



MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR: 05/PERMEN/M/2006**

TENTANG

**DUKUNGAN ASURANSI KPR/KPRS UNTUK PEMBANGUNAN
RUMAH SEDERHANA SEHAT**

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 kelompok masyarakat berpenghasilan rendah masih banyak yang belum mampu tinggal di rumah yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur tanpa dukungan fasilitas subsidi perumahan baik untuk pemilihan rumah maupun pembangunan/perbaikan rumah sederhana sehat yang dilakukan secara individu atau berkelompok;
- c. bahwa dalam rangka fasilitasi pembiayaan perumahan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mempunyai kecukupan uang muka dalam memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan oleh lembaga penerbit kredit/pembiayaan (LPKP), diperlukan insentif bagi LPKP untuk dapat memfasilitasi kredit/pembiayaan perumahan bagi MBR;
- d. bahwa kelompok masyarakat sebagaimana yang disebutkan dalam butir b dan c memerlukan dukungan fasilitasi pemerintah dalam penyelenggaraan pembangunan rumah sederhana sehat (RSH) dalam bentuk subsidi perumahan berupa subsidi premi asuransi KPR/KPRS;
- e. bahwa dalam rangka pemberian subsidi perumahan tersebut, perlu memperhatikan kemampuan masyarakat, kebijakan moneter, sistem pendanaan dan kemampuan Bank/Lembaga Keuangan Non Bank/Koperasi Pelaksana;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, c, d, dan e, perlu penetapan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Dukungan Asuransi KPR/KPRS untuk Pembangunan Rumah Sederhana Sehat;
- Mengingat : 1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;

2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
3. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Undang-undang Nomor 13 Tahun 2005 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2006;
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. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
10. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2006 tentang Perubahan keempat atas Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
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;
13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 73/PMK.02/2005 Tentang Tata Cara Pencairan dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat (KPRSH);
14. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/PERMEN/M/2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR/KPRS Bersubsidi;

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG DUKUNGAN ASURANSI KPR/KPRS UNTUK PEMBANGUNAN RUMAH SEDERHANA SEHAT (RSH).

Bab I

UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit/pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RSH) yang dibangun oleh pengembang.
2. Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Bersubsidi, adalah kredit/pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RSH) yang dibangun oleh pengembang sebagaimana diatur didalam Peraturan Menteri Negara Perumahan tentang KPR Bersubsidi.
3. Kredit Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya (KPRS) adalah kredit/pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan dalam rangka memfasilitasi pembangunan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki yang dilakukan secara swadaya.
4. Kredit Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya Bersubsidi, selanjutnya disebut KPRS Bersubsidi, adalah kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka memfasilitasi pembangunan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki yang dilakukan secara swadaya sebagaimana diatur didalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang KPRS Bersubsidi.
5. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, selanjutnya disebut MBR, adalah keluarga/rumah tangga yang berpenghasilan sampai dengan dua juta rupiah per bulan.
6. Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan adalah bank atau lembaga keuangan non bank atau koperasi yang bersedia dan telah menyampaikan Surat Pernyataan Kesanggupan dan menandatangani Nota Kesepahaman (MoU) untuk melaksanakan Program Bantuan Perumahan serta mampu menyediakan pokok pembiayaan yang dibutuhkan untuk pemilikan atau pembangunan/perbaikan Rumah Sederhana Sehat (RSH).
7. Asuransi atau Pertanggungan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih, dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi asuransi, untuk memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung, yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti, atau untuk memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggungkan.
8. Penanggung adalah lembaga asuransi yang telah bersedia dan telah melakukan perjanjian kerja dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat untuk melaksanakan program dukungan asuransi untuk menanggung kerugian kredit macet diakibatkan debitur terkena pemutusan hubungan kerja atau mengalami kepailitan usaha.
9. Tertanggung adalah lembaga penerbit kredit/pembiayaan yang memberikan KPR/KPRS kepada debitur.
10. Asuransi KPR/KPRS adalah program asuransi yang bertujuan untuk memberikan insentif pada lembaga penerbit kredit/pembiayaan untuk dapat memfasilitasi kredit/pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan untuk melindungi debitur terhadap sejumlah nilai KPR/KPRS apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran karena terkena pemutusan hubungan kerja atau mengalami kepailitan usaha.

11. Premi adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan tertanggung kepada penanggung sesuai dengan perjanjian kesepakatan yang telah ditetapkan.
12. Subsidi Premi Asuransi adalah subsidi Pemerintah yang diberikan kepada MBR sebagai debitur tertanggung untuk membayar premi asuransi kepada penanggung.
13. Nilai Pertanggungan adalah jumlah atau nilai KPR/KPRS yang dipertanggung.
14. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
15. Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
16. *Loan To Value Ratio* adalah perbandingan antara pinjaman terhadap nilai rumah.
17. Rumah Sederhana Sehat (RSH) adalah rumah yang spesifikasi teknisnya mengacu pada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.

BAB II

KETENTUAN KELOMPOK SASARAN

Pasal 2

- (1). Fasilitas subsidi premi asuransi KPR/KPRS diberikan kepada keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah atau baru pertama kali menerima subsidi perumahan yang mendapat kredit/pembiayaan pemilikan/pembangunan/perbaikan rumah dan termasuk ke dalam kelompok sasaran MBR yang mempunyai penghasilan sampai dengan Rp.2.000.000 perbulan.
- (2). Penghasilan adalah penghasilan pemohon yang didasarkan atas gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon perbulan.

Pasal 3

Dukungan fasilitas subsidi premi asuransi KPR/KPRS diberikan kepada kelompok sasaran, baik yang berpenghasilan tetap maupun yang berpenghasilan tidak tetap, yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh KPR/KPRS Bersubsidi melalui lembaga penerbit kredit/pembiayaan dengan harga jual rumah atau biaya membangun/memperbaiki rumah maksimum sebesar Rp.42.000.000 dan dengan rasio pinjaman terhadap nilai rumah (*LTV ratio*) $\geq 92,5\%$.

BAB III

KETENTUAN ASURANSI KPR/KPRS

Pasal 4

- (1) Subsidi Premi Asuransi KPR/KPRS disalurkan melalui lembaga asuransi untuk menjamin risiko kredit macet apabila terjadi wanprestasi dari debitur karena terkena pemutusan hubungan kerja atau mengalami kepailitan usaha sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.
- (2) Besaran subsidi premi asuransi KPR/KPRS yang ditanggung oleh pemerintah didasarkan pada tenor pinjaman dan nilai pertanggungan.

Pasal 5

- (1). Lembaga Asuransi yang berpartisipasi dalam program asuransi ini adalah lembaga asuransi yang telah melakukan perjanjian kerja dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat.
- (2). Pemilihan lembaga asuransi untuk melaksanakan program ini didasarkan pada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan yang memberikan keuntungan bagi Pemerintah yang ditunjukkan dari usulan teknis dan usulan biaya lembaga asuransi.
- (3). Koordinasi pelaksanaan mekanisme Subsidi Premi Asuransi KPR/KPRS untuk Rumah Sederhana Sehat (RSH) menjadi tanggung jawab Menteri Negara Perumahan Rakyat.
- (4). Pelaksanaan mekanisme Subsidi Premi Asuransi KPR/KPRS akan dilaksanakan oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat.

BAB IV

KETENTUAN LAIN

Pasal 6

- (1). Semua ketentuan dalam Peraturan Menteri ini merupakan satu kesatuan dan mengikat bagi semua instansi/lembaga Pemerintah, Pemerintah Daerah, perbankan, lembaga pembiayaan lainnya yang bergerak dalam bidang perumahan serta masyarakat yang akan memanfaatkan fasilitas subsidi premi asuransi KPR/KPRS.
- (2). Ketentuan mengenai standar operasional dan prosedur pelaksanaan subsidi premi asuransi KPR/KPRS atau ketentuan lain yang diperlukan akan diatur lebih lanjut dengan ketentuan tersendiri.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

- (1) Peraturan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan bilamana dikemudian hari terdapat kekeliruan atau ketidaksesuaian di dalam peraturan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya.
- (2) Peraturan Menteri ini disebarluaskan kepada para pihak yang berkepentingan untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 6 Juni 2006

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Ttd

Mohammad Yusuf Asy'ari