusun Bersubsidi diterbitkan oleh LPK dalam rangka pemilikan sarusun sederhana oleh masyarakat berpendapatan menengah bawah dan 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 Sarusun yang dapat dibeli oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis Sarusun, dan sesuai dengan batas maksimum harga sarusun yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR Sarusun Bersubsidi sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Harga Sarusun (Rp)
I	144.000.000
II	110.000.000
III	75.000.000

Pasal 6

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

Kelompok Sasaran	Minimum Uang Muka (%)	Maksimum KPR (Rp)	Maksimum Tenor (tahun)
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:
- Bantuan Uang Muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) menjadi bagian dari pemenuhan minimum uang muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2);
 - 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	9,5	9,5	9,5	9,5	Bunga Pasar						
II	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	Bunga Pasar				
III	7*	7*	7	7	7	7	7	7	Bunga Pasar		

* Hanya membayar komponen bunga (*interest only*)

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

Pasal 7

- Koordinasi pelaksanaan subsidi perumahan untuk pemilikan sarusun sederhana menjadi tanggung jawab Menteri Negara Perumahan Rakyat.
- Mekanisme pelaksanaan subsidi perumahan untuk pemilikan sarusun sederhana ditetapkan dan diatur oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat dengan ketentuan tersendiri.

BAB IV
KETENTUAN LAIN

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 Sarusun Bersubsidi.
- (4) Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dan diatur oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat dengan ketentuan tersendiri.
- (5) Masa Subsidi KPR Sarusun 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 Sarusun 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.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

- (1) Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.
- (2) Peraturan Menteri ini disebarluaskan kepada para pihak yang berkepentingan untuk diketahui dan dilaksanakan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 29 Juni 2007

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT


MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI