



MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR: 06/PERMEN/M/2006**

TENTANG

**PEMBANGUNAN/PERBAIKAN PERUMAHAN SWADAYA MELALUI
KREDIT/PEMBIAYAAN MIKRO DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI
PERUMAHAN**

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 (MBR) masih banyak yang belum mampu tinggal di rumah yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur, karena keterbatasan kemampuan untuk membangun atau memperbaiki rumah sederhana sehat (RSH) yang dilakukan secara individu maupun berkelompok;
 - c. bahwa dalam rangka fasilitasi pembiayaan perumahan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mempunyai kemudahan akses kepada perbankan, diperlukan skim pembiayaan pembangunan atau perbaikan perumahan swadaya melalui kredit/pembiayaan mikro;
 - d. bahwa kelompok masyarakat sebagaimana disebut dalam butir b dan c memerlukan dukungan fasilitasi pemerintah dalam bentuk subsidi perumahan untuk membangun atau memperbaiki rumah secara swadaya melalui kredit/pembiayaan mikro;
 - e. bahwa dalam rangka pemberian subsidi perumahan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, perlu memperhatikan kemampuan masyarakat, kebijakan moneter, sistem pendanaan dan kemampuan bank/ lembaga keuangan non bank/ koperasi serta ketersediaan lahan;
 - f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e, perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pembangunan/Perbaikan Perumahan Swadaya melalui Kredit/Pembiayaan Mikro dengan Dukungan Subsidi Perumahan;
- 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 Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

3. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2005 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2006;
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M Tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu;
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional tahun 2004-2009;
8. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
9. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia;
10. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
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 Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/PERMEN/M/2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR/KPRS Bersubsidi;
14. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 01/PERMEN/M/2006 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR/KPRS Syariah Bersubsidi;
15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 73/PMK.02/2005 tentang Tata Cara Pencairan dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat (KPRSH);

Memperhatikan: Kesepakatan Bersama antara Menteri Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat selaku Ketua Komite Penanggulangan Kemiskinan dengan Gubernur Bank Indonesia tentang Penanggulangan Kemiskinan melalui Pemberdayaan dan Pengembangan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah nomor 15/KEP/MENKO/KESRA/VI/2005 dan nomor 7/31/KEP.GBI/2005;

MEMUTUSKAN

Menetapkan: PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEMBANGUNAN/PERBAIKAN PERUMAHAN SWADAYA MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN MIKRO DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN.

BAB I UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Kredit/Pembiayaan Mikro Pembangunan/Perbaikan Perumahan Swadaya, selanjutnya disebut KPRS Mikro, adalah kredit/pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan kepada anggota kelompok masyarakat atau individu yang bertujuan untuk membangun atau memperbaiki rumah yang telah dimiliki, dengan karakteristik nilai pinjaman relatif kecil dan jangka waktu pinjaman relatif pendek antara 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) tahun.
2. Kredit/Pembiayaan Mikro Pembangunan/Perbaikan Perumahan Swadaya Bersubsidi, selanjutnya disebut KPRS Mikro Bersubsidi, adalah kredit/pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan kepada anggota kelompok masyarakat atau individu yang bertujuan untuk membangun atau memperbaiki rumah yang telah dimiliki, dengan ketentuan kelompok sasaran, nilai pinjaman, jangka waktu pinjaman, dan nilai subsidi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.
3. 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 di dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang KPRS Bersubsidi.
4. Pembiayaan Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya Bersubsidi dengan Prinsip Syariah, selanjutnya disebut KPRS Syariah Bersubsidi, adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan yang telah beroperasi dengan prinsip syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka memfasilitasi pembangunan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki yang dilakukan secara swadaya sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang KPRS Syariah Bersubsidi.
5. Subsidi Perumahan adalah dana bantuan Pemerintah dalam pembiayaan pembangunan/perbaikan perumahan bagi kelompok sasaran yang telah ditentukan, yang bertujuan untuk mengurangi nilai pokok pinjaman sehingga dapat mengurangi besaran angsuran yang harus dibayarkan.
6. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, selanjutnya disebut MBR, adalah keluarga/rumah tangga yang berpenghasilan sampai dengan dua juta rupiah per bulan.
7. Kelompok Sasaran adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, yang akan membangun rumah milik yang pertama atau memperbaiki rumah milik yang pertama dan termasuk ke dalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan, selanjutnya disebut LPKP, adalah bank atau lembaga keuangan non bank atau koperasi yang telah bersedia serta telah menyampaikan Surat Pernyataan Kesanggupan dan menandatangani Nota Kesepahaman (MoU) untuk melaksanakan Program KPRS Mikro serta mampu menyediakan pokok pembiayaan yang dibutuhkan untuk pembangunan/ perbaikan rumah.
9. 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.
10. Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.
11. Menteri adalah Menteri Negara Perumahan Rakyat.
12. Perumahan Swadaya adalah rumah dan atau perumahan yang dibangun atas upaya dan prakarsa masyarakat, baik sendiri maupun secara berkelompok.

13. Pembangunan rumah adalah pembangunan baru rumah milik yang pertama di atas tanah yang memiliki surat keterangan keabsahan kepemilikan tanah atau yang dipersamakan.
14. Perbaikan rumah adalah upaya peningkatan kualitas rumah milik yang pertama melalui kegiatan pemugaran atau perluasan rumah di atas tanah yang memiliki surat keterangan keabsahan kepemilikan tanah atau yang dipersamakan.

BAB II KETENTUAN KPRS MIKRO BERSUBSIDI

Pasal 2

- (1) Fasilitasi subsidi bagi KPRS Mikro diberikan kepada rumah tangga/keluarga yang akan membangun rumah milik yang pertama atau memperbaiki rumah milik yang pertama, dan termasuk ke dalam kelompok sasaran Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sebagai berikut:

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

- (2) Penghasilan adalah penghasilan pemohon yang didasarkan atas gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon perbulan.

Pasal 3

- (1) KPRS Mikro disalurkan melalui lembaga penerbit kredit/pembiayaan dalam rangka memfasilitasi pembangunan atau perbaikan rumah yang memenuhi ketentuan Rumah Sederhana Sehat (RSH) secara swadaya.
- (2) KPRS Mikro disalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah, baik secara individu maupun berkelompok, yang merupakan kelompok sasaran sebagaimana dinyatakan pada pasal 2 di atas.
- (3) KPRS Mikro diberikan dengan batasan pagu pinjaman sesuai dengan kemampuan masing-masing kelompok sasaran sebagaimana dinyatakan pada pasal 2, untuk jangka waktu pinjaman (tenor) 1 sampai dengan 4 tahun, dan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan.
- (4) Lembaga penerbit kredit/pembiayaan yang berpartisipasi dalam program pembangunan perumahan swadaya melalui kredit/pembiayaan mikro dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan bertanggung jawab sepenuhnya untuk menyediakan pokok pinjaman yang dibutuhkan.

Pasal 4

- (1) Kelompok sasaran sebagaimana dinyatakan pada pasal 2 dapat memilih skim subsidi perumahan swadaya melalui KPRS atau KPRS Mikro sepanjang memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh LPKP.
- (2) Skim subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2, yang diberikan melalui KPRS Mikro Bersubsidi atau KPRS Bersubsidi, adalah berupa subsidi yang diberikan sebagai bantuan pembiayaan pembangunan/perbaikan perumahan untuk mengurangi nilai pokok pinjaman sehingga dapat mengurangi besaran angsuran yang harus dibayarkan. Pemerintah bertanggung jawab sepenuhnya untuk menyediakan dukungan dana subsidi yang dibutuhkan.

Pasal 5

- (1) Bagi kelompok sasaran yang akan memanfaatkan skim KPRS bersubsidi, mengikuti ketentuan pemberian subsidi sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat yang mengatur tentang KPRS Bersubsidi.
- (2) Bagi kelompok sasaran yang akan memanfaatkan skim KPRS Mikro bersubsidi, dapat memilih skim KPRS Mikro bersubsidi dengan tenor maksimum 4 tahun atau skim KPRS Mikro bersubsidi dengan tenor kombinasi antara 1, 2, dan 3 tahun secara bertahap, sesuai kemampuan masing-masing kelompok sasaran dan sepanjang memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan.
- (3) Bagi kelompok sasaran yang akan memanfaatkan skim KPRS Mikro bersubsidi dengan tenor maksimum 4 tahun, fasilitas subsidi perumahan diberikan hanya 1 (satu) kali, dengan ketentuan maksimum subsidi sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Nilai Pinjaman (Rp)		Tenor Maksimum (Tahun)	Maksimum Subsidi dari Pemerintah (Rp)
	Minimum	Maksimum		
I	3.000.000	18.250.000	4	3.000.000
II	5.000.000	12.800.000	4	5.000.000
III	4.850.000	4.850.000	4	7.000.000

- (4) Bagi kelompok sasaran yang akan memanfaatkan skim KPRS Mikro bersubsidi dengan tenor kombinasi 1, 2, dan 3 tahun secara bertahap, fasilitas subsidi diberikan secara bertahap sesuai dengan jumlah tahapan pembangunan atau perbaikan perumahan swadaya, dengan ketentuan maksimum subsidi sebagai berikut:

a. Untuk kombinasi tenor 1 tahun per tahapan:

Kelompok Sasaran	Tahapan	Tenor per Tahapan (Tahun)	Nilai Minimum Pinjaman (Rp)	Nilai Maksimum Pinjaman (Rp)	Maksimum Subsidi dari Pemerintah (Rp)
I	1	1	750.000	6.100.000	750.000
	2	1	750.000	6.100.000	750.000
	3	1	750.000	6.100.000	750.000
	4	1	750.000	6.100.000	750.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>			3.000.000	24.400.000
II	1	1	1.250.000	4.250.000	1.250.000
	2	1	1.250.000	4.250.000	1.250.000
	3	1	1.250.000	4.250.000	1.250.000
	4	1	1.250.000	4.250.000	1.250.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>			5.000.000	17.000.000
III	1	1	1.600.000	1.600.000	1.750.000
	2	1	1.600.000	1.600.000	1.750.000
	3	1	1.600.000	1.600.000	1.750.000
	4	1	1.600.000	1.600.000	1.750.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>			6.400.000	6.400.000

b. Untuk kombinasi tenor 1 dan 2 tahun per tahapan:

Kelompok Sasaran	Tahapan	Tenor per Tahapan (Tahun)	Nilai Minimum Pinjaman (Rp)	Nilai Maksimum Pinjaman (Rp)	Maksimum Subsidi dari Pemerintah (Rp)
I	1	1	750.000	6.100.000	750.000
	2	1	750.000	6.100.000	750.000
	3	2	1.500.000	11.100.000	1.500.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>			3.000.000	23.300.000
II	1	1	1.250.000	4.250.000	1.250.000
	2	1	1.250.000	4.250.000	1.250.000
	3	2	2.500.000	7.750.000	2.500.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>			5.000.000	16.250.000
III	1	1	1.600.000	1.600.000	1.750.000
	2	1	1.600.000	1.600.000	1.750.000
	3	2	2.950.000	2.950.000	3.500.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>			6.150.000	6.150.000

c. Untuk kombinasi tenor 1 dan 3 tahun per tahapan:

Kelompok Sasaran	Tahapan	Tenor per Tahapan (Tahun)	Nilai Minimum Pinjaman (Rp)	Nilai Maksimum Pinjaman (Rp)	Maksimum Subsidi dari Pemerintah (Rp)
I	1	1	750.000	6.100.000	750.000
	2	3	2.250.000	15.150.000	2.250.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>		3.000.000	21.250.000	3.000.000
II	1	1	1.250.000	4.250.000	1.250.000
	2	3	3.750.000	10.600.000	3.750.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>		5.000.000	14.850.000	5.000.000
III	1	1	1.600.000	1.600.000	1.750.000
	2	3	4.000.000	4.000.000	5.250.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>		5.600.000	5.600.000	7.000.000

d. Untuk kombinasi tenor 2 tahun per tahapan:

Kelompok Sasaran	Tahapan	Tenor per Tahapan (Tahun)	Nilai Minimum Pinjaman (Rp)	Nilai Maksimum Pinjaman (Rp)	Maksimum Subsidi dari Pemerintah (Rp)
I	1	2	1.500.000	11.100.000	1.500.000
	2	2	1.500.000	11.100.000	1.500.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>		3.000.000	22.200.000	3.000.000
II	1	2	2.500.000	7.750.000	2.500.000
	2	2	2.500.000	7.750.000	2.500.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>		5.000.000	15.500.000	5.000.000
III	1	2	2.950.000	2.950.000	3.500.000
	2	2	2.950.000	2.950.000	3.500.000
	<i>Nilai Kumulatif selama 4 tahun</i>		5.900.000	5.900.000	7.000.000

- (5) Pinjaman pada tahapan ke-2 dan seterusnya diberikan setelah menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran pada tahapan sebelumnya atau sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan.
- (6) Bagi kelompok sasaran yang telah memanfaatkan skim KPRS bersubsidi atau skim KPRS Mikro bersubsidi dan telah menyelesaikan kewajiban membayar angsuran serta telah mendapatkan maksimum subsidi, berhak untuk memperoleh pinjaman kembali melalui skim KPRS Mikro sepanjang memenuhi ketentuan dari Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan, namun tidak lagi berhak untuk mendapatkan subsidi.

Pasal 6

- (1) Koordinasi pelaksanaan mekanisme subsidi perumahan untuk pembangunan atau perbaikan perumahan swadaya melalui kredit/pembiayaan mikro menjadi tanggung jawab Menteri Negara Perumahan Rakyat.
- (2) Pelaksanaan mekanisme subsidi perumahan untuk pembangunan atau perbaikan perumahan swadaya melalui kredit/pembiayaan mikro akan dilaksanakan oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat.

BAB III KETENTUAN LAIN

Pasal 7

- (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 perumahan.
- (2) Ketentuan mengenai standar operasional dan prosedur pelaksanaan subsidi dan ketentuan teknis pelaksanaan pembangunan atau perbaikan rumah atau ketentuan lain yang diperlukan akan diatur lebih lanjut dengan ketentuan tersendiri.

BAB IV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

- (1) Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan bilamana di kemudian hari terdapat kekeliruan atau ketidaksesuaian didalamnya, akan diubah dan 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