



# BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.55, 2008

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT.  
Perumahan. Pemukiman. Fasilitas. Syariah.  
Pengadaan.

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  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

- Menimbang :a. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan pasal 53 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2007 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2001 Tentang Impor dan Atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu Yang Bersifat Strategis Yang Dibebeaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai, dipandang perlu adanya dukungan fasilitasi subsidi perumahan melalui KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi;
- b. bahwa dalam memfasilitasi subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah termasuk masyarakat berpenghasilan rendah dan guna memberikan alternatif fasilitas dukungan skim pembiayaan perumahan selain jenis dan skim pembiayaan perumahan melalui Lembaga Penerbit Kredit, diperlukan skim pembiayaan perumahan melalui Lembaga Penerbit Pembiayaan dengan prinsip syariah;

- c. bahwa dalam memfasilitasi subsidi perumahan tersebut perlu memperhatikan tingkat kemampuan masyarakat berpenghasilan menengah bawah termasuk masyarakat berpenghasilan rendah, kebijakan moneter, sistem pendanaan dan kemampuan Lembaga Penerbit Pembiayaan serta ketersediaan lahan, persyaratan teknis perumahan dan permukiman dan bangunan gedung dengan memperhatikan muatan lokal maupun budaya setempat yang berkaitan dengan bentuk arsitektur dan struktur bangunan;
- d. bahwa guna menjangkau lebih banyak lagi kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan menengah bawah termasuk masyarakat berpenghasilan rendah terfasilitasi, maka perlu memperhatikan besaran nilai subsidi; nilai uang muka paling sedikit; batas pembiayaan paling banyak; dan batas angsuran pembiayaan bersubsidi paling banyak;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, c, dan d, perlu menetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui 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 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 3502);
  3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Amandemen Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992) tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 3790);
  4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 4286);

5. Undang-Undang Nomor 45 Tahun 2007 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4778);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 4737);
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 73/PMK.02/2005 tentang Tata Cara Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat (KPRSH);

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN MELALUI KPR SARUSUNA SYARIAH BERSUBSIDI.

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Satuan Rumah Susun Sederhana yang selanjutnya disingkat Sarusuna adalah rumah susun sederhana yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian.
2. Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat yang selanjutnya disingkat 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.
3. Akad murabahah adalah akad jual beli dimana harga jual dalam akad terdiri dari harga jual barang ditambah nilai keuntungan (ribhun) atau margin yang disepakati.

4. 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 angsuran atau ditangguhkan.
5. 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.
6. Akad hawalah adalah akad pengalihan kewajiban atau hutang dari satu pihak kepada pihak lain yang wajib menanggungnya atau membayarnya.
7. Pembiayaan Pemilikan Satuan Rumah Susun Sederhana Syariah Bersubsidi, yang 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, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah, dalam rangka pemilikan Sarusuna yang dibeli dari pengembang atau investor.
8. Kelompok Sasaran adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki hunian, belum pernah menerima subsidi perumahan, dan merupakan kelompok masyarakat berpenghasilan menengah bawah, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah, dengan penghasilan sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan.
9. Bantuan Pembiayaan Perumahan adalah subsidi perumahan dalam bentuk:
  - a. subsidi angsuran, untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah dalam kurun waktu tertentu; dan
  - b. bantuan uang muka, untuk membantu meringankan nasabah dalam memenuhi kewajiban menyediakan uang muka KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi.
10. Prosentase angsuran bersubsidi adalah perbandingan antara angsuran pembiayaan bersubsidi yang dibayar oleh nasabah dengan angsuran pembiayaan tanpa subsidi.
11. Harga Sarusuna paling banyak adalah batas harga Sarusuna paling banyak yang memperoleh subsidi dari Pemerintah berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang dibeli dari pengembang.
12. Margin adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh nasabah atas pemanfaatan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga penerbit pembiayaan untuk pembelian suatu obyek.

13. Tingkat marjin yang berlaku adalah marjin yang berlaku pada lembaga penerbit pembiayaan, yang telah disepakati bersama antara nasabah dan lembaga penerbit pembiayaan dan tertuang dalam akad yang menggunakan prinsip syariah.
14. Lembaga penerbit pembiayaan yang selanjutnya disingkat LPP, adalah bank atau lembaga keuangan non bank atau koperasi yang telah beroperasi dengan prinsip syariah dan telah bersedia serta telah menyampaikan Surat Pernyataan Kesanggupan untuk melaksanakan Program Bantuan Perumahan serta mampu menyediakan pokok pembiayaan yang dibutuhkan untuk pemilikan Sarusuna sebagaimana dituangkan didalam Memorandum Kesepahaman (MoU) dan atau Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat.

#### Pasal 2

Akad-akad yang digunakan dalam pembiayaan perumahan adalah:

1. Pembiayaan pemilikan rumah dengan prinsip syariah adalah dengan menggunakan akad murabahah atau akad istisna'.
2. Pembiayaan yang diberikan oleh lembaga penerbit pembiayaan kepada pengembang dengan prinsip syariah adalah menggunakan akad istisna' atau musyarakah.
3. Pelaksanaan subsidi pemerintah kepada nasabah adalah dengan menggunakan akad hawalah, yaitu dengan pengalihan sebagian kewajiban nasabah kepada pemerintah melalui subsidi.

### BAB II

#### KELOMPOK SASARAN DAN SUBSIDI PERUMAHAN

#### Pasal 3

- (1) Subsidi pembiayaan perumahan melalui KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi diberikan kepada keluarga atau rumah tangga yang belum pernah memiliki hunian, belum pernah menerima subsidi perumahan, dan merupakan kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan menengah bawah, termasuk masyarakat berpenghasilan rendah sebagai berikut:

Kelompok sasaran	Batas Penghasilan Paling Banyak (Rp/Bulan)
I	4.500.000
II	3.500.000
III	2.500.000