



**MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

Nomor
Tanggal. 1.3.2012
REI JABAR

SALINAN

**PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 04 TAHUN 2012**

TENTANG

**PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA DENGAN DUKUNGAN
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam rangka meningkatkan kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah;
- b. bahwa dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam huruf a berupa bantuan pembiayaan kepemilikan rumah dengan suku bunga yang tetap dan terjangkau selama masa pembiayaan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);

2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4502);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 Tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 127);
12. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
13. Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugas, dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara;

14. Keputusan Presiden

14. Keputusan Presiden Nomor 59/P Tahun 2011;
15. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan Pembangunan Rumah Susun;
16. Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat);
17. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/1/PBI/2007 tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah;
18. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.03/2011;
19. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 76/PMK.05/2008 tentang Pedoman Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Badan Layanan Umum;
20. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 31 Tahun 2011;
21. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
22. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/1/PBI/2011 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum;
23. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 216/PMK.05/2011 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Perumahan Rakyat;

- Memperhatikan:
1. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Giro;
 2. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 03/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Deposito;
 3. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah;
 4. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh);
 5. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 50/DSN-MUI/III/2006 Tentang Mudharabah Musytarakah;

6. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional

6. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah;
7. Surat Keputusan Dewan Syariah Nasional Nomor: 001/DSN-MUI/I/2011 Tentang Penempatan Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di Perbankan Syariah;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA DENGAN DUKUNGAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Satuan Kerja Badan Layanan Umum Kementerian Perumahan Rakyat, yang selanjutnya disebut Satker BLU-Kemenpera, adalah Pusat Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat yang menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.
2. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
3. Bank Pelaksana adalah Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan Program FLPP melalui Kesepakatan Bersama dan Perjanjian Kerjasama Operasional.
4. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
5. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
6. Bank Umum Syariah, yang selanjutnya disebut BUS, adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
7. Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit usaha syariah.

8 Prinsip Syariah adalah

8. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
9. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
10. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
11. Rumah Sejahtera Tapak adalah rumah umum yang dibangun oleh badan hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah sederhana sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.
12. Satuan Rumah Sejahtera Susun adalah rumah umum yang dibangun oleh badan hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah susun sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.
13. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera, adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.
14. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Tapak, adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera yang dibeli dari Badan Hukum.
15. Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Tapak, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli dari Badan Hukum.
16. Kredit Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Susun, adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari Badan Hukum.
17. Pembiayaan Kepemilikan Satuan Rumah Sejahtera Syariah Susun, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Susun, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari Badan Hukum.
18. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disebut FLPP, adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.

19. Tarif KPR Sejahtera adalah

19. Tarif KPR Sejahtera adalah imbalan atas jasa layanan yang diterima oleh Satker BLU-Kemenpera dari Bank Pelaksana yang berupa suku bunga/imbal hasil atas dana program FLPP KPR Sejahtera.
20. Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.
21. Deposito Syariah adalah Investasi dana berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan Akad antara Nasabah Penyimpan dan Bank Syariah dan/atau UUS.
22. Giro Syariah adalah Simpanan berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindahbukuan.
23. Akad *Wadi'ah* adalah akad titipan yang diberikan Satker BLU-Kemenpera kepada Bank Pelaksana yang dapat diambil sewaktu-waktu (*on call*) dan tidak ada imbalan yang disyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian (*'athaya*) yang bersifat sukarela dari Bank Pelaksana.
24. Akad *Murabahah* adalah akad jual beli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) atau margin yang disepakati.
25. Akad *Mudharabah* adalah akad kerjasama antara dua pihak di mana Satker BLU-Kemenpera (selaku *shahibul mal*) menyediakan/menempatkan seluruh dana/modal, sedangkan Bank Pelaksana (selaku *mudharib*) menjadi pengelola, dan keuntungan atas kerjasama tersebut dibagi menurut kesepakatan.
26. Akad *Mudharabah Musytarakah* adalah perpaduan dari akad *mudharabah* dan akad *musyarakah*, dimana Bank Pelaksana menyertakan modalnya dalam pembiayaan bersama (sebagai *musytarik*) dan sekaligus sebagai pengelola (*mudharib*).
27. Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT) adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
28. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah perpaduan dari akad *musyarakah* atau *syirkah* dimana dalam akad ini kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembayaran secara bertahap oleh pihak lainnya.
29. Kelompok Sasaran KPR Sejahtera adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap.
30. Verifikasi adalah kegiatan penilaian kelayakan kelompok sasaran KPR Sejahtera melalui kegiatan pengecekan kelengkapan dokumen persyaratan secara formal, wawancara calon debitur, serta pengecekan fisik bangunan rumah kelompok sasaran dalam rangka untuk memastikan ketepatan sasaran program KPR Sejahtera.

31. Margin adalah

31. Marjin adalah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati antara bank dan nasabah atas transaksi pembiayaan dengan akad jual beli (*murabahah/istishna'*) dan bersifat tetap (*fixed*) selama masa pembiayaan.
32. Bagi hasil adalah pembagian keuntungan antara satu pihak dengan pihak lainnya berdasarkan nisbah yang disepakati bersama oleh para pihak pada saat akad.
33. Bonus adalah pemberian (*'athaya*) yang bersifat sukarela dari pihak bank kepada nasabah penyimpan dengan akad *wadi'ah*.
34. Menteri adalah Menteri Perumahan Rakyat.

BAB II

FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Pasal 2

- (1) Dana FLPP bertujuan untuk mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi MBR.
- (2) Tarif KPR Sejahtera diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- (3) Pengelolaan dana program FLPP dari Satker BLU-Kemenpera kepada Bank Pelaksana dilakukan dengan menggunakan pola *executing* melalui pola penyaluran dengan resiko ketidaktertagihan dana FLPP ditanggung oleh Bank Pelaksana.

BAB III

LINGKUP FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Pasal 3

- (1) Kredit kepemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) terdiri dari:
 - a. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera);
 - b. Kredit Pembangunan atau Perbaikan Rumah Swadaya Sejahtera (KPRS Sejahtera);
 - c. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera (KK Rumah Sejahtera);
 - d. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Murah (KK Rumah Sejahtera Murah).
- (2) KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
 - a. KPR Sejahtera Tapak;
 - b. KPR Sejahtera Syariah Tapak;
 - c. KPR Sejahtera Susun;
 - d. KPR Sejahtera Syariah Susun;
 - e. KPR Sejahtera Murah Tapak;
 - f. KPR Sejahtera Murah Syariah Tapak;

(3) Dana FLPP

- (3) Dana FLPP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) digabungkan (*blended*) dengan dana Bank Pelaksana dengan proporsi tertentu untuk menerbitkan KPR Sejahtera dengan suku bunga kredit/margin pembiayaan yang terjangkau dan tetap sepanjang masa kredit/pembiayaan.
- (4) Proporsi dana program FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Pimpinan Satker BLU-Kemenpera berdasarkan tarif KPR Sejahtera dengan mempertimbangkan Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) Bank Pelaksana.
- (5) Ketentuan mengenai KPRS Sejahtera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, KK Rumah Sejahtera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, KK Rumah Sejahtera Murah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, KPR Sejahtera Murah Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dan KPR Sejahtera Murah Syariah Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB IV KELOMPOK SASARAN KPR SEJAHTERA Pasal 4

- (1) Kelompok Sasaran untuk KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) per bulan.
- (2) Kelompok Sasaran untuk KPR Sejahtera Susun dan KPR Sejahtera Syariah Susun adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) per bulan.
- (3) Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk masyarakat berpenghasilan tetap adalah gaji/upah pokok pemohon per bulan dan untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap adalah hasil usaha rata-rata per bulan dalam setahun yang dimiliki pemohon.
- (4) Analisa atas kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR Sejahtera diserahkan kepada Bank Pelaksana.
- (5) Kelompok Sasaran untuk KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. belum pernah memiliki rumah baik yang perolehannya melalui kredit/pembiayaan perumahan bersubsidi maupun tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan dari RT/RW setempat/Instansi tempat bekerja atau surat keterangan sewa/kuitansi sewa rumah;
 - b. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
 - c. Menyerahkan fotokopi (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan pokok yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan pokok yang dipersyaratkan dalam Peraturan Menteri ini;

(6) Dalam hal kelompok sasaran

- (6) Dalam hal kelompok sasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bekerja sebagai PNS dan TNI/Polri yang karena keperluan dinas dipindahkan ke kota lain, dikecualikan dari ketentuan belum memiliki rumah yang perolehannya melalui kredit/pembiayaan perumahan bersubsidi atau tidak bersubsidi.

BAB V

PERSYARATAN BANK PELAKSANA KPR SEJAHTERA

Pasal 5

- (1) Persyaratan Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah untuk dapat menjadi Bank Pelaksana adalah sebagai berikut:
 - a. mengajukan surat pernyataan minat menjadi Bank Pelaksana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP);
 - b. memiliki nilai sekurang-kurangnya Peringkat Komposit tiga (PK-3) sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia mengenai tingkat kesehatan bank;
 - c. memiliki pengalaman dalam penerbitan kredit/pembiayaan pemilikan rumah (KPR);
 - d. memiliki jaringan pelayanan yang memadai di tingkat provinsi dan/atau nasional;
 - e. memiliki rencana penerbitan KPR Sejahtera bulanan dalam 1 (satu) tahun;
 - f. menandatangani Kesepakatan Bersama dengan Menteri atau pejabat yang ditunjuk; dan
 - g. menandatangani Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan Satker BLU-Kemenpera.
- (2) Bank Pelaksana bertanggung jawab untuk menyediakan sebagian pokok kredit/pembiayaan KPR Sejahtera.
- (3) Bank Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas ketepatan sasaran, penggunaan dana FLPP, dan risiko kredit/pembiayaan, serta bersedia dilakukan pemeriksaan eksternal.
- (4) Bank Pelaksana wajib melakukan promosi dan sosialisasi KPR Sejahtera kepada masyarakat.

BAB VI

KPR SEJAHTERA TAPAK

Pasal 6

- (1) Batasan harga Rumah Sejahtera Tapak paling banyak yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR Sejahtera Tapak adalah Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah).
- (2) Rumah Sejahtera Tapak yang dapat difasilitasi KPR Sejahtera Tapak mempunyai luas lantai paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.

(3) Uang muka KPR Sejahtera Tapak

- (3) Uang muka KPR Sejahtera Tapak paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari harga jual Rumah Sejahtera Tapak.
- (4) KPR Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. nilai KPR paling banyak Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) diberlakukan suku bunga paling tinggi 7,25% per tahun;
 - b. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau nilai angsuran yang setara dengan metode perhitungan bunga tahunan;
 - c. pengembalian pokok pinjaman KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a diamortisasi secara penuh sesuai dengan kesepakatan antara Bank Pelaksana dengan Satker BLU - Kemenpera; dan
 - d. jangka waktu KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran.

BAB VII

KPR SEJAHTERA SYARIAH TAPAK

Pasal 7

- (1) Batasan harga Rumah Sejahtera Tapak paling banyak yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah).
- (2) Rumah Sejahtera Tapak yang dapat difasilitasi KPR Sejahtera Syariah Tapak mempunyai luas lantai paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi;
- (3) Uang muka KPR Sejahtera Syariah Tapak paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari harga jual Rumah Sejahtera Tapak.
- (4) KPR Sejahtera Syariah Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. nilai pembiayaan paling banyak Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) diberlakukan marjin/sewa paling tinggi setara 7,25% per tahun;
 - b. tingkat marjin/sewa sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran yang setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*);
 - c. pengembalian pokok pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a diamortisasi secara penuh sesuai dengan kesepakatan antara Bank Pelaksana dengan Satker BLU - Kemenpera; dan
 - d. jangka waktu pembiayaan

- d. jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran.

BAB VIII KPR SEJAHTERA SUSUN

Pasal 8

- (1) Batasan harga Rumah Sejahtera Susun paling banyak yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR Sejahtera Susun adalah Rp. 144.000.000,00 (seratus empat puluh empat juta rupiah).
- (2) Uang muka KPR Sejahtera Susun paling sedikit 12,5% (dua belas koma lima persen) dari harga jual Rumah Sejahtera Susun.
- (3) KPR Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. nilai KPR paling banyak Rp. 126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah) diberlakukan suku bunga paling tinggi 7,25% per tahun;
 - b. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau nilai angsuran yang setara dengan metode perhitungan bunga tahunan;
 - c. pengembalian pokok pinjaman KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a diamortisasi secara penuh sesuai dengan kesepakatan antara Bank Pelaksana dengan Satker BLU - Kemenpera; dan
 - d. jangka waktu KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran.

BAB IX KPR SEJAHTERA SYARIAH SUSUN

Pasal 9

- (1) Batasan harga Rumah Sejahtera Susun paling banyak yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Susun adalah Rp. 144.000.000,00 (seratus empat puluh empat juta rupiah).
- (2) Uang muka KPR Sejahtera Syariah Susun paling sedikit 12,5% (dua belas koma lima persen) dari harga jual Rumah Sejahtera Susun.
- (3) KPR Sejahtera Syariah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf d diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dengan ketentuan sebagai berikut:

a. nilai pembiayaan paling banyak

- a. nilai pembiayaan paling banyak Rp. 126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah) diberlakukan marjin/sewa paling tinggi setara 7,25% per tahun;
- b. tingkat marjin/sewa sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran yang setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*);
- c. pengembalian pokok pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a diamortisasi secara penuh sesuai dengan kesepakatan antara Bank Pelaksana dengan Satker BLU - Kemenpera; dan
- d. jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran.

BAB X

PELAKSANAAN KPR SEJAHTERA

Pasal 10

Ketentuan mengenai pelaksanaan pengadaan perumahan melalui KPR Sejahtera dengan dukungan bantuan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB XI

PELAPORAN

Pasal 11

Bank Pelaksana wajib menyusun dan menyampaikan laporan secara berkala dan sewaktu-waktu kepada Satker BLU-Kemenpera.

Pasal 12

- (1) Dalam rangka pertanggungjawaban pelaksanaan pengelolaan dana FLPP melalui KPR Sejahtera, Satker BLU-Kemenpera wajib menyusun dan menyajikan Laporan Keuangan dan Laporan Pelaksanaan FLPP.
- (2) Laporan Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP) atau Standar Akuntansi Keuangan (SAK).
- (3) Laporan Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:
 - a. alokasi dana untuk KPR Sejahtera pada tahun anggaran berjalan;
 - b. rencana penerbitan KPR Sejahtera berdasarkan alokasi dana untuk KPR Sejahtera pada tahun anggaran berjalan;
 - c. realisasi pencairan KPR Sejahtera; dan
 - d. permasalahan dan tindak lanjut.

(4) Laporan Keuangan

- (4) Laporan Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan setiap triwulan kepada Menteri Keuangan dan Menteri dengan tembusan kepada Deputi Bidang Pembiayaan dan Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 15 setelah triwulan berakhir.
- (5) Laporan Pelaksanaan FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan setiap bulan kepada Menteri dengan tembusan kepada Deputi Bidang Pembiayaan dan Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat paling lambat tanggal 15 setelah bulan bersangkutan berakhir.

BAB XII

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 13

- (1) Pengawasan dan pengendalian terhadap pengadaan perumahan melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan dilakukan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pemeriksaan.
- (2) Pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Deputi Bidang Pembiayaan dan Satker BLU-Kemenpera.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dapat dilakukan oleh Aparat Pengawasan Intern Kementerian Perumahan Rakyat atas perintah Menteri.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pelaksanaan program FLPP yang dilakukan oleh Satker BLU-Kemenpera dan penyaluran dana FLPP melalui KPR Sejahtera yang dilakukan oleh Bank Pelaksana.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 15

- (1) KPR Sejahtera Susun/ KPR Sejahtera Syariah Susun yang dilakukan secara inden dan telah disetujui oleh Bank Pelaksana, diberlakukan suku bunga/margin sama atau setara dengan bunga KPR Sejahtera Susun/ margin KPR Sejahtera Syariah Susun dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.

(2) KPR Sejahtera Susun

- (2) KPR Sejahtera Susun/KPR Sejahtera Syariah Susun inden sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didukung dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan setelah satuan Rumah Sejahtera Susun diserahkan kepada debitur/nasabah dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Susun Sejahtera yang perolehannya melalui KPR Sejahtera tidak boleh diperjualbelikan atau dipindahtangankan dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
 - a. untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelamatan kredit/pembiayaan;
 - b. kredit/pembiayaan telah melampaui 5 (lima) tahun sejak akad kredit/pembiayaan;
 - c. jangka waktu kredit/pembiayaan lebih kecil dari 5 (lima) tahun dan telah lunas kreditnya; atau
 - d. debitur/nasabah meninggal dunia.
- (4) Ketentuan pengaturan jual beli atau pemindahtanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan oleh Bank Pelaksana.
- (5) Bank Pelaksana wajib mengembangkan sistem teknologi informasi yang akan menunjang kelancaran pelaksanaan program FLPP.
- (6) Dalam hal Bank Pelaksana belum memiliki sistem teknologi informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Bank Pelaksana dapat mengajukan masa tenggang (*grace period*) atas pengembalian angsuran pokok dana FLPP kepada Satker BLU-Kemenpera.
- (7) Pengembalian angsuran pokok dana FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikenakan bunga harian sekurang-kurangnya setara jasa giro atas dana FLPP yang harus dikembalikan dikalikan jumlah hari masa tenggang.
- (8) Masa tenggang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) paling lama 3 (tiga) bulan kalender sejak pencairan pertama dana FLPP dari Satker BLU-Kemenpera.
- (9) Terhadap KPR yang memenuhi persyaratan KPR Sejahtera yang diterbitkan Bank Pelaksana sejak tanggal 2 Januari 2012 sampai dengan diberlakukannya Peraturan Menteri ini, dapat dikonversi menjadi KPR Sejahtera.
- (10) Konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) diterapkan terhadap sisa saldo pinjaman KPR pada saat konversi dilaksanakan dan mengikuti ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.
- (11) Konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) dilaksanakan melalui perubahan akad KPR menjadi KPR Sejahtera.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 17

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 8 Februari 2012

MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

ttd

DJAN FARIDZ

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 8 Februari 2012

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA

ttd

AMIR SYAMSUDDIN

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2012 NOMOR 181

Salinan sesuai dengan Aslinya
KEPALA BIRO HUKUM DAN KEPEGAWAIAN



AGUS SUMARGIARTO

NIP : 195708051979031002