**PERATURAN
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 13 TAHUN 2010
TENTANG
TATA CARA PELAKSANAAN
KPR BERSUBSIDI DAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI SERTA
KPR SARUSUNA BERSUBSIDI DAN KPR SARUSUNA SYARIAH BERSUBSIDI**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (5) dan Pasal 7 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, perlu menetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi dan KPR Syariah Bersubsidi serta KPR Sarusuna Bersubsidi dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 3318);
2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugas, dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara;
5. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan

melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008;

6. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 04/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 08/PERMEN/M/2008;
7. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2008 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78);
8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 12/PERMEN/M/2008 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi;
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 01/PERMEN/M/2008 tentang Organisasi Dan Tata Laksana Kementerian Negara Perumahan Rakyat sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2008;
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.02/2010, tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat;
11. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah;

M E M U T U S K A N

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN KPR BERSUBSIDI DAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI SERTA KPR SARUSUNA BERSUBSIDI DAN KPR SARUSUNA SYARIAH BERSUBSIDI.

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Menteri adalah Menteri Negara Perumahan Rakyat.

2. Kuasa Pengguna Anggaran, yang selanjutnya disingkat KPA, adalah Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat.
3. Pejabat Pembuat Komitmen adalah Pejabat Pembuat Komitmen Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat yang diberi wewenang untuk melakukan tindakan yang mengakibatkan pengeluaran anggaran belanja kegiatan subsidi KPRSH.
4. Pejabat Penandatanganan Surat Perintah Membayar adalah Pejabat yang diberi wewenang untuk menguji tagihan kepada Negara dan menandatangani Surat Perintah Membayar (SPM).
5. Satuan Rumah Susun Sederhana, yang selanjutnya disebut Sarusuna, adalah rumah susun sederhana yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian.
6. Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat, yang selanjutnya disebut KPRSH, adalah Kredit atau Pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit atau Pembiayaan yang meliputi KPR Bersubsidi, KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi, atau KPR Sarusuna Bersubsidi, baik konvensional maupun dengan prinsip syariah yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah.
7. Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Bersubsidi, adalah kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sederhana sehat (RSH) yang dibeli dari pengembang.
8. 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 kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sederhana sehat (RSH) yang dibeli dari pengembang.
9. Kredit Pemilikan Satuan Rumah Susun Sederhana Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Sarusuna Bersubsidi, adalah kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan Sarusuna yang dibeli dari pengembang.
10. Pembiayaan Pemilikan Satuan Rumah Susun Sederhana Syariah Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi, adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Pembiayaan yang telah beroperasi dengan prinsip syariah kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan Sarusuna yang dibeli dari pengembang.
11. Bank Pelaksana adalah lembaga penerbit kredit atau pembiayaan yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan program KPRSH.
12. Kesepakatan Bersama adalah Kesepakatan Bersama antara Menteri Negara Perumahan Rakyat atau Pejabat Eselon I yang ditunjuk oleh Menteri dengan Direktur Utama Bank Pelaksana.

13. Perjanjian Kerjasama Operasional, yang selanjutnya disingkat PKO, adalah perjanjian kerjasama antara Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat dengan Direksi Bank Pelaksana yang mengatur tanggung jawab para pihak dalam rangka pelaksanaan bantuan pembiayaan perumahan melalui KPRSH.
14. Kelompok Sasaran RsH adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan yang penghasilannya per bulan paling banyak Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).
15. Kelompok Sasaran Sarusuna adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan yang penghasilannya per bulan paling banyak Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah).
16. Debitur adalah kelompok sasaran yang telah menandatangani Dokumen Perjanjian Kredit KPR Bersubsidi atau KPR Sarusuna Bersubsidi.
17. Nasabah adalah kelompok sasaran yang telah menandatangani Dokumen Akad Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi atau KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi.
18. Harga Rumah Paling Banyak adalah batas harga rumah paling banyak yang memperoleh subsidi dari Pemerintah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang mengikuti spesifikasi minimum berdasarkan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) dan dibeli dari pengembang.
19. Harga Sarusuna Paling Banyak adalah batas harga Sarusuna paling banyak yang memperoleh subsidi dari Pemerintah senilai Rp 144.000.000 yang dibeli dari pengembang mengikuti spesifikasi minimum berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat.
20. Bantuan Pembiayaan Perumahan adalah subsidi perumahan dalam bentuk:
 - a. subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu (subsidi *Interest Only-Balloon Payment*), yang selanjutnya disebut subsidi IO-BP;
 - b. subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu, yang selanjutnya disebut subsidi selisih bunga;
 - c. subsidi untuk membantu menambah uang muka sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar debitur mampu menurunkan pagu kredit yang akan diangsur setiap bulan berikut bunganya, yang selanjutnya disebut subsidi uang muka;

- d. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah dalam kurun waktu tertentu, yang selanjutnya disebut subsidi angsuran; dan
 - e. Subsidi untuk membantu meringankan nasabah dalam memenuhi kewajiban menyediakan uang muka KPR Sarusuna Bersubsidi atau KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi, yang selanjutnya disebut bantuan uang muka.
21. Prosentase angsuran bersubsidi adalah perbandingan antara angsuran pembiayaan bersubsidi yang dibayar oleh nasabah dengan angsuran pembiayaan tanpa subsidi.
 22. Suku Bunga Pasar adalah suku bunga kredit perumahan yang berlaku pada Bank Pelaksana yang menerbitkan KPR Bersubsidi atau KPR Sarusuna Bersubsidi.
 23. Suku Bunga Pasar KPR Bersubsidi Selama Masa Subsidi adalah suku bunga kredit perumahan yang diberlakukan Bank Pelaksana selama masa subsidi yaitu sebesar *BI rate* ditambah marjin tetap paling banyak 5% (lima persen).
 24. Suku Bunga Pasar KPR Sarusuna Bersubsidi Selama Masa Subsidi adalah suku bunga kredit perumahan yang diberlakukan Bank Pelaksana selama masa subsidi yaitu sebesar *BI rate* ditambah marjin tetap paling banyak 4% (lima persen).
 25. Suku Bunga Pasar Setelah Masa Subsidi adalah suku bunga kredit perumahan yang diberlakukan Bank Pelaksana setelah selesai masa subsidi.
 26. Masa Subsidi adalah jangka waktu pemberian subsidi yang diatur dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.
 27. *BI Rate* adalah suku bunga yang secara periodik setiap bulan diumumkan oleh Bank Indonesia untuk jangka waktu tertentu yang berfungsi sebagai sinyal kebijakan moneter.
 28. *BI Rate* rata-rata adalah rata-rata *BI Rate* yang telah diterbitkan dalam kurun waktu dua belas bulan ke belakang.
 29. *BI Rate* Acuan adalah *BI Rate* yang dikeluarkan pada bulan Januari untuk realisasi KPR Bersubsidi bulan Januari sampai dengan bulan Juni dan *BI Rate* yang dikeluarkan pada bulan Juli untuk realisasi KPR Bersubsidi bulan Juli sampai dengan bulan Desember tahun berjalan.
 30. *SBI Rate* adalah suku bunga surat berharga yang dikeluarkan Bank Indonesia sebagai pengakuan utang jangka pendek satu bulan yang dikeluarkan pada pekan pertama setiap bulan.
 31. Marjin adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh nasabah pembiayaan atas pemanfaatan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank Pelaksana untuk pembelian suatu obyek.
 32. Marjin yang berlaku adalah marjin yang berlaku pada Bank Pelaksana, yang telah disepakati bersama antara nasabah dan Bank Pelaksana dan tertuang dalam akad yang menggunakan prinsip syariah.
 33. Marjin Bunga Pasar adalah sejumlah komponen yang terdiri dari *overhead cost*, *risk premium* dan *profit margin* yang digunakan untuk menentukan besaran