



**MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

**PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

NOMOR 20/PRT/M/2014

TENTANG

**FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN
DALAM RANGKA PEROLEHAN RUMAH
MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA
BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

**MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka peningkatan pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah perlu dilakukan penyesuaian terhadap ketentuan mengenai batasan wilayah administratif pembangunan rumah tapak dan ketentuan lainnya yang perolehannya melalui Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak yang diterbitkan bank pelaksana;
 - b. bahwa dalam rangka penyesuaian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu mengganti Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

- 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 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2012 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5340);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 Tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4890);

11. Keputusan Presiden Nomor 121/P Tahun 2014 tentang Pembentukan Kementerian dan Pengangkatan Menteri Kabinet Kerja Periode Tahun 2014-2019;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi;
14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 76/PMK.05/2008 tentang Pedoman Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Badan Layanan Umum;
15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
16. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah;
17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 216/PMK.05/2011 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Perumahan Rakyat;
18. Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat);
19. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/1/PBI/2007 tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah;
20. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/1/PBI/2011 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum;

- 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: 20/DSN-MUI/X/2001 Tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah;
 6. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 50/DSN-MUI/III/2006 Tentang Mudharabah Musytarakah;
 7. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah;

8. 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 PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DALAM RANGKA PEROLEHAN RUMAH MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disingkat FLPP, adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
2. 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.
3. 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 Tapak yang dibeli dari orang perseorangan atau Badan Hukum.
4. 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 orang perseorangan atau Badan Hukum.
5. 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 orang perseorangan atau Badan Hukum.

6. Pembiayaan Pemilikan 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 orang perseorangan atau Badan Hukum.
7. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
8. Pusat Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disingkat PPP, adalah unit organisasi pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang mempunyai tugas melaksanakan operasionalisasi kebijakan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di bidang pembiayaan perumahan yang menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.
9. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
10. Bank pelaksana adalah bank umum, bank umum syariah, dan unit usaha syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan Program FLPP melalui kesepakatan bersama dan perjanjian kerjasama operasional.
11. Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
12. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.
13. Bank Umum Syariah, yang selanjutnya disingkat BUS, adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
14. Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disingkat 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.
15. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
16. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
17. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

18. Rumah sejahtera tapak adalah rumah umum yang dibangun oleh orang perseorangan atau badan hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah sederhana sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah, dan/atau Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang pedoman teknis pembangunan Rumah Sejahtera.
19. Rumah sejahtera susun adalah rumah susun umum yang dibangun oleh orang perseorangan atau 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 atau Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.
20. Tarif KPR Sejahtera adalah imbalan atas jasa layanan yang diterima oleh PPP dari bank pelaksana yang berupa suku bunga/imbalance hasil atas dana program FLPP KPR Sejahtera.
21. 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.
22. 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.
23. Menteri adalah Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

BAB II

FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Bagian kesatu

Umum

Pasal 2

- (1) FLPP bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi MBR.
- (2) Rumah sederhana sehat (RSh) terdiri dari Rumah Sejahtera Tapak dan Rumah Sejahtera Susun.

Pasal 3

- (1) Penyaluran dana FLPP dari PPP kepada kelompok sasaran KPR Sejahtera dilakukan melalui bank pelaksana.
- (2) Penyaluran dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan pola *executing* yaitu pola penyaluran dengan risiko ketidaktertagihan dana FLPP ditanggung oleh bank pelaksana.

- (3) Dana FLPP yang disalurkan oleh bank pelaksana kepada kelompok sasaran KPR Sejahtera dalam rangka kepemilikan rumah dikenakan tarif KPR Sejahtera sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.

Bagian Kedua

Lingkup Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

Pasal 4

- (1) Kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) terdiri dari:
 - a. KPR Sejahtera;
 - b. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Murah;
 - c. Kredit Pembangunan atau Perbaikan Rumah Swadaya Sejahtera;
 - d. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera; dan
 - e. Kredit Konstruksi 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; dan
 - d. KPR Sejahtera Syariah Susun.
- (3) Ketentuan mengenai kredit kepemilikan rumah sederhana sehat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 5

- (1) Dana KPR Sejahtera merupakan gabungan antara dana FLPP dan dana bank pelaksana dengan proporsi tertentu.
- (2) Gabungan antara dana FLPP dan dana bank pelaksana dengan proporsi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menerbitkan KPR Sejahtera dengan tingkat suku bunga kredit/margin pembiayaan yang terjangkau dan bersifat tetap selama jangka waktu kredit/pembiayaan.
- (3) Proporsi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri berdasarkan tarif KPR Sejahtera dan kondisi perekonomian.
- (4) Proporsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dicantumkan dalam perjanjian kerjasama operasional antara PPP dengan bank pelaksana.

BAB III
PEROLEHAN RUMAH
MELALUI KREDIT/ PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA

Bagian Kesatu
Kelompok Sasaran

Pasal 6

- (1) Kelompok sasaran KPR Sejahtera merupakan MBR dengan batasan penghasilan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Peraturan Menteri ini.
- (2) MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibedakan:
 - a. berpenghasilan tetap merupakan gaji/upah pokok pemohon per bulan; dan
 - b. berpenghasilan tidak tetap merupakan pendapatan bersih atau upah rata-rata per bulan dalam setahun yang diterima pemohon.

Pasal 7

- (1) Kelompok sasaran KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat pernyataan dari yang bersangkutan dan diketahui oleh kepala desa/lurah setempat;
 - b. belum pernah menerima subsidi Pemerintah untuk pemilikan rumah;
 - c. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
 - d. menyerahkan fotokopi (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan yang dipersyaratkan dalam Peraturan Menteri ini.
- (2) Kebenaran formal dan material surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a menjadi tanggung jawab atas yang bersangkutan.
- (3) Dalam hal kelompok sasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penghasilannya tidak melebihi batas penghasilan tidak kena pajak (PTKP) dikecualikan dari ketentuan memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi.
- (4) Dalam hal, kelompok sasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berstatus suami istri, dipersyaratkan keduanya tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi Pemerintah untuk pemilikan rumah.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dikecualikan untuk PNS/TNI/Polri yang pindah domisili karena kepentingan dinas.
- (6) Ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berlaku hanya untuk satu kali.
- (7) Analisis kelayakan untuk mendapatkan KPR dan pemenuhan persyaratan sebagai kelompok sasaran pemohon KPR Sejahtera dilaksanakan oleh bank pelaksana.

Pasal 8

- (1) MBR yang berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b merupakan orang perseorangan yang bekerja di sektor formal atau informal.
- (2) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor formal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan orang perseorangan yang bekerja dengan kategori pekerjaan sebagai berikut:
 - a. mempunyai usaha sendiri; dan
 - b. mempunyai izin usaha.
- (3) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan orang perseorangan yang bekerja dengan kategori pekerjaan berusaha sendiri, bekerja pada orang lain, atau badan hukum.

Pasal 9

- (1) Masyarakat yang bekerja pada orang lain atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) pengupahannya didasarkan pada:
 - a. satuan waktu;
 - b. satuan hasil;
 - c. sistem borongan; atau
 - d. sistem bonus.
- (2) Nama pekerjaan masyarakat berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) disepakati dalam perjanjian kerjasama operasional antara PPP dengan bank pelaksana.

Bagian Kedua Persyaratan Bank Pelaksana

Pasal 10

- (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 dalam rangka pelaksanaan program FLPP;
 - b. memiliki nilai sekurang-kurangnya Peringkat Komposit Tiga (PK-3) sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia;
 - c. memiliki pengalaman dalam penerbitan kredit/pembiayaan pemilikan rumah (KPR) paling sedikit 2 (dua) tahun;
 - d. memiliki infrastruktur dalam rangka pengelolaan kredit/pembiayaan KPR sekurang-kurangnya:
 - 1) memiliki organisasi unit kerja pengelola kredit/pembiayaan pemilikan rumah;
 - 2) memiliki personil pengelola kredit/pembiayaan pemilikan rumah;

- 3) memiliki teknologi informasi pengelolaan kredit/pembiayaan pemilikan rumah; dan
 - 4) memiliki kebijakan kredit/pembiayaan pemilikan rumah.
 - e. memiliki jaringan pelayanan yang memadai di tingkat provinsi dan/atau nasional;
 - f. memiliki rencana penerbitan KPR Sejahtera dalam 1 (satu) tahun;
 - g. menandatangani kesepakatan bersama dengan Pejabat Eselon I yang menangani bidang pembiayaan perumahan atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri; dan
 - h. menandatangani perjanjian kerjasama operasional (PKO) dengan Pejabat yang berwenang pada PPP.
- (2) Bank pelaksana bertanggung jawab untuk menyediakan sebagian pendanaan kredit/pembiayaan KPR Sejahtera sesuai dengan proporsi pendanaan KPR Sejahtera.
 - (3) Bank pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas ketepatan sasaran, penggunaan dana FLPP, dan risiko kredit/pembiayaan, serta bersedia diaudit oleh aparat pengawasan intern Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan/atau pengawas eksternal sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak

Pasal 11

- (1) Batasan harga rumah sejahtera tapak yang dibeli melalui KPR Sejahtera Tapak dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga rumah sejahtera tapak berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga rumah sejahtera tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- (4) Ketentuan harga jual rumah sejahtera tapak yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.
- (5) KPR Sejahtera Tapak diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan ketentuan:
 - a. nilai KPR paling banyak sebesar harga jual rumah sejahtera tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh bank pelaksana;
 - b. suku bunga KPR paling tinggi 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
 - c. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;

- d. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana; dan
 - e. jangka waktu KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh bank pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Tapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera tersebut.
- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Tapak kepada bank pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank pelaksana.
 - (7) Bank pelaksana yang menerbitkan KPR Sejahtera Tapak kepada MBR berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (6) akan mendapatkan tambahan porsi pendanaan FLPP yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 12

- (1) Penerbitan KPR Sejahtera Tapak oleh bank pelaksana untuk kota-kota yang mempunyai jumlah penduduk lebih dari 2.000.000 (dua juta) jiwa dilakukan paling lama tanggal 31 Maret 2015.
- (2) Pembangunan rumah sejahtera tapak di kota-kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
- (3) Pengajuan pencairan dana FLPP kepada PPP terhadap penerbitan KPR Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan paling lama tanggal 30 Juni 2015.
- (4) Penerbitan KPR Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengajuan pencairan dana FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan bagi pelaku pembangunan yang telah mendapatkan kewajiban membangun hunian berimbang untuk rumah tapak di perkotaan.

Bagian Keempat

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Tapak

Pasal 13

- (1) Batasan harga rumah sejahtera tapak yang dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Tapak dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga rumah sejahtera tapak berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga rumah sejahtera tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

- (4) Ketentuan harga jual rumah sejahtera tapak yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai ketentuan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.
- (5) KPR Sejahtera Syariah Tapak diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan ketentuan:
 - a. nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual rumah sejahtera tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh bank pelaksana;
 - b. margin atau sewa pembiayaan paling tinggi 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
 - c. margin atau sewa pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
 - d. margin atau sewa pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana; dan
 - e. jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh bank pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Syariah Tapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera tersebut.
- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Syariah Tapak kepada bank pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang ditentukan oleh bank pelaksana.
- (7) Bank pelaksana yang menerbitkan KPR Sejahtera Syariah Tapak kepada MBR berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (6) akan mendapatkan tambahan porsi pendanaan FLPP yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 14

- (1) Penerbitan KPR Sejahtera Syariah Tapak oleh bank pelaksana untuk kota-kota yang mempunyai jumlah penduduk lebih dari 2.000.000 (dua juta) jiwa dilakukan paling lama tanggal 31 Maret 2015.
- (2) Pembangunan rumah sejahtera tapak di kota-kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
- (3) Pengajuan pencairan dana FLPP kepada PPP terhadap penerbitan KPR Sejahtera Syariah Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan paling lama tanggal 30 Juni 2015.

- (4) Penerbitan KPR Sejahtera Syariah Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengajuan pencairan dana FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan bagi pelaku pembangunan yang telah mendapatkan kewajiban membangun hunian berimbang untuk rumah tapak di perkotaan.

Bagian Kelima

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Susun

Pasal 15

- (1) Batasan harga satuan rumah sejahtera susun yang dibeli melalui KPR Sejahtera Susun dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga satuan rumah sejahtera susun berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga satuan rumah sejahtera susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- (4) Ketentuan harga jual satuan rumah sejahtera susun dan penghasilan kelompok sasaran yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) KPR Sejahtera Susun diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Nilai KPR paling banyak sebesar harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh bank pelaksana;
 - b. suku bunga KPR paling tinggi 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
 - c. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;
 - d. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana; dan
 - e. jangka waktu KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh bank pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Susun yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera tersebut.
- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Susun kepada bank pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank pelaksana.

- (7) Bank pelaksana yang menerbitkan KPR Sejahtera Susun kepada MBR berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (6) akan mendapatkan tambahan porsi pendanaan FLPP yang ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Keenam

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Susun

Pasal 16

- (1) Batasan harga satuan rumah sejahtera susun yang dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Susun dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga satuan rumah sejahtera susun berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga satuan rumah sejahtera susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- (4) Ketentuan harga jual satuan rumah sejahtera susun dan penghasilan kelompok sasaran yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) KPR Sejahtera Syariah Susun diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual satuan rumah sejahtera susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh bank pelaksana;
 - b. margin atau sewa pembiayaan paling tinggi setara 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
 - c. margin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;
 - d. margin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran yang setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank pelaksana; dan
 - e. jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh bank pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Syariah Susun yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera tersebut.
- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Syariah Susun kepada bank pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank pelaksana.

- (7) Bank pelaksana yang menerbitkan KPR Sejahtera Syariah Susun kepada MBR berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (5) akan mendapatkan tambahan porsi pendanaan FLPP yang ditetapkan oleh Menteri.

BAB IV

PEMANFAATAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK DAN SATUAN RUMAH SEJAHTERA SUSUN

Pasal 17

- (1) Rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun dimanfaatkan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik.
- (2) Jika pemilik tidak menempati rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun secara terus-menerus dalam waktu 1 (satu) tahun, dapat dilakukan pemberhentian fasilitas KPR Sejahtera dan pemilik wajib mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh.
- (3) Ketentuan mengenai kewajiban pemilik mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh wajib dicantumkan dalam surat pernyataan.
- (4) Rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:
 - a. pewarisan;
 - b. telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak;
 - c. telah dihuni lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun;
 - d. pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau
 - e. untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.
- (5) Pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari pihak yang berwenang di lokasi rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun berada dan surat pernyataan bahwa yang bersangkutan telah atau akan memiliki rumah lain.
- (6) Pelaksanaan ketentuan pada ayat (4) huruf e dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 18

Pemilik yang tidak menempati rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3), wajib menyelesaikan kewajiban terkait KPR Sejahtera yang telah diperoleh terdiri dari tetapi tidak terbatas pada:

- a. pelunasan KPR Sejahtera;

- b. pengembalian kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diterima, yaitu:
- 1) sejumlah dana yang merupakan selisih antara dana yang dihitung berdasarkan bunga pasar dengan dana yang dihitung berdasarkan bunga/margin/sewa KPR Sejahtera;
 - 2) dana sebagaimana dimaksud pada angka 1) dihitung sejak KPR Sejahtera dicairkan sampai dengan penghentian KPR Sejahtera (contoh perhitungan pada Lampiran V);
 - 3) bunga pasar sebagaimana dimaksud pada angka 1) adalah suku bunga porsi dana bank pelaksana yang digunakan dalam perhitungan penetapan bunga KPR Sejahtera pada saat akad kredit KPR Sejahtera; dan
- c. pajak pertambahan nilai (PPN) terutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB V PELAKSANAAN KPR SEJAHTERA

Pasal 19

Ketentuan mengenai pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB VI PELAPORAN

Pasal 20

Bank pelaksana wajib menyusun dan menyampaikan laporan secara berkala atau sewaktu-waktu diperlukan kepada PPP.

Pasal 21

- (1) Dalam rangka pertanggungjawaban pelaksanaan pengelolaan dana FLPP melalui KPR Sejahtera, PPP 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan setiap triwulan kepada Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan Menteri dengan tembusan kepada Pejabat Eselon I yang menangani pembiayaan perumahan, Sekretaris Jenderal Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dan dewan pengawas PPP paling lambat tanggal 15 setelah triwulan berakhir.
- (5) Laporan pelaksanaan FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan setiap bulan kepada Menteri dengan tembusan kepada Pejabat Eselon I yang menangani pembiayaan perumahan, Sekretaris Jenderal Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, dan dewan pengawas PPP paling lambat tanggal 15 setelah bulan bersangkutan berakhir.

BAB VII PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 22

- (1) Pengendalian dan pengawasan atas pelaksanaan perolehan perumahan melalui KPR Sejahtera dengan dukungan FLPP dilakukan melalui kegiatan pemeriksaan, pemantauan, evaluasi, dan tindak koreksi.
- (2) Pengendalian dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh PPP dan/atau unit kerja yang ditunjuk oleh Menteri.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) dapat dilakukan oleh aparat pengawasan intern Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pelaksanaan program KPR Sejahtera yang meliputi akan tetapi tidak terbatas padapengelolaan dana FLPP yang dilakukan oleh PPP dan penyaluran dana FLPP melalui KPR Sejahtera yang dilakukan oleh bank pelaksana.

BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 24

- (1) Bank pelaksana wajib mengembangkan sistem teknologi informasi yang akan menunjang kelancaran pelaksanaan program FLPP.

- (2) PPP dan bank pelaksana wajib melaksanakan promosi KPR Sejahtera kepada masyarakat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama.
- (3) Promosi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam bentuk sosialisasi, pameran, iklan layanan masyarakat, dan/atau bentuk promosi lainnya.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 25

Selama Pejabat Eselon I yang menangani bidang pembiayaan perumahan pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat belum ditetapkan, maka tugas dan fungsi dilakukan oleh Deputi Bidang Pembiayaan pada Kementerian Perumahan Rakyat.

Pasal 26

- (1) Dalam hal perjanjian kemudahan perolehan rumah bagi MBR yang telah ditandatangani antara Pejabat Pusat Pembiayaan Perumahan yang berwenang dengan MBR berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2014 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ditetapkan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- (2) Terhadap perjanjian kemudahan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pejabat Pusat Pembiayaan Perumahan melakukan penarikan perjanjian tertulis.
- (3) Perjanjian kemudahan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit dan tidak menjadi persyaratan pencairan dana FLPP.

Pasal 27

Dalam hal penentuan daftar kota-kota yang mempunyai jumlah penduduk lebih dari 2.000.000 (dua juta) jiwa diatur dalam perjanjian kerjasama operasional.

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Pasal 28

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.