



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.401, 2011

KEMENTERIAN NEGARA PERUMAHAN
RAKYAT. Pengadaan Perumahan. Rumah
Sejahtera Tapak. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan.

PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 08 TAHUN 2011

TENTANG

PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI KREDIT KONSTRUKSI
RUMAH SEJAHTERA TAPAK DENGAN DUKUNGAN
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

- Menimbang :
- a. bahwa dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk mendorong pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
 - b. bahwa dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam huruf a berupa penyediaan modal kerja untuk pembangunan konstruksi rumah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Tapak dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5);
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66);
5. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara tahun 2011 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5167);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4502);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 60 Tahun 2008 Tentang Sistem Pengendalian Intern

- Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 127);
10. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
 11. 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;
 12. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/1/PBI/2011 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum;
 13. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.03/2011;
 14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 76/PMK.05/2008 tentang Pedoman Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Badan Layanan Umum;
 15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, Dan Pertanggungjawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
 16. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
 17. Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat);
 18. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 290/KMK.05/2010 tentang Penetapan Pusat Pembiayaan Perumahan pada

Kementerian Perumahan Rakyat sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum;

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI KREDIT KONSTRUKSI RUMAH SEJAHTERA TAPAK DENGAN DUKUNGAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Menteri adalah Menteri Negara Perumahan Rakyat.
2. Satuan Kerja Badan Layanan Umum Kementerian Perumahan Rakyat, yang selanjutnya disebut Satker BLU-Kemenpera, adalah Pusat Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat yang menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.
3. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
4. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
5. Bank Pelaksana adalah Bank Umum yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan Program FLPP melalui Kesepakatan Bersama dan Perjanjian Kerjasama Operasional.
6. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
7. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
8. Rumah Sejahtera Tapak adalah rumah umum yang dibangun oleh badan hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah sederhana sebagaimana

diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat.

9. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera, yang selanjutnya disebut KK Rumah Sejahtera, adalah kredit atau pembiayaan pembangunan konstruksi Rumah Sejahtera Tapak bagi MBR yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada Badan Hukum secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.
10. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Tapak, yang selanjutnya disebut KK Rumah Sejahtera Tapak, adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada badan hukum dalam rangka pembangunan konstruksi Rumah Sejahtera Tapak bagi MBR.
11. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Tapak, adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli dari Badan Hukum.
12. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disebut FLPP, adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.
13. Kelompok Sasaran adalah badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah Sejahtera Tapak.
14. Verifikasi adalah kegiatan penilaian kelayakan kelompok sasaran KK Rumah Sejahtera Tapak melalui kegiatan pengecekan kelengkapan dokumen secara formal, analisa, dan pengecekan lokasi lahan dan site plan pembangunan perumahan.

BAB II

FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Pasal 2

- (1) Dana FLPP bertujuan untuk mendukung penyediaan rumah bagi MBR melalui kredit pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh).
- (2) Tingkat suku bunga dana FLPP diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- (3) Dana FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digabungkan (*blended*) dengan dana Bank Pelaksana dengan proporsi tertentu menggunakan pola pembiayaan bersama (*joint financing*) untuk menerbitkan KK Rumah

Sejahtera Tapak dengan suku bunga kredit yang terjangkau dan tetap sepanjang masa kredit.

- (4) Proporsi dana FLPP terhadap dana bank pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan nilai kredit paling banyak.
- (5) Proporsi dana FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Pimpinan Satker BLU-Kemenpera berdasarkan tarif yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

BAB III

LINGKUP FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Pasal 3

- (1) Kredit kepemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) terdiri dari:
 - a. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera);
 - b. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Murah (KPR Sejahtera Murah);
 - c. Kredit Pembangunan atau Perbaikan Rumah Swadaya Sejahtera (KPRS Sejahtera);
 - d. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera (KK Rumah Sejahtera);
 - e. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Murah (KK Rumah Sejahtera Murah).
- (2) KK Rumah Sejahtera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri dari:
 - a. KK Rumah Sejahtera Tapak;
 - b. KK Rumah Sejahtera Syariah Tapak.
- (3) Lingkup FLPP yang diatur dalam Peraturan Menteri ini adalah KK Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a.

BAB IV

KELOMPOK SASARAN KK RUMAH SEJAHTERA TAPAK

Pasal 4

- (1) Kelompok sasaran KK Rumah Sejahtera Tapak wajib memiliki persyaratan sebagai berikut:
 - a. dokumen legalitas usaha sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

- b. semua perijinan yang diperlukan untuk melakukan kegiatan pembangunan perumahan;
 - c. lahan siap bangun untuk pembangunan rumah yang dibuktikan dengan sekurang-kurangnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Badan Hukum;
 - d. Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek perumahan; dan
 - e. Surat Pernyataan bahwa rumah yang dibangun akan dijual kepada MBR melalui KPR Sejahtera Tapak.
- (2) Kelompok sasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib lolos verifikasi yang dilaksanakan oleh Bank Pelaksana.
 - (3) Rumah Sejahtera Tapak yang dibangun kelompok sasaran diperuntukkan bagi MBR yang membeli rumah melalui KPR Sejahtera Tapak.
 - (4) Persyaratan KPR Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB V

BANK PELAKSANA KREDIT KONSTRUKSI RUMAH SEJAHTERA TAPAK

Pasal 5

- (1) Bank Pelaksana menerbitkan KK Rumah Sejahtera Tapak berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) antara Pemimpin Satuan Kerja BLU-Kemenpera dengan Direksi Bank Pelaksana.
- (2) Bank Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Bank Umum dengan nilai sekurang-kurangnya Peringkat Komposit tiga (PK-3) sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia mengenai tingkat kesehatan bank dan telah menyampaikan surat pernyataan minat untuk melaksanakan program FLPP.
- (3) Perjanjian Kerjasama Operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat berdasarkan Kesepakatan Bersama antara Deputi Bidang Pembiayaan dengan Direktur Utama atau Direktur Utama dan Direktur lainnya yang berwenang mewakili Bank umum.
- (4) Bank Pelaksana bertanggung jawab untuk menyediakan sebagian pokok kredit KK Rumah Sejahtera Tapak.
- (5) Bank Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas ketepatan sasaran dan penggunaan dana FLPP serta bersedia dilakukan pemeriksaan eksternal.

BAB VI

KREDIT KONSTRUKSI RUMAH SEJAHTERA TAPAK

Pasal 6

KK Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud pada pasal 4 ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Nilai kredit konstruksi per unit rumah sebesar 80% dari RAB Bangunan Rumah atau paling banyak 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).
- b. Kredit konstruksi sebagaimana dimaksud pada huruf a diberlakukan suku bunga paling tinggi 8,75% (delapan koma tujuh lima persen) efektif per tahun dan dibayar setiap bulan selama masa pinjaman.
- c. Besaran nilai pokok kredit konstruksi didasarkan pada nilai kredit konstruksi per unit rumah dikalikan dengan jumlah unit rumah yang akan dibangun.
- d. Pokok KK Rumah Sejahtera Tapak dikembalikan sekaligus setelah akad kredit KPR Sejahtera Tapak dilaksanakan atau paling lama pada saat pinjaman kredit konstruksi jatuh tempo.
- e. Jangka waktu KK Rumah Sejahtera Tapak paling lama 9 (sembilan) bulan terhitung mulai dari akad kredit KK Rumah Sejahtera Tapak kepada kelompok sasaran dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Dalam hal kelompok sasaran tidak dapat memenuhi kewajiban pembangunan rumah sesuai dengan jumlah unit rumah, harga jual Rumah Sejahtera Tapak dan jadwal waktu penyelesaian yang telah disepakati, maka kelompok sasaran diwajibkan mengembalikan pokok kredit konstruksi dan segala kewajiban lainnya.

BAB VII

PENCAIRAN DANA FLPP

Pasal 7

- (1) Bank Pelaksana mengajukan permintaan pencairan dana FLPP melalui KK Rumah Sejahtera Tapak kepada Satker BLU-Kemenpera.
- (2) Satker BLU-Kemenpera melakukan pengujian terhadap permintaan pencairan dana FLPP.

BAB VIII PELAPORAN

Pasal 8

- (1) Bank Pelaksana wajib menyusun dan menyampaikan laporan secara berkala dan sewaktu-waktu kepada Satker BLU-Kemenpera.
- (2) Satker BLU-Kemenpera wajib menyusun dan menyampaikan laporan secara berkala dan sewaktu-waktu kepada Menteri.

BAB IX PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 9

- (1) Pelaksanaan operasionalisasi dana FLPP melalui KK Rumah Sejahtera Tapak dilakukan pengawasan dan pengendalian secara berkala dan sewaktu-waktu.
- (2) Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan dana FLPP melalui KK Rumah Sejahtera Tapak dilakukan melalui kegiatan monitoring, evaluasi, pemeriksaan, dan tindak turun tangan.

BAB X PELAKSANAAN KREDIT KONSTRUKSI RUMAH SEJAHTERA TAPAK

Pasal 10

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pengadaan perumahan melalui KK Rumah Sejahtera Tapak dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB XI KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 11

- (1) Rumah Sejahtera Tapak yang dapat difasilitasi dengan KK Rumah Sejahtera Tapak mempunyai ukuran luas lantai paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi, ukuran luas kapling paling sedikit 60 (enam puluh) meter persegi dan ukuran lebar kapling paling sedikit 6 (enam) meter.
- (2) Peraturan Menteri ini mengikat bagi semua instansi/lembaga Pemerintah, Pemerintah Daerah, perbankan, yang bergerak dalam bidang perumahan serta masyarakat yang akan memanfaatkan fasilitas likuiditas bantuan pembiayaan perumahan.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, Peraturan Menteri ini diundangkan dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 6 Juli 2011
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA,

SUHARSO MONOARFA

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 12 Juli 2011
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

PATRIALIS AKBAR