

Pasal 8

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

BAB IV

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 9

- (1) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 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 3 dan Pasal 4 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) 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.
- (4) 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

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Menteri ini maka Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 01/PERMEN/M/2006 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Syariah 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



pilihan jenis RSH, dan sesuai dengan batas maksimum harga rumah yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR Syariah Bersubsidi sebagai berikut:

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

Pasal 7

- (1) KPR Syariah Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran yang memenuhi batas maksimum harga rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3), dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas: (i) Minimum Uang Muka dari Nasabah; (ii) Maksimum Pembiayaan; dan (iii) Skim Subsidi.
- (2) Persyaratan atas minimum uang muka dari nasabah dan maksimum pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

Kelompok sasaran	Subsidi Uang Muka		
	Minimum uang muka (Rp)	Maksimum Pembiayaan (Rp)	Maksimum Tenor (tahun)
I	0	41.500.000	-
II	0	27.000.000	-
III	0	12.500.000	-

- (3) 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 Nasabah.

Kelompok Sasaran	Uang Muka	
	Uang Muka yang Harus Disediakan Nasabah (Rp.)	Maksimum Subsidi dari Pemerintah (Rp.)
I	≥ 0	7.500.000
II	≥ 0	10.000.000
III	≥ 0	12.500.000

- b. Tingkat Margin untuk Subsidi Uang Muka ditetapkan oleh LPP sesuai dengan kesanggupan LPP 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 LPP dalam rangka penyelamatan pembiayaan; 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) Ketentuan tentang tenor, disepakati oleh kedua belah pihak yakni LPP dan nasabah yang disesuaikan dengan kemampuan masing-masing kelompok sasaran.
- (5) KPR Syariah Bersubsidi menggunakan akad murabahah dan menggunakan perhitungan margin dengan prinsip syariah.

BAB II

KELOMPOK SASARAN DAN PILIHAN SUBSIDI PERUMAHAN

Pasal 3

- (1) Bantuan pembiayaan perumahan diberikan kepada keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah atau 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 4

Bantuan Pembiayaan Perumahan diberikan kepada kelompok sasaran, baik yang berpenghasilan tetap maupun yang berpenghasilan tidak tetap, yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan melalui LPP yang bersedia memberikan pembiayaan perumahan bersubsidi dengan prinsip syariah.

Pasal 5

- (1) Pembiayaan perumahan bersubsidi dengan prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 untuk masing-masing kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) berupa KPR Syariah Bersubsidi.
- (2) Skim subsidi yang diberikan melalui KPR Syariah Bersubsidi adalah Subsidi Uang Muka, dengan besaran nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp)
	Subsidi Uang Muka
I	7.500.000
II	10.000.000
III	12.500.000

BAB III

KPR SYARIAH BERSUBSIDI

Pasal 6

- (1) KPR Syariah Bersubsidi diterbitkan oleh LPP dalam rangka pemilikan rumah sederhana sehat (RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4.
- (2) LPP yang berpartisipasi dalam program pembiayaan bersubsidi bertanggung jawab untuk menyediakan pokok pembiayaan yang dibutuhkan. Sedangkan Pemerintah bertanggung jawab untuk menyediakan dana subsidi yang dibutuhkan bagi subsidi uang muka.
- (3) Jenis rumah yang dapat dibeli oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh

9. Lembaga Penerbit Pembiayaan, selanjutnya disebut 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 Rumah Sederhana Sehat sebagaimana dituangkan didalam Memorandum Kesepahaman (MoU) dan atau Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat.
10. 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.
11. Akad Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (Shahibul Mal) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya (Mudharib) menjadi pengelola. Keuntungan atas usaha bersama tersebut dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian bukan akibat kelalaian mudharib akan ditanggung oleh pemilik modal (Shahibul mal).
12. Mudharabah Muthlaqah adalah kerjasama antara shahibul mal dengan mudharib yang cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis.
13. Mudharabah Muqayyadah adalah kerjasama antara shahibul mal dan mudharib yang cakupannya dibatasi.
14. Akad Murabahah adalah akad jual beli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai-keuntungan (ribhun) atau margin yang disepakati.
15. 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 cicilan atau ditangguhkan.
16. Akad Hawalah adalah akad pengalihan kewajiban atau hutang dari satu pihak kepada pihak lain yang wajib menanggungnya atau membayarnya.
17. Akad Ijarah Mumtahiyyah Bitamlik adalah akad sewa menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari pihak pemberi sewa kepada penyewa baik dengan cara hibah maupun janji untuk melakukan jual beli di akhir masa sewa.

Pasal 2

Akad-Akad yang Digunakan adalah:

1. Dana investor yang diinvestasikan kepada Lembaga Penerbit Pembiayaan adalah menggunakan Akad Mudharabah, baik Mudharabah Muthlaqah maupun Mudharabah Muqayyadah atau Musyarakah.
2. Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan prinsip syariah adalah dengan menggunakan akad murabahah.
3. Pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Penerbit Pembiayaan kepada pengembang dengan prinsip syariah adalah menggunakan akad istisna' atau musyarakah.
4. Pelaksanaan subsidi pemerintah kepada nasabah adalah dengan menggunakan akad hawalah, yaitu dengan pengalihan sebagian kewajiban nasabah kepada pemerintah melalui subsidi.

- Memperhatikan: 1. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah;
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna';
3. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh);
4. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah;
5. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah;

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN MELALUI KPR SYARIAH 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. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dengan prinsip syariah, selanjutnya disebut KPR Syariah Bersubsidi, adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh lembaga penerbit pembiayaan yang telah beroperasi dengan prinsip syariah 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 subsidi untuk membantu menambah uang muka sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar nasabah mampu menurunkan pagu pembiayaan yang akan diangsur setiap bulan secara tetap berikut marginnya, 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. Harga Akad Syariah adalah harga rumah yang dapat dibeli dari pengembang ditambah margin yang disepakati.
7. Margin adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh nasabah pembiayaan atas pemanfaatan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga penerbit pembiayaan untuk pembelian suatu obyek.
8. Margin yang berlaku adalah margin yang berlaku pada lembaga penerbit pembiayaan, yang telah disepakati bersama antara nasabah dan lembaga penerbit pembiayaan dan tertuang dalam akad yang menggunakan prinsip syariah.

- g. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e dan huruf f diatas, dan guna menjangkau lebih banyak lagi kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, maka diperlukan pengaturan atas: nilai dan masa subsidi; nilai minimum uang muka; batas maksimum pembiayaan; dan marjin KPR Syariah Bersubsidi;
- h. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf g, perlu penetapan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah 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);



10/MKTD/

FLPP

KEMENTERIAN NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR: 04/PERMEN/M/2007

TENTANG

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

Nomor : 062.B....
Tanggal : 27.2.2007.

REI JABAR

- 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 fasilitasi pembiayaan perumahan bagi 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;
 - d. bahwa dalam rangka pemberian subsidi perumahan tersebut perlu memperhatikan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah, kebijakan moneter, sistem pendanaan dan kemampuan Lembaga Penerbit Pembiayaan 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 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;