



**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR : 05/PERMEN/M/2005**

TENTANG

**PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN
MELALUI KPR/KPRS 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 untuk pembangunan/perbaikan rumah sederhana sehat yang dilakukan secara individu maupun berkelompok;
- c. 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;
- d. 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;
- e. bahwa dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, c dan d di atas, dan guna menjangkau lebih banyak lagi kelompok sasaran masyarakat berpendapatan rendah, maka diperlukan perubahan atas: nilai subsidi perumahan; uang muka; nilai maksimum kredit yang dibiayai melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi; nilai minimum dan maksimum pinjaman yang dibiayai melalui Kredit Pembangunan atau Perbaikan Rumah Swadaya (KPRS) Bersubsidi; suku bunga KPR/KPRS Bersubsidi;

- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, c, d, dan e perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat yang mengatur dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi untuk Rs Sehat/RSH.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
2. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
3. Undang-undang Nomor 13 Tahun 2005 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2006;
4. Keputusan Presiden RI Nomor 187/M Tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu;
5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional tahun 2004 – 2009
6. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
7. Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia;
8. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
9. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 54/PRT/1991 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana;
11. 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);
12. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN MELALUI KPR/KPRS BERSUBSIDI :

- Pertama : Pengaturan tentang kelompok sasaran penerima subsidi perumahan dalam rangka pemilikan/pembelian dan pembangunan/perbaikan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat / RSH) untuk masyarakat berpenghasilan rendah, sebagaimana diatur dalam lampiran peraturan ini;
- Kedua : Ketentuan tentang pilihan jenis dan skim subsidi bagi masyarakat kelompok sasaran berpenghasilan rendah, yang mencakup jenis rumah dan batas maksimum harga rumah yang dapat dibeli, uang muka, batas maksimum kredit, batas minimum dan maksimum nilai pinjaman, dan skim subsidi sebagaimana diatur dalam lampiran peraturan ini;
- Ketiga : Bank Pelaksana dan atau lembaga pembiayaan lainnya yang berpartisipasi dalam program kredit bersubsidi bertanggungjawab sepenuhnya untuk menyediakan pokok pinjaman yang dibutuhkan. Sedangkan Pemerintah bertanggungjawab sepenuhnya untuk menyediakan dana subsidi yang dibutuhkan, baik untuk subsidi selisih bunga maupun subsidi uang muka.
- Keempat : Bank Pelaksana dan atau lembaga pembiayaan lainnya dapat memberikan kredit perumahan bersubsidi kepada keluarga berpenghasilan tidak tetap yang berhimpun dalam wadah koperasi.
- Kelima : Pilihan jenis rumah dan pelaksanaan pembangunan Rs Sehat / RSH mengacu kepada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No.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.
- Keenam : Koordinasi pelaksanaan KPR/KPRS Bersubsidi untuk Rs Sehat / RSH merupakan tanggungjawab dan dilaksanakan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat.
- Ketujuh : Ketentuan sebagaimana tercantum dalam diktum pertama sampai dengan keenam 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.
- Kedelapan : Dengan dikeluarkannya Keputusan ini maka Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 01/PERMEN/M/2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi

Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi dinyatakan **tidak berlaku lagi**;

Kesembilan : Peraturan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan bilamana dikemudian hari terdapat kekeliruan atau ketidaksesuaian di dalam peraturan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : Desember 2005

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Mohammad Yusuf Asy'ari

Lampiran :

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat
Nomor : 05/PERMEN/M/2006
Tanggal : 29 Desember 2005

1. Kelompok Sasaran dan Pilihan Jenis Subsidi Perumahan

Subsidi perumahan diberikan kepada keluarga/rumah tangga yang **baru pertama kali memiliki rumah** dan termasuk kedalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp./Bulan)
I	$1.400.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.000.000$
II	$800.000 < \text{Penghasilan} < 1.400.000$
III	$\text{Penghasilan} < 800.000$

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

Subsidi diberikan kepada kelompok sasaran, baik yang **berpenghasilan tetap** maupun yang **berpenghasilan tidak tetap**, yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas kredit melalui bank pelaksana atau lembaga pembiayaan lainnya yang bersedia memberikan **kredit bersubsidi**.

Kredit bersubsidi untuk masing-masing kelompok sasaran sebagaimana dinyatakan pada butir 1.1 dapat berupa salah satu dari: (i) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi; atau (ii) Kredit Pembangunan/Perbaikan Rumah (KPRS) Bersubsidi.

Pilihan skim subsidi yang diberikan lewat **KPR Bersubsidi** dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi Selisih Bunga; atau (ii) Subsidi Uang Muka, dengan besaran nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi/Rumah Tangga (Rp.)	
	Subsidi Selisih Bunga	Subsidi Uang Muka
I	5.000.000	5.000.000
II	7.000.000	7.000.000
III	9.000.000	9.000.000

Pilihan skim subsidi yang diberikan lewat **KPRS Bersubsidi** dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi Selisih Bunga; atau (ii) Subsidi Membangun/Memperbaiki

Rumah, dengan besaran nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi/Rumah Tangga (Rp.)	
	Subsidi Selisih Bunga	Subsidi Membangun Rumah
I	5.000.000	5.000.000
II	7.000.000	7.000.000
III	9.000.000	9.000.000

2. Ketentuan Kredit Bersubsidi

KPR 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 1.1 di atas.

KPRS Bersubsidi diterbitkan oleh bank pelaksana atau lembaga pembiayaan lainnya 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 1.1 di atas.

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 Bersubsidi, atau total dana pembangunan yang diperbolehkan untuk dibiayai dengan KPRS 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

3. Ketentuan tentang KPR Bersubsidi

KPR Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran untuk memiliki rumah yang memenuhi batasan harga rumah sebagaimana dinyatakan pada butir 2.3, dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas: (i) Minimum Uang Muka; (ii) Maksimum KPR; dan (iii) Skim Subsidi.

Persyaratan atas minimum uang muka dan maksimum KPR sebagaimana disebut pada butir 3.1, adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Subsidi Selisih Bunga			Subsidi Uang Muka		
	Minimum Uang Muka (%)	Maksimum KPR (Rp.)	Maksimum Tenor (Tahun)	Minimum Uang Muka (Rp.)	Maksimum KPR (Rp.)	Maksimum Tenor (Tahun)
I	10	37.800.000	-	0	37.000.000	-
II	7,5	27.750.000	-	0	23.000.000	-
III	5	16.150.000	-	0	8.000.000	-

Persyaratan atas skim **subsidi selisih bunga** adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (%/tahun)										
	Tahun										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	10	10	12,5	14,5	@	@	@	@	@	@	@
II	6	6	7,5	9,5	11,5	14,5	@	@	@	@	@
III	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	@

@: Sesuai bunga pasar yang berlaku

Persyaratan atas skim subsidi uang muka adalah sebagai berikut:

- a. Subsidi Uang Muka dari Pemerintah diberikan untuk membayar seluruh atau sebagian dari total uang muka yang harus disediakan oleh calon Debitur.

Kelompok Sasaran	Uang Muka	
	Uang Muka Yang Harus Disediakan Debitur (Rp.)	Maksimum Subsidi dari Pemerintah (Rp.)
I	≥ 0	5.000.000
II	≥ 0	7.000.000
III	≥ 0	9.000.000

- b. KPR yang diterbitkan dengan skim subsidi uang muka menggunakan bunga pasar.

4. Ketentuan tentang KPRS Bersubsidi

KPRS Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran, yang memiliki kapling tanah milik bersertifikat, untuk membangun atau memperbaiki rumah secara swadaya yang memenuhi batasan maksimum dana pembangunan/perbaikan rumah sebagaimana dinyatakan pada butir 2.3, dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas: (i) Minimum Uang Muka; (ii) Minimum Pinjaman; (iii) Maksimum Pinjaman; dan (iv) Skim Subsidi. KPRS dengan skim subsidi membangun rumah **tidak mensyaratkan adanya uang muka dari kelompok sasaran.**

Persyaratan atas minimum uang muka, minimum pinjaman, dan maksimum pinjaman sebagaimana disebut pada butir 4.1, adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Subsidi Selisih Bunga			Subsidi Membangun Rumah			
	Minimum Uang Muka (%)	Maksimum Pinjaman (Rp.)	Maksimum Tenor (Tahun)	Uang Muka (Rp.)	Pinjaman (Rp.)		Maksimum Tenor (Tahun)
					Minimum	Maksimum	
I	10	37.800.000	-	0	7.000.000	37.000.000	-
II	7,5	27.750.000	-	0	5.000.000	23.000.000	-
III	5	16.150.000	-	0	3.000.000	8.000.000	-

Persyaratan atas skim **subsidi selisih bunga** adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (%/tahun)										
	Tahun										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	10	10	12,5	14,5	@	@	@	@	@	@	@
II	6	6	7,5	9,5	11,5	14,5	@	@	@	@	@
III	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	@

@: Sesuai bunga pasar yang berlaku

Persyaratan atas skim **subsidi membangun/memperbaiki rumah** adalah sebagai berikut:

- a. Subsidi Membangun/Memperbaiki Rumah dari Pemerintah diberikan untuk membantu sebagian biaya membangun/memperbaiki rumah yang dibutuhkan oleh calon Debitur.

Kelompok Sasaran	Subsidi Membangun Rumah (Rp.)			
	Maksimum Dana Pembangunan Perbaikan	Maksimum Subsidi dari Pemerintah	Pinjaman Kelompok Sasaran	
			Minimum	Maksimum
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
I	42.000.000	5.000.000	7.000.000	37.000.000
II	30.000.000	7.000.000	5.000.000	23.000.000
III	17.000.000	9.000.000	3.000.000	8.000.000

- b. KPRS yang diterbitkan dengan skim subsidi membangun/memperbaiki rumah menggunakan bunga pasar.

5. Ketentuan Khusus

Kelompok sasaran dengan penghasilan lebih tinggi diperbolehkan memiliki/membeli rumah dengan batas harga lebih rendah, atau membangun/memperbaiki rumah dengan maksimum dana pembangunan/perbaikan lebih rendah **sepanjang tetap menggunakan skim dan nilai subsidi maksimum yang diberlakukan untuk masing-masing kelompok sasaran asal.**

Kelompok sasaran dengan penghasilan lebih rendah diperbolehkan memiliki/membeli rumah dengan batas harga lebih tinggi, atau membangun/memperbaiki rumah dengan maksimum dana pembangunan/perbaikan lebih tinggi **dengan ketentuan nilai subsidi yang diterima mengikuti nilai subsidi kelompok sasaran di atasnya.**

Masa subsidi KPR/KPRS untuk setiap kelompok sasaran dihitung mulai saat penerbitan ditambah masa subsidi yang berlaku untuk masing-masing kelompok sasaran.

Mengingat pemenuhan kebutuhan lahan dalam rangka pembangunan Rumah Sederhana 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 Rumah Sederhana Sehat/RSH dapat menggunakan kapling dengan ukuran luas minimum 60 m² dan lebar minimum 5 meter.

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Mohammad Yusuf Asy'ari