



**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR: 04/PERMEN/M/2005**

TENTANG

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

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Menimbang :

- a. bahwa perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan dan permukiman;
- b. bahwa masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, masih belum mampu tinggal di rumah yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur tanpa dukungan fasilitas subsidi perumahan, baik untuk pemilikan rumah maupun pembangunan/perbaikan rumah sederhana sehat yang dilakukan secara individu maupun berkelompok;
- c. bahwa dalam rangka fasilitasi pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta guna memberikan alternatif fasilitas dukungan skim pembiayaan perumahan selain jenis dan skim pembiayaan perumahan melalui perbankan konvensional, diperlukan skim pembiayaan perumahan melalui perbankan syariah;
- d. bahwa dalam rangka pemberian subsidi perumahan tersebut perlu memperhatikan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah, kebijakan moneter, sistem pendanaan dan kemampuan Bank Pelaksana dan Lembaga Pembiayaan lainnya 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, b, c, d, dan e diatas, dan guna menjangkau lebih banyak lagi kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, maka diperlukan pengaturan atas harga maksimum rumah sederhana sehat (Rs Sehat/RSH) yang diperbolehkan untuk dibeli dengan skim Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dengan prinsip syariah (KPR Syariah Bersubsidi), nilai maksimum dana pembangunan/perbaikan yang diperbolehkan untuk dibiayai dengan skim Pembiayaan Pembangunan/ Perbaikan Rumah Swadaya Bersubsidi dengan

prinsip syariah (KPRS Syariah Bersubsidi), nilai margin KPR/KPRS dengan prinsip syariah dan besarnya subsidi perumahan melalui KPR/KPRS bersubsidi dengan prinsip syariah;

- g. bahwa untuk keperluan tersebut diatas perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat yang mengatur dukungan fasilitas subsidi perumahan dengan prinsip syariah untuk Rs Sehat/RSH.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Amandemen Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992) tentang Perbankan;
3. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Undang-undang Nomor 36 Tahun 2004 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2005;
5. Keputusan Presiden RI Nomor 187/M Tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu;
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional tahun 2004-2009;
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
8. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia;
9. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N) Nomor 217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP);
10. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat);
11. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 01/PERMEN/M/2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR/KPRS Bersubsidi;
12. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah;
13. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna';
14. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh);
15. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah;
16. 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/KPRS SYARIAH BERSUBSIDI**
- PERTAMA :** Pengaturan tentang kelompok sasaran penerima subsidi perumahan dalam rangka pemilikan dan pembangunan/perbaikan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH) untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan prinsip syariah, sebagaimana diatur dalam lampiran peraturan ini.
- KEDUA :** Ketentuan tentang pilihan jenis dan skim subsidi bagi kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, yang mencakup batas harga rumah yang dapat dibeli atau pagu pembiayaan perumahan yang dapat diperoleh, uang muka, batas maksimum pembiayaan, maksimum jangka waktu pembiayaan (tenor), dan skim subsidi pembiayaan perumahan, sebagaimana diatur dalam lampiran peraturan ini.
- KETIGA :** Bank pelaksana dan atau lembaga pembiayaan lainnya yang berpartisipasi dalam program pembiayaan perumahan bersubsidi dengan prinsip syariah adalah Bank dan atau lembaga pembiayaan yang telah beroperasi dengan prinsip syariah.
- KEEMPAT :** Bank pelaksana dan atau lembaga pembiayaan lainnya yang berpartisipasi dalam program pembiayaan perumahan bersubsidi dengan prinsip syariah bertanggung jawab sepenuhnya untuk menyediakan pembiayaan yang dibutuhkan. Sedangkan Pemerintah bertanggung jawab sepenuhnya untuk menyediakan dana subsidi yang dibutuhkan.
- KELIMA :** Bank Pelaksana dan atau Lembaga Pembiayaan lainnya dapat memberikan pembiayaan perumahan bersubsidi dengan prinsip syariah kepada keluarga berpenghasilan tidak tetap yang berhimpun dalam wadah koperasi.
- KEENAM :** Pilihan jenis rumah dan pelaksanaan pembangunan Rs Sehat/RSH mengacu pada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 dengan mengoptimalkan pemanfaatan potensi bahan bangunan lokal, penyesuaian bentuk dan jenis bangunan sesuai dengan budaya/arsitektur setempat, dan tetap memperhatikan pengaturan aspek lingkungan permukiman dan bangunan gedung.
- KETUJUH :** Koordinasi pelaksanaan KPR/KPRS Syariah Bersubsidi untuk Rs Sehat/RSH merupakan tanggung jawab dan dilaksanakan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat.

- KEDELAPAN : Ketentuan sebagaimana tercantum dalam diktum pertama sampai ketujuh mengikat bagi semua instansi/lembaga pemerintah pusat, pemerintah propinsi, pemerintah kota/kabupaten, perbankan, lembaga pembiayaan lainnya (koperasi dan lembaga pembiayaan di tingkat komunitas) yang bergerak dalam bidang perumahan, serta masyarakat yang akan memanfaatkan subsidi perumahan dengan prinsip syariah.
- KESEMBILAN : Peraturan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan bilamana di kemudian hari terdapat kekeliruan atau ketidaksesuaian di dalam peraturan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada Tanggal : 12 Oktober 2005

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Mohammad Yusuf Asy'ari

Tembusan Peraturan ini disampaikan kepada:

1. Yth. Presiden Republik Indonesia, sebagai laporan;
2. Yth. Wakil Presiden Republik Indonesia;
3. Yth. Para Menteri Kabinet Indonesia Bersatu;
4. Yth. Gubernur Bank Indonesia;
5. Yth. Para Gubernur KDH Propinsi;
6. Yth. Para Pejabat Eselon I di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum dan Kementerian Negara Perumahan Rakyat;
7. Yth. Para Bupati/Walikota;
8. Yth. Para Kepala Dinas PU/Kimpraswil/Perumahan Propinsi, Kabupaten/Kota seluruh Indonesia;
9. Yth. Direksi Perum Perumnas;
10. Yth. DPP Real Estat Indonesia (REI);
11. Yth. DPP APERSI;
12. Yth. Direksi Bank Pelaksana KPR/KPRS Syariah Bersubsidi dan Lembaga Pembiayaan lainnya;
13. Yth. Direksi PT. Jamsostek (Persero);
14. Yth. Kepala YKPP Departemen Pertahanan;
15. Yth. Kepala Tabungan Wajib Perumahan TNI/POLRI;
16. Yth. Kepala Unit Pelaksana Teknis BAPERTARUM-PNS;
17. Yth. Dewan Syariah Nasional;
18. Yth. Masyarakat Ekonomi Syariah;
19. Yth. Ketua Umum Induk Koperasi atau Yayasan Pembangunan RSH;
20. Yth. Ketua Umum Masyarakat Peduli Perumahan dan Permukiman Indonesia (MP3I).

LAMPIRAN

PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

NOMOR : 04/PERMEN/M/2005

TANGGAL : 12 Oktober 2005

TENTANG : PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN MELALUI KPR/KPRS SYARIAH BERSUBSIDI

1. Istilah dan Definisi

- 1.1. **Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dengan prinsip syariah (KPR Syariah Bersubsidi)** adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh bank pelaksana atau lembaga pembiayaan lainnya yang telah beroperasi dengan prinsip syariah dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (Rs Sehat/RSH) yang dibangun oleh pengembang.
- 1.2. **Pembiayaan Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya Bersubsidi dengan prinsip syariah (KPRS Syariah Bersubsidi)** adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh bank pelaksana atau lembaga pembiayaan lainnya yang telah beroperasi dengan prinsip syariah dalam rangka memfasilitasi pembangunan atau perbaikan rumah sederhana sehat (Rs Sehat/RSH) secara swadaya oleh masyarakat baik secara individu maupun berkelompok yang termasuk dalam kelompok sasaran.
- 1.3. **Kelompok Sasaran** adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah atau ingin membangun/ memperbaiki rumah secara swadaya, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan per bulan antara Rp. 350.000,- sampai dengan Rp. 1.500.000,-.
- 1.4. **Bantuan Perumahan** adalah subsidi perumahan dalam bentuk subsidi uang muka, dan subsidi pembangunan/perbaikan rumah.
- 1.5. **Maksimum Harga Rumah** adalah batas maksimum harga rumah yang dapat dibeli dari pengembang yang dapat memperoleh subsidi.
- 1.6. **Harga Akad Syariah** adalah harga rumah yang dapat dibeli dari pengembang ditambah margin yang disepakati.
- 1.7. **Maksimum Dana Pembangunan/Perbaikan Rumah** adalah batas maksimum pembiayaan yang diberikan bank syariah atau lembaga pembiayaan lainnya kepada nasabah untuk membangun/ memperbaiki rumah yang dapat memperoleh subsidi.
- 1.8. **Margin** adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh nasabah pembiayaan atas pemanfaatan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank atau lembaga pembiayaan lainnya untuk pembelian suatu obyek.
- 1.9. **Margin yang berlaku** adalah margin yang berlaku pada bank pelaksana atau lembaga pembiayaan lainnya, yang telah disepakati bersama nasabah dan tertuang dalam akad yang menggunakan prinsip syariah.
- 1.10. **Subsidi Uang Muka** adalah 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 berikutan marginnya.
- 1.11. **Subsidi Membangun/Memperbaiki Rumah** adalah subsidi untuk membantu sebagian dari total pendanaan pembangunan/perbaikan rumah yang dibiayai melalui skim KPRS Syariah Bersubsidi.
- 1.12. **Bank Pelaksana atau Lembaga Pembiayaan Lainnya** adalah bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang telah beroperasi dengan prinsip syariah dan telah bersedia

serta telah menyampaikan Surat Kesediaan Pernyataan Kesanggupan untuk melaksanakan Program Bantuan Perumahan serta mampu menyediakan pokok pembiayaan yang dibutuhkan untuk pemilikan/pembangunan/perbaikan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat/RSH).

- 1.13. **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.
- 1.14. **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).
- 1.15. **Mudharabah Muthlaqah** adalah kerjasama antara shahibul mal dengan mudharib yang cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis.
- 1.16. **Mudharabah Muqayyadah** adalah kerjasama antara shahibul mal dan mudharib yang cakupannya dibatasi.
- 1.17. **Akad Murabahah** adalah akad jual beli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (ribhun) atau margin yang disepakati.
- 1.18. **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.
- 1.19. **Akad Hawalah** adalah akad pengalihan kewajiban atau hutang dari satu pihak kepada pihak lain yang wajib menanggungnya atau membayarnya.

2. Akad-Akad yang Digunakan

- 2.1. Dana investor yang diinvestasikan kepada Bank Pelaksana atau lembaga pembiayaan lainnya adalah menggunakan Akad Mudharabah, baik Mudharabah Mutlaqah maupun Mudharabah Muqayyadah.
- 2.2. Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan prinsip syariah adalah dengan menggunakan akad murabahah.
- 2.3. Pembiayaan Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya dengan prinsip syariah adalah menggunakan akad istisna' atau murabahah.
- 2.4. Pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada pengembang dengan prinsip syariah adalah menggunakan akad istisna' atau musyarakah.
- 2.5. Pelaksanaan subsidi pemerintah kepada nasabah adalah dengan menggunakan akad hawalah, yaitu dengan pengalihan sebagian kewajiban nasabah kepada pemerintah melalui subsidi.

3. Ketentuan Kelompok Sasaran dan Pilihan Jenis Subsidi Perumahan

- 3.1. Subsidi 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	900.000 ≤ Penghasilan ≤ 1.500.000
II	500.000 ≤ Penghasilan < 900.000
III	350.000 ≤ Penghasilan < 500.000

Penghasilan adalah penghasilan pemohon yang didasarkan atas gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon perbulan.

- 3.2. Subsidi diberikan kepada kelompok sasaran, baik yang **berpenghasilan tetap** maupun yang **berpenghasilan tidak tetap**, yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan melalui bank pelaksana atau lembaga pembiayaan lainnya yang bersedia memberikan **pembiayaan perumahan bersubsidi dengan prinsip syariah**.
- 3.3. Pembiayaan bersubsidi dengan prinsip syariah untuk masing-masing kelompok sasaran sebagaimana dinyatakan pada butir 3.1. dapat berupa salah satu dari: (i) Pembiayaan Kepemilikan Rumah bersubsidi dengan prinsip syariah (KPR Syariah Bersubsidi); atau (ii) Pembiayaan Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya bersubsidi dengan prinsip syariah (KPRS Syariah Bersubsidi).
- 3.4. Pilihan skim subsidi yang diberikan lewat **KPR syariah bersubsidi** berupa Subsidi Uang Muka, dengan besaran nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp)
I	3.000.000
II	4.000.000
III	5.000.000

- 3.5. Pilihan skim subsidi yang diberikan lewat **KPRS syariah bersubsidi** berupa Subsidi Membangun/ Memperbaiki Rumah, dengan besaran nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp)
I	3.000.000
II	4.000.000
III	5.000.000

4. Ketentuan Umum Pembiayaan Bersubsidi dengan Prinsip Syariah

- 4.1. **KPR dan KPRS Syariah Bersubsidi** diterbitkan oleh bank pelaksana dan lembaga pembiayaan lainnya yang telah beroperasi dengan prinsip syariah.
- 4.2. **KPR Syariah Bersubsidi** diterbitkan oleh bank pelaksana atau lembaga pembiayaan lainnya dalam rangka **memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (Rs Sehat / RSH)** oleh masyarakat berpendapatan rendah yang merupakan kelompok sasaran sebagaimana dinyatakan pada butir 3.1. di atas.
- 4.3. **KPRS Syariah Bersubsidi** diterbitkan oleh bank pelaksana atau lembaga pembiayaan dalam rangka **memfasilitasi pembangunan atau perbaikan rumah sederhana sehat (Rs Sehat/RSH)** secara swadaya oleh masyarakat berpendapatan rendah, baik secara individu maupun berkelompok dalam wadah koperasi, yang merupakan kelompok sasaran sebagaimana dinyatakan pada butir 3.1. diatas
- 4.4. Jenis rumah yang dapat dibeli atau dibangun/diperbaiki oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis Rs Sehat / RSH, dan sesuai dengan **batas harga rumah yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR Syariah Bersubsidi**, atau **total dana pembangunan yang diperbolehkan untuk dibiayai dengan KPRS Syariah Bersubsidi** sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Harga Rumah/ Maksimum Dana Pembangunan/Perbaikan Rumah (Rp)
I	42.000.000
II	30.000.000
III	17.000.000

5. Ketentuan tentang KPR Syariah Bersubsidi

- 5.1. KPR Syariah Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran untuk memiliki rumah yang memenuhi batasan harga rumah sebagaimana dinyatakan pada butir 4.4., dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas: (i) Minimum Uang Muka; (ii) Maksimum pembiayaan; (iii) Maksimum Jangka Waktu Pembiayaan (Tenor); dan (iv) Skim Subsidi.
- 5.2. Persyaratan atas minimum uang muka, maksimum pembiayaan dan maksimum jangka waktu Pembiayaan (tenor) sebagaimana disebut pada butir 5.1., adalah sebagai berikut:
 - a. Untuk tenor sampai dengan 10 tahun

Kelompok sasaran	Subsidi Uang Muka		
	Minimum uang muka		Maksimum Pembiayaan (Rp)
	(%)	(Rp)	
I	29,14	12.240.000	29.760.000
II	30,33	9.100.000	20.900.000
III	41,41	7.040.000	9.960.000

b. Untuk tenor 10 sampai dengan 15 tahun

Kelompok sasaran	Subsidi Uang Muka		
	Minimum uang muka		Maksimum Pembiayaan (Rp)
	(%)	(Rp)	
I	20,14	8.460.000	33.540.000
II	22,33	6.700.000	23.300.000
III	34,41	5.850.000	11.150.000

c. Untuk tenor 15 sampai dengan 20 tahun

Kelompok sasaran	Subsidi Uang Muka		
	Minimum uang muka		Maksimum Pembiayaan (Rp)
	(%)	(Rp)	
I	17,14	7.200.000	34.800.000
II	20,33	6.100.000	23.900.000
III	33,41	5.680.000	11.320.000

5.3. Persyaratan atas skim **subsidi uang muka** adalah sebagai berikut:

a. Untuk tenor sampai dengan 10 tahun

Kelompok Sasaran	Uang Muka				
	Maksimum Subsidi dari Pemerintah		Minimum yang Harus Disediakan Kelompok Sasaran		Total Minimum Uang Muka
	(%)	(Rp)	(%)	(Rp)	(%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (2) + (4)
I	7,14	3.000.000	22,00	9.240.000	29,14
II	13,33	4.000.000	17,00	5.100.000	30,33
III	29,41	5.000.000	12,00	2.040.000	41,41

b. Untuk tenor 10 sampai dengan 15 tahun

Kelompok Sasaran	Uang Muka				
	Maksimum Subsidi dari Pemerintah		Minimum yang Harus Disediakan Kelompok Sasaran		Total Minimum Uang Muka
	(%)	(Rp)	(%)	(Rp)	(%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (2) + (4)
I	7,14	3.000.000	13,00	5.460.000	20,14
II	13,33	4.000.000	9,00	2.700.000	22,33
III	29,41	5.000.000	5,00	850.000	34,41

c. Untuk tenor 15 sampai dengan 20 tahun

Kelompok Sasaran	Uang Muka				
	Maksimum Subsidi dari Pemerintah		Minimum yang Harus Disediakan Kelompok Sasaran		Total Minimum Uang Muka
	(%)	(Rp)	(%)	(Rp)	(%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (2) + (4)
I	7,14	3.000.000	10,00	4.200.000	17,14
II	13,33	4.000.000	7,00	2.100.000	20,33
III	29,41	5.000.000	4,00	680.000	33,41

- 5.4. Ketentuan tentang tenor yang dipilih, harus disepakati oleh kedua belah pihak yakni bank pelaksana dan nasabah pembiayaan yang disesuaikan dengan kemampuan masing masing kelompok sasaran dan margin yang disepakati
- 5.5. Perhitungan margin dengan prinsip syariah menggunakan perhitungan flat.
- 5.6. KPR syariah bersubsidi menggunakan akad murabahah.

6. Ketentuan tentang KPRS Syariah Bersubsidi

- 6.1. KPRS Syariah Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran, yang memiliki kapling milik bersertifikat, untuk membangun atau memperbaiki rumah secara swadaya yang memenuhi batasan pagu pembiayaan perumahan sebagaimana dinyatakan pada butir 4.4., dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas: (i) Maksimum Pembiayaan; (ii) Maksimum Jangka Waktu Pembiayaan (Tenor); dan (iii) Skim Subsidi. KPRS syariah bersubsidi untuk membangun/ memperbaiki rumah **tidak mensyaratkan adanya uang muka**, melainkan maksimum nilai pembiayaan.
- 6.2. Persyaratan atas maksimum pembiayaan, dan maksimum jangka waktu pembiayaan (tenor) sebagaimana disebut pada butir 6.1., adalah sebagai berikut

Kelompok sasaran	Subsidi Membangun Rumah			
	Uang muka (%)	Maksimum Pembiayaan (Rp)	Maksimum Subsidi (Rp)	Maksimum Tenor (tahun)
I	0	39.000.000	3.000.000	20
II	0	26.000.000	4.000.000	20
III	0	12.000.000	5.000.000	20

- 6.3. Ketentuan tentang tenor yang dipilih, harus disepakati oleh kedua belah pihak yakni bank pelaksana dan nasabah pembiayaan yang disesuaikan dengan kemampuan masing masing kelompok sasaran dan margin yang disepakati

- 6.4. Persyaratan atas skim **subsidi membangun/memperbaiki rumah** adalah sebagai berikut;

Kelompok Sasaran	Subsidi Membangun Rumah (Rp)		
	Maksimum Dana Pembangunan/Perbaikan	Maksimum Subsidi dari Pemerintah	Maksimum Pembiayaan
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
I	42.000.000	3.000.000	39.000.000
II	30.000.000	4.000.000	26.000.000
III	17.000.000	5.000.000	12.000.000

- 6.5. Perhitungan margin dengan prinsip syariah menggunakan perhitungan flat.

- 6.6. KPRS syariah bersubsidi menggunakan akad Istisna' atau murabahah.

7. Ketentuan Khusus

- 7.1. Minimum Uang Muka yang harus disediakan kelompok sasaran dapat lebih kecil dari yang disebutkan pada angka 5.3, dengan ketentuan hanya berlaku bagi:
- 1) Program Pengadaan RSH yang sifatnya skala besar dan didukung oleh lembaga Pemerintah, swasta/perusahaan, dan atau koperasi baik pusat maupun daerah.
 - 2) Program Pengadaan RSH melalui kerjasama antara pihak lembaga pembiayaan/perbankan dengan pihak-pihak lembaga pemerintah, swasta/perusahaan, dan atau koperasi.
- 7.2. Kelompok sasaran dengan penghasilan lebih tinggi diperbolehkan memiliki/ membeli rumah dengan batas harga lebih rendah, atau membangun/ memperbaiki rumah dengan maksimum dana pembangunan/perbaikan yang diperlukan lebih rendah **sepanjang tetap menggunakan skim dan nilai subsidi maksimum yang diberlakukan bagi masing-masing kelompok sasaran asal.**
- 7.3. Kelompok sasaran dengan penghasilan lebih rendah diperbolehkan memiliki/ membeli rumah dengan batas harga lebih tinggi dengan ketentuan nilai subsidi yang diterima **mengikuti nilai subsidi kelompok sasaran di atasnya.**
- 7.4. Subsidi KPR/KPRS Syariah untuk setiap kelompok sasaran berlaku mulai saat penerbitan akad
- 7.5. Mengingat pemenuhan kebutuhan lahan dalam rangka pembangunan Rs Sehat/ RSH, khususnya di kota-kota metro dan besar di Jabotabek, Jawa dan Bali terkendala oleh kelangkaan ketersediaan lahan, maka di lokasi-lokasi tersebut pembangunan Rs Sehat / RSH dapat menggunakan kapling dengan ukuran luas minimum 60m² dan lebar minimum 5 meter.

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Mohammad Yusuf Asy'ari