



**MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 28 TAHUN 2012

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI
KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA DENGAN DUKUNGAN
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 10 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 28 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, perlu menetapkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera 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

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867);
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. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4502);
9. 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);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 Tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4890);
11. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
12. Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugas, dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara;
13. Keputusan Presiden Nomor 59/P Tahun 2011;
14. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan Pembangunan Rumah Susun;
15. Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat);

16. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/1/PBI/2007 tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah;
17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 57/PMK.05/2007 tentang Pengelolaan Rekening Milik Kementerian Negara/Lembaga/Kantor/Satuan Kerja sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 05/PMK.05/2010;
18. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 76/PMK.05/2008 tentang Pedoman Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Badan Layanan Umum;
19. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 31 Tahun 2011;
20. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
21. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/1/PBI/2011 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum;
22. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 216/PMK.05/2011 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Perumahan Rakyat;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA DENGAN DUKUNGAN FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. 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.

2. Badan Hukum

2. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
3. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
4. Bank Pelaksana adalah Bank Umum yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan Program FLPP melalui Kesepakatan Bersama dan Perjanjian Kerjasama Operasional.
5. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
6. Bank Umum Syariah, yang selanjutnya disebut BUS, adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
7. Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit usaha syariah.
8. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
9. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
10. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
11. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
12. Rumah Sejahtera Tapak adalah Rumah Umum yang dibangun oleh orang perseorangan dan/atau 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.
13. Satuan Rumah Sejahtera Susun adalah Rumah Susun Umum yang dibangun oleh orang perseorangan dan/atau Badan Hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah susun sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.

14. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera, adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.
15. 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 yang dibeli dari orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
16. Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera syariah Tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Tapak, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli dari orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
17. Kredit Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Susun adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
18. Pembiayaan Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Syariah Susun, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Susun, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
19. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disebut FLPP, adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.
20. Tarif KPR Sejahtera adalah imbalan atas jasa layanan yang diterima oleh Satker BLU-Kemenpera dari Bank Pelaksana yang berupa suku bunga/imbal hasil atas dana program FLPP KPR Sejahtera.
21. Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.
22. Deposito Syariah adalah Investasi dana berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan Akad antara Nasabah Penyimpan *dan* Bank Syariah dan/atau UUS.
23. Giro Syariah adalah Simpanan berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindahbukuan.
24. Akad *Wadi'ah* adalah akad titipan yang diberikan Satker BLU-Kemenpera kepada Bank Pelaksana yang dapat diambil sewaktu-waktu (*on call*) dan tidak ada imbalan yang disyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian (*'athaya*) yang bersifat sukarela dari Bank Pelaksana.

25. Akad *Murabahah*

25. Akad *Murabahah* adalah akad jual beli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) atau margin yang disepakati.
26. Akad *Mudharabah* adalah akad kerjasama antara dua pihak di mana Satker BLU-Kemenpera (selaku *shahibul mal*) menyediakan/menempatkan seluruh dana/modal, sedangkan Bank Pelaksana (selaku *mudharib*) menjadi pengelola, dan keuntungan atas kerjasama tersebut dibagi menurut kesepakatan.
27. Akad *Mudharabah Musytarakah* adalah perpaduan dari akad *mudharabah* dan akad *musyarakah*, dimana Bank Pelaksana menyertakan modalnya dalam pembiayaan bersama (sebagai *musytarik*) dan sekaligus sebagai pengelola (*mudharib*).
28. Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT) adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
29. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah perpaduan dari akad *musyarakah* atau *syirkah* dimana dalam akad ini kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembayaran secara bertahap oleh pihak lainnya.
30. Kelompok Sasaran KPR Sejahtera adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap.
31. Verifikasi adalah kegiatan penilaian kelayakan kelompok sasaran KPR Sejahtera melalui kegiatan pengecekan kelengkapan dokumen persyaratan secara formal, wawancara calon debitur, serta pengecekan fisik bangunan rumah kelompok sasaran dalam rangka untuk memastikan ketepatan sasaran program KPR Sejahtera.
32. Pengujian adalah kegiatan penilaian terhadap kelengkapan data yang dilakukan oleh Satker BLU-Kemenpera terhadap dokumen permintaan pencairan dana FLPP yang diajukan oleh Bank Pelaksana yang bertujuan untuk menghindari terjadinya duplikasi permintaan pencairan dana FLPP.
33. Rekening Pengelolaan Kas Satker BLU-Kemenpera adalah rekening Satker BLU-Kemenpera untuk penempatan dana yang belum dipergunakan untuk pembiayaan perumahan bagi MBR pada Bank Umum, Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang terkait dengan pengelolaan kas.
34. Rekening Operasional Satker BLU-Kemenpera adalah merupakan rekening lainnya milik Satker BLU-Kemenpera yang dipergunakan untuk menampung seluruh penerimaan dan membayar seluruh pengeluaran Satker BLU-Kemenpera yang dananya bersumber dari Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) Satker BLU-Kemenpera pada Bank Umum, Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
35. Rekening Dana Kelolaan Satker BLU-Kemenpera adalah merupakan rekening lainnya pada Satker BLU-Kemenpera yang dipergunakan untuk menampung dana yang tidak dapat dimasukkan ke dalam Rekening Operasional Satker BLU-Kemenpera dan Rekening Pengelolaan Kas Satker BLU-Kemenpera pada Bank Umum, Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

36. Rekening Program FLPP KPR Sejahtera adalah rekening penampungan (*escrow account*) yang dibuka oleh Bank Pelaksana dipergunakan untuk menampung pencairan dana FLPP dari Satker BLU-Kemenpera;
37. Marjin adalah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati antara bank dan nasabah atas transaksi pembiayaan dengan akad jual beli (*murabahah/istishna*) dan bersifat tetap (*fixed*) selama masa pembiayaan.
38. Bagi Hasil adalah pembagian keuntungan antara satu pihak dengan pihak lainnya berdasarkan *nisbah* yang disepakati bersama oleh para pihak pada saat akad.
39. Bonus adalah pemberian (*athaya*) yang bersifat sukarela dari pihak bank kepada nasabah penyimpan dengan akad *wadi'ah*.
40. Rekonsiliasi adalah proses pencocokan/pembandingan setiap transaksi keuangan yang dicatat oleh Satker BLU Kemenpera dengan transaksi yang dicatat oleh Bank Pelaksana.
41. Menteri adalah Menteri Perumahan Rakyat.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN Pasal 2

- (1) Petunjuk Pelaksanaan ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pencairan dan penyaluran serta pemanfaatan dana FLPP untuk KPR Sejahtera oleh Satker BLU-Kemenpera.
- (2) Petunjuk Pelaksanaan ini bertujuan agar pelaksanaan pencairan dan penyaluran dana FLPP untuk KPR Sejahtera oleh Satker BLU-Kemenpera dilakukan secara efisien, efektif, transparan dan akuntabel serta memberikan manfaat bagi masyarakat.

BAB III KESEPAKATAN BERSAMA Pasal 3

- (1) Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah mengajukan Surat Pernyataan Minat (Format A) menjadi Bank Pelaksana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ditujukan kepada Menteri cq. Deputi Bidang Pembiayaan dengan tembusan kepada Pemimpin Satker BLU-Kemenpera dengan melampirkan:
 - a. surat keterangan kesehatan bank dengan nilai sekurang-kurangnya Peringkat Komposit Tiga (PK-3) sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia;
 - b. data penerbitan KPR dalam bentuk daftar akad kredit yang telah diterbitkan;
 - c. jumlah kantor pelayanan di tingkat pusat, provinsi dan kabupaten/kota; dan
 - d. rencana penerbitan KPR Sejahtera tahunan (Format B).

(2) Deputi Bidang Pembiayaan

- (2) Deputi Bidang Pembiayaan menugaskan pejabat/pegawai di lingkungan Deputi Bidang Pembiayaan untuk melakukan pengecekan dokumen pernyataan minat yang diajukan oleh Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pejabat/pegawai yang diberi tugas untuk melakukan pengecekan dokumen wajib menyusun dan menyampaikan hasil laporan pengecekan dokumen pernyataan minat (Format C) kepada Deputi Bidang Pembiayaan.
- (4) Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah yang memenuhi persyaratan melaksanakan penandatanganan Kesepakatan Bersama antara Deputi Bidang Pembiayaan atau Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri dengan Direktur yang berwenang mewakili Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah.

BAB IV PERJANJIAN KERJASAMA OPERASIONAL

Pasal 4

- (1) Berdasarkan Kesepakatan Bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4), dilakukan penandatanganan Perjanjian Kerjasama Operasional tentang penyaluran dana FLPP dalam rangka pengadaan perumahan melalui KPR Sejahtera.
- (2) Perjanjian Kerjasama Operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pemimpin Satker BLU-Kemenpera dan Direksi atau Pejabat yang berwenang mewakili Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah sesuai dengan Anggaran Dasar Bank.
- (3) Perjanjian Kerjasama Operasional Penyaluran Dana FLPP sekurang-kurangnya mencakup hal-hal sebagai berikut:
 - a. para pihak;
 - b. dasar perjanjian;
 - c. definisi;
 - d. maksud dan tujuan;
 - e. ruang lingkup;
 - f. jangka waktu dan pengakhiran perjanjian;
 - g. hak dan kewajiban para pihak;
 - h. pelaksanaan program;
 - i. pemantauan;
 - j. sanksi;
 - k. pemberitahuan;
 - l. force majeure;
 - m. penyelesaian perselisihan;
 - n. ketentuan lain-lain; dan
 - o. ketentuan penutup.

Pasal 5

Dalam rangka memberikan informasi kepada publik bahwa perolehan rumah kepada MBR dilaksanakan melalui KPR Sejahtera yang didukung dengan FLPP merupakan bantuan pemerintah, maka Bank Pelaksana wajib memberikan tanda berupa stiker atau plat atas setiap unit Rumah Sejahtera sesuai Format D.

BAB V PENGELOLAAN REKENING

Pasal 6

- (1) Pemimpin Satker BLU-Kemenpera dapat membuka rekening di bank pelaksana dalam bentuk:
 - a. Rekening Dana Kelolaan Satker BLU-Kemenpera;
 - b. Rekening Giro Operasional Satker BLU-Kemenpera.
- (2) Pemimpin Satker BLU-Kemenpera dapat membuka Rekening Pengelolaan Kas Satker BLU-Kemenpera di Bank Pelaksana.
- (3) Ketentuan dan tata cara pembukaan rekening sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) diatur dengan Peraturan Pemimpin Satker BLU-Kemenpera yang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan tentang Pengelolaan Rekening Milik Kementerian Negara/Lembaga/Kantor/Satuan Kerja.

BAB VI PENGAJUAN KPR SEJAHTERA

Pasal 7

- (1) Kelompok sasaran mengajukan KPR Sejahtera ke Bank Pelaksana dengan melengkapi dokumen persyaratan sebagai berikut:
 - a. fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - c. fotokopi (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas materai secukupnya dan diketahui oleh:
 - 1) pimpinan instansi tempat bekerja untuk masyarakat berpenghasilan tetap (Format E1); atau
 - 2) kepala desa/lurah untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap (Format E2).
 - d. surat keterangan penghasilan dari instansi tempat bekerja/slip gaji untuk masyarakat berpenghasilan tetap;
 - e. surat keterangan belum memiliki rumah dari RT/RW setempat/Instansi tempat bekerja (Format F) atau Surat Keterangan Sewa/kuitansi sewa rumah;
 - f. surat pernyataan yang ditandatangani pemohon diatas materai secukupnya (Format G) yang mencakup:
 - 1) berpenghasilan tidak melebihi ketentuan kelompok sasaran KPR Sejahtera;
 - 2) belum pernah memiliki rumah;
 - 3) menggunakan sendiri Rumah Sejahtera Tapak sebagai tempat tinggal;
 - 4) tidak akan memindahtangankan

- 4) tidak akan memindahtangankan Rumah Sejahtera Tapak sebelum 5 (lima) tahun; dan
 - 5) belum pernah menerima subsidi perumahan melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah.
- g. Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional; dan
- h. Dalam hal sertipikat sebagaimana dimaksud pada huruf g belum dapat dipenuhi, maka dapat diganti dengan dokumen pendahuluan kepemilikan tanah yang dapat berupa:
- 1) Akta Jual Beli (AJB) atau Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang disertai Berita Acara Serah Terima (BAST) (Format H), apabila perolehan tanahnya berasal dari jual beli;
 - 2) Akta/Surat Keterangan Hibah, apabila perolehan tanahnya berasal dari hibah; atau
 - 3) Akta/Surat Keterangan Waris, apabila perolehan tanahnya berasal dari pewarisan.
- (2) Kelompok sasaran bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Bank Pelaksana.

BAB VII
VERIFIKASI KELOMPOK SASARAN KPR SEJAHTERA
Pasal 8

- (1) Bank Pelaksana wajib melakukan Verifikasi dan bertanggung jawab atas ketepatan kelompok sasaran KPR Sejahtera.
- (2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1);
 - b. analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR Sejahtera; dan
 - c. pengecekan fisik bangunan rumah serta prasarana dan sarana, serta utilitas umum (PSU).
- (3) Fisik bangunan rumah dan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c telah siap dihuni, berfungsi dan sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan:
 - a. atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan;
 - b. terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air bersih lainnya;
 - c. utilitas jaringan listrik yang berfungsi;
 - d. jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi; dan
 - e. saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi.
- (4) Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, huruf d, dan huruf e belum terpenuhi, maka Bank Pelaksana dapat melaksanakan perjanjian KPR Sejahtera Tapak atau akad pembiayaan KPR Sejahtera Syariah Tapak apabila telah memenuhi persyaratan:

a. bukti pembayaran

- a. orang perseorangan dan/atau Badan Hukum menyerahkan keterangan kesediaan PLN untuk menyediakan pasokan listrik atau bukti pembayaran biaya penyambungan listrik dari PLN atau tersedianya sumber listrik lainnya;
 - b. badan jalan telah terbentuk dan dilakukan pengerasan;
 - c. saluran/drainase lingkungan telah tergal;
 - d. ada jaminan berupa dana yang ditahan atau bentuk lainnya sebagai jaminan penyelesaian PSU sesuai dengan ketentuan Bank Pelaksana; dan
 - e. ada surat pernyataan dari calon debitur/nasabah menerima kondisi PSU.
- (5) Bank Pelaksana membuat Daftar Rekapitulasi Kelompok Sasaran yang lolos Verifikasi (Format I) dan menerbitkan Surat Pernyataan Verifikasi (Format J).
 - (6) Bank Pelaksana yang melakukan konversi KPR menjadi KPR Sejahtera wajib memverifikasi ulang dokumen persyaratan KPR Sejahtera dan membuat Surat Pernyataan Verifikasi baru (Format J).

BAB VIII PENERBITAN KPR SEJAHTERA

Pasal 9

- (1) Bank Pelaksana melakukan penandatanganan perjanjian kredit/akad KPR Sejahtera dengan kelompok sasaran yang lolos verifikasi.
- (2) Kelompok sasaran yang telah menandatangani perjanjian kredit/akad KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud pada ayat (1), selanjutnya disebut debitur/nasabah.

BAB IX PENCAIRAN DANA FLPP

Pasal 10

- (1) Permohonan pencairan dana FLPP oleh Bank Pelaksana Kepada Satker BLU-Kemenpera disampaikan secara tertulis dan wajib dilengkapi dengan:
 - a. surat permohonan pencairan dana FLPP yang ditandatangani oleh pejabat Bank Pelaksana yang berwenang (Format K);
 - b. surat pernyataan verifikasi (Format J);
 - c. daftar rekap debitur/nasabah KPR Sejahtera (Format I); dan
 - d. surat tanda terima uang (Format L) dan Jadwal angsuran (Format M) dari Bank Pelaksana terhadap pencairan dana FLPP periode sebelumnya.
- (2) Satker BLU-Kemenpera melakukan pengujian terhadap dokumen permohonan pencairan dana FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan hasil pengujian dituangkan dalam lembar hasil Pengujian (Format N).
- (3) Berdasarkan hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Satker BLU-Kemenpera melakukan pencairan dana FLPP ke rekening program FLPP KPR Sejahtera selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja.

(4) Selambat-lambatnya

- (4) Selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mulai dihitung setelah dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam bentuk dokumen digital (*softcopy*) disampaikan oleh Bank Pelaksana dan telah diterima lengkap oleh Satker BLU-Kemenpera yang dibuktikan dengan konfirmasi dari Satker BLU-Kemenpera.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam bentuk dokumen cetak (*hardcopy*) wajib disampaikan Bank Pelaksana paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah dokumen digital (*softcopy*) diterima lengkap oleh Satker BLU-Kemenpera.

BAB X
REKONSILIASI DANA FLPP
Pasal 11

Satker BLU-Kemenpera dan Bank Pelaksana melakukan rekonsiliasi dana FLPP sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan.

BAB XI
AKAD-AKAD YANG DIGUNAKAN
Pasal 12

- (1) Dalam hal Bank Pelaksana merupakan bank yang dalam kegiatannya menggunakan prinsip syariah, maka penempatan dana FLPP BLU-Kemenpera di Bank Pelaksana dapat menggunakan akad *Wadi'ah*, akad *Mudharabah* atau akad *Mudharabah Musytarakah*.
- (2) Dalam hal penempatan dana FLPP di Bank Pelaksana sebagaimana ayat (1) menggunakan akad *wadi'ah*, Bank Pelaksana dapat memberikan bonus (*'athaya*).
- (3) Dalam hal penempatan dana FLPP di Bank Pelaksana sebagaimana ayat (1) menggunakan akad *mudharabah* atau *mudharabah musytarakah*, Bank Pelaksana memberikan imbal hasil sesuai *nisbah* yang disepakati.
- (4) Pembiayaan KPR Sejahtera Syariah Tapak antara Bank Pelaksana dengan kelompok sasaran dapat menggunakan akad *Murabahah*, akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya bi-Attamblik* (IMBT) atau akad *Musyarakah Mutanaqishah*.
- (5) Pembiayaan KPR Sejahtera Syariah Susun antara Bank Pelaksana dengan kelompok sasaran menggunakan akad *Murabahah*, akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya bi-Attamblik* (IMBT) atau akad *Musyarakah Mutanaqishah*.
- (6) Dalam hal pembiayaan KPR Sejahtera Syariah Tapak antara Bank Pelaksana dengan kelompok sasaran sebagaimana ayat (4) menggunakan akad *Murabahah*, Bank Pelaksana mengenakan tingkat marjin tertentu kepada kelompok sasaran.

(7) Dalam hal

- (7) Dalam hal pembiayaan pembiayaan KPR Sejahtera Syariah Tapak antara Bank Pelaksana dengan kelompok sasaran sebagaimana ayat (4) menggunakan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya bi-Attamblik* (IMBT), bank pelaksana mengenakan biaya sewa yang disepakati kepada kelompok sasaran, dan dapat dibarengi dengan opsi pemindahan kepemilikan.
- (8) Dalam hal pembiayaan KPR Sejahtera Syariah Tapak antara Bank Pelaksana dengan kelompok sasaran sebagaimana ayat (4) menggunakan akad *Musarakah Mutanaqishah*, bank pelaksana mengenakan biaya kepemilikan bersama kepada kelompok sasaran sesuai dengan porsi yang disepakati. Selanjutnya Bank Pelaksana berjanji menjual seluruh bagiannya secara bertahap kepada kelompok sasaran, dan kelompok sasaran berjanji untuk membelinya.

BAB XII
PENGEMBALIAN POKOK DANA FLPP
Pasal 13

- (1) Bank Pelaksana wajib mengembalikan pokok dana FLPP tanpa syarat kepada Satker BLU-Kemenpera yang dilakukan secara bulanan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan berdasarkan amortisasi yang berlaku di Bank Pelaksana.
- (2) Pengembalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) senilai porsi dana FLPP terhadap nilai pokok KPR Sejahtera disepakati dalam Perjanjian Kerjasama Operasional sesuai dengan sistem amortisasi yang berlaku di Bank Pelaksana.
- (3) Apabila terdapat nasabah yang sudah melakukan cicilan lebih dari 1 (satu) kali kepada bank pelaksana, namun belum diperhitungkan dalam angsuran pokok maka pengembalian atas angsuran pokok (akumulasi) dilakukan sekaligus sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan setelah pencairan.
- (4) Bank Pelaksana menyetorkan pengembalian pokok dana FLPP ke Rekening Dana Kelolaan Satker BLU-Kemenpera di Bank Pelaksana sesuai jadwal angsuran (Format M).

BAB XIII
PEMBAYARAN TARIF KPR SEJAHTERA
Pasal 14

- (1) Bank Pelaksana melakukan pembayaran Tarif KPR Sejahtera berupa bunga/imbal hasil atas dana program FLPP yang ada pada rekening Program FLPP KPR Sejahtera ke rekening Dana Operasional Satker BLU-Kemenpera FLPP paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
- (2) Dalam hal tanggal 10 bertepatan dengan hari libur nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah, maka pembayaran bunga/imbal hasil dilakukan hari kerja berikutnya.
- (3) Besarnya Tarif KPR Sejahtera yang dibayarkan oleh Bank Pelaksana sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan.

BAB XIV....

BAB XIV
PELUNASAN DIPERCEPAT

Pasal 15

Dalam hal terjadi pelunasan KPR Sejahtera oleh debitur/nasabah lebih cepat dari jangka waktu KPR, Bank Pelaksana wajib melaporkan dan mengembalikan sisa pokok dana FLPP tersebut kepada Satker BLU-Kemenpera, selambat-lambatnya bersamaan dengan pengembalian pokok bulan berikutnya.

BAB XV
KONVERSI

Pasal 16

Pelaksanaan konversi KPR menjadi KPR Sejahtera dilaksanakan berdasarkan kesepakatan melalui Perjanjian Kerjasama Operasional antara Satker BLU-Kemenpera dengan Bank Pelaksana.

BAB XVI
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 17

Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan kegiatan penyaluran dana FLPP melalui KPR Sejahtera yang dilakukan oleh Bank Pelaksana melalui:

- a. pemantauan dan evaluasi dilakukan oleh Satker BLU-Kemenpera;
- b. kegiatan pemantauan dilakukan berkala sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam setahun terhadap pelaksanaan kegiatan penyaluran FLPP melalui KPR Sejahtera yang dilaksanakan oleh Satker BLU-Kemenpera;
- c. kegiatan pemantauan sebagaimana dimaksud pada huruf a melalui penilaian atas kemajuan pelaksanaan kegiatan penyaluran dana FLPP dan/atau kunjungan lapangan terhadap obyek pembiayaan KPR Sejahtera;
- d. kegiatan pemantauan sebagaimana dimaksud pada huruf b dilakukan dengan menggunakan metode *sampling*; dan
- e. pengaturan mengenai kegiatan pemantauan sebagaimana dimaksud pada huruf b dan evaluasi diatur lebih lanjut dengan Keputusan Pimpinan Satker BLU-Kemenpera.

Pasal 18

Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan program FLPP melalui KPR Sejahtera dilakukan sebagai berikut:

- a. pengawasan terhadap kinerja pengelolaan dana FLPP melalui KPR Sejahtera sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis Bisnis (RSB) dan Rencana Bisnis dan Anggaran (RBA) dilaksanakan oleh Dewan Pengawas;
- b. kegiatan pemantauan

- b. kegiatan pemantauan dan evaluasi terhadap kinerja pelaksanaan program FLPP melalui dana FLPP melalui KPR Sejahtera dilaksanakan oleh Deputi Bidang Pembiayaan;
- c. petugas/pelaksana pemantauan dilengkapi dengan surat tugas dari Deputi Bidang Pembiayaan;
- d. dalam melaksanakan kegiatan pemantauan lapangan, Kementerian Perumahan Rakyat dapat melakukan kerjasama dengan Pemerintah Provinsi/Kabupaten/Kota;
- e. Satker BLU-Kemenpera dan/atau Bank Pelaksana menyediakan data yang diperlukan serta mendampingi dalam pelaksanaan pemantauan lapangan;
- f. kegiatan evaluasi pelaksanaan penyaluran dana FLPP melalui KPR Sejahtera oleh Satker BLU-Kemenpera meliputi pencapaian target penerbitan KPR Sejahtera dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan;
- g. kegiatan evaluasi pelaksanaan penyaluran dana FLPP melalui KPR Sejahtera dilakukan melalui rapat koordinasi antara Deputi Bidang Pembiayaan dengan Satker BLU-Kemenpera dan/atau Bank Pelaksana serta pemangku kepentingan lainnya paling sedikit 1 (satu) kali dalam setahun;
- h. tindak lanjut kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud pada huruf g berupa rekomendasi tindak koreksi atau tindak turun tangan atas kinerja pelaksanaan program FLPP melalui KPR Sejahtera yang dilaksanakan oleh Satker BLU-Kemenpera; dan
- i. rekomendasi tindak koreksi atau tindak turun tangan untuk pengendalian pelaksanaan program FLPP yang dilaksanakan melalui KPR Sejahtera dapat berupa:
 - 1) penyempurnaan sistem dan prosedur;
 - 2) pemberian Surat Peringatan; dan/atau
 - 3) proses hukum terhadap penyimpangan yang terjadi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

- (1) Pemeriksaan dilakukan melalui:
 - a. audit kinerja; dan
 - b. audit dengan tujuan tertentu.
- (2) Audit kinerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap pelaksanaan program FLPP yang dilakukan oleh Satker BLU-Kemenpera dan penyaluran dana FLPP melalui KPR Sejahtera yang dilakukan oleh Bank Pelaksana yang terdiri atas aspek penghematan, efisiensi dan efektivitas.
- (3) Audit dengan tujuan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup audit yang tidak termasuk dalam audit kinerja.

BAB XVII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 20

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 21

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 08 Oktober 2012

MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

ttd

DJAN FARIDZ

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA

AMIR SYAMSUDDIN

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2012 NOMOR

LAMPIRAN I
 PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 28 TAHUN
 2012 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PENGADAAN
 PERUMAHAN MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
 SEJAHTERA DENGAN DUKUNGAN FASILITAS LIKUIDITAS
 PEMBIAYAAN PERUMAHAN
 Nomor : 28 Tahun 2012
 Tanggal : 8 Oktober 2012

Contoh Format I

FORM DATA DEBITUR/NASABAH

NO	NAMA	PEKERJAAN	NO KTP	NPWP	GAJI POKOK/ PENGHASILAN RATA-RATA *)	NO REKENING	TGL AKAD	HARGA RUMAH	NILAI KPR	SUKU BUNGA KPR	TENOR	ANGSURAN KPR	NILAI FLPP	NAMA PENGEMBANG**)	KOTA/ KABUPATEN AGUNAN	KODE POS AGUNAN	LUAS TANAH	LUAS BANGUNAN

- Pekerjaan:
- 1 PNS
 - 2 TNI/POLRI
 - 3 SWASTA
 - 4 WIRASWASTA
 - 5 LAINNYA

.....,

PT. Bank

Nama

Jabatan

Ket:

*) untuk masyarakat berpenghasilan tetap adalah gaji/upah pokok pemohon per bulan dan untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap adalah hasil usaha rata-rata per bulan dalam setahun yang dimiliki pemohon

***) pengembang adalah orang perseorangan dan/atau badan hukum