



MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH
REPUBLIK INDONESIA

**KEPUTUSAN MENTERI
PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH
NOMOR: 24/KPTS/M/2003**

TENTANG

**PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN**

MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH,

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 penyempurnaan atas jenis dan skim subsidi perumahan RS/RSS menjadi Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat / RSH);

- f. bahwa sehubungan dengan huruf a, b, c, d dan e tersebut diatas, perlu menyempurnakan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 139/KPTS/M/2002 yang mengatur dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi untuk RS/RSS;
- g. bahwa untuk keperluan tersebut, maka perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah yang mengatur dukungan fasilitas Kredit Perumahan 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 29 Tahun 2002 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2003;
4. Keputusan Presiden RI Nomor 228/M Tahun 2001 tentang Susunan Kabinet Gotong Royong;
5. Keputusan Presiden Nomor 102 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Departemen;
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 54/PRT/1991 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana;
7. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun;
8. Keputusan menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).

Memperhatikan :

1. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional (Propenas) Tahun 2000 – 2004;
2. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua Badan Kebijakanaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N) Nomor: 217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : **PENGATURAN PENGADAAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DENGAN DUKUNGAN FASILITAS SUBSIDI PERUMAHAN**
- 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 keputusan ini;
- Kedua : Ketentuan tentang pilihan jenis dan skim subsidi bagi masyarakat kelompok sasaran berpenghasilan rendah, yang mencakup jenis rumah dan batas harga rumah yang dapat dibeli atau pagu pinjaman perumahan yang bisa diperoleh, uang muka, batas maksimum kredit/pinjaman, maksimum jangka waktu pinjaman (tenor) dan skim subsidi kredit perumahan, sebagaimana diatur dalam lampiran keputusan 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 : Dalam rangka menjaga kelancaran dan kontinuitas pasokan rumah bersubsidi, dipandang perlu untuk memberikan waktu peralihan pembangunan rumah sederhana dengan pedoman teknis lama (RS/RSS) menjadi dengan pedoman teknis baru (Rs Sehat / RSH) sebagai berikut:
- (a) Pembangunan rumah bersubsidi dengan menggunakan pedoman teknis lama (RS/RSS) masih dapat difasilitasi dengan KPR bersubsidi sepanjang penerbitan Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K) sudah dikeluarkan oleh bank pelaksana paling lambat 31 Maret 2003;
 - (b) Bank pelaksana harus sudah mengajukan permintaan pembayaran dana subsidi paling lambat akhir 31 Juli 2003 untuk dapat dibebankan pada APBN 2003.

- Keenam : 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.
- Ketujuh : Koordinasi pelaksanaan Subsidi Perumahan untuk Rs Sehat / RSH merupakan tanggungjawab dan dilaksanakan oleh Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah.
- Kedelapan : Ketentuan sebagaimana tercantum dalam diktum pertama sampai dengan ketujuh 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.
- Kesembilan : Keputusan ini berlaku sejak tanggal 1 Januari 2003 dan bilamana dikemudian hari terdapat kekeliruan atau ketidaksesuaian di dalam keputusan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 06 Pebruari 2003



Tembusan Surat Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Yth. Presiden Republik Indonesia, sebagai laporan;
2. Yth. Para Menteri Kabinet Gotong Royong;
3. Yth. Gubernur Bank Indonesia;
4. Yth. Para Gubernur KDH Propinsi;
5. Yth. Para Pejabat Eselon I di lingkungan Departemen Kimpraswil;
6. Yth. Para Bupati/Walikota;
7. Yth. Direksi Perum Perumnas;
8. Yth. DPP Real Estat Indonesia (REI);
9. Yth. DPP APERSI
10. Yth. Direksi Bank Tabungan Negara;
11. Yth. Ketua Sekretariat Pelaksana SEKTAP BAPERTARUM PNS;
12. Yth. Ketu Umum INKOPKAR;
13. Yth. Direksi Lembaga Perbankan dan Lembaga Pembiayaan lainnya;
14. Yth. Para Kepala Dinas PU/Kimpraswil Propinsi di seluruh Indonesia;
15. Yth. Sekretaris dan para Direktur di lingkungan Ditjen. PERKIM, Dept. Kimpraswil.

Lampiran

Surat Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah
Nomor : 24/KPTS/M/2003
Tanggal : 06 Februari 2003

1. Kelompok Sasaran dan Pilihan Jenis Subsidi Perumahan

- 1.1 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	$900.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 1.500.000$
II	$500.000 \leq \text{Penghasilan} < 900.000$
III	$350.000 \leq \text{Penghasilan} < 500.000$

- 1.2 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.
- 1.3 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 Perumahan Bersubsidi.
- 1.4 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	2.400.000	2.400.000
II	3.000.000	3.000.000
III	3.500.000	3.500.000

- 1.5 Pilihan skim subsidi yang diberikan lewat **KPRS Bersubsidi** dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi Selisih Bunga; atau (ii) Subsidi Membangun 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	2.400.000	2.400.000
II	3.000.000	3.000.000
III	3.500.000	3.500.000

2. Ketentuan Kredit Bersubsidi

- 2.1 **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.
- 2.2 **KPRS Bersubsidi** diterbitkan oleh bank pelaksana atau lembaga pembiayaan 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.
- 2.3 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 dapat dibeli melalui KPR Bersubsidi, atau pagu pinjaman melalui KPRS Bersubsidi** sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Batas Harga Rumah / Pagu Pinjaman Perumahan (Rp.)	
	Minimum	Maksimum
I	25.000.000	36.000.000
II	14.000.000	25.000.000
III	-	14.000.000

3. Ketentuan tentang KPR Bersubsidi

3.1 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) Maksimum Jangka Waktu Kredit (Tenor); dan (iv) Skim Subsidi.

3.2 Persyaratan atas minimum uang muka, maksimum KPR dan maksimum jangka waktu kredit (tenor) 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 (%)	Maksimum KPR (Rp.)	Maksimum Tenor (Tahun)
I	15	30.600.000	20	22.5	27.900.000	20
II	10	22.500.000	20	27.5	18.125.000	20
III	10	12.600.000	20	35.0	8.050.000	20

3.3 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	12	13	14	15	@	@	@	@	@	@	@
II	10	11	12	13	14	15	@	@	@	@	@
III	8	8,5	9	9,5	10	11	12	13	14	15	@

@: Sesuai bunga pasar yang berlaku

3.5 Persyaratan atas skim subsidi uang muka adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Uang Muka (%)		
	Maksimum Subsidi dari Pemerintah	Minimum yang Harus Disediakan Kelompok Sasaran	Total Minimum Uang Muka
[1]	[2]	[3]	[4] = [2] + [3]
I	6,7	15,8	22,5
II	12,0	15,5	27,5
III	25,0	10,0	35,0

4. Ketentuan tentang Kredit Perumahan Bersubsidi

4.1 KPRS Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran, yang memiliki kapling milik bersertifikat, untuk membangun atau memperbaiki rumah secara swadaya yang memenuhi batasan pagu pinjaman perumahan sebagaimana dinyatakan pada butir 2.3, dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas: (i) Minimum Uang Muka; (ii) Maksimum Pinjaman; (iii) Maksimum Jangka Waktu Pinjaman (Tenor); dan (iv) Skim Subsidi. KPRS dengan skim subsidi membangun rumah tidak mensyaratkan adanya uang muka, melainkan maksimum nilai subsidi.

4.2 Persyaratan atas minimum uang muka, maksimum KPR, maksimum jangka waktu pinjaman (tenor), dan maksimum nilai subsidi sebagaimana disebut pada butir 4.1, adalah sebagai berikut

Kelompok Sasaran	Subsidi Selisih Bunga			Subsidi Membangun Rumah		
	Minimum Uang Muka (%)	Maksimum KPR (Rp.)	Maksimum Tenor (Tahun)	Uang Muka	Maksimum Pinjaman (Rp.)	Maksimum Tenor (Tahun)
I	15	30.600.000	20	0	33.600.000	20
II	10	22.500.000	20	0	22.000.000	20
III	10	12.600.000	20	0	10.500.000	20

4.3 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	12	13	14	15	@	@	@	@	@	@	@
II	10	11	12	13	14	15	@	@	@	@	@
III	8	8,5	9	9,5	10	11	12	13	14	15	@

@: Sesuai bunga pasar yang berlaku

4.4 Persyaratan atas skim subsidi membangun rumah adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Subsidi Membangun Rumah (Rp.)		
	Total Pagu Pinjaman	Maksimum Subsidi dari Pemerintah	Maksimum Pinjaman Kelompok Sasaran
[1]	[2]	[3]	[4] = [2] – [3]
I	36.000.000	2.400.000	33.600.000
II	25.000.000	3.000.000	22.000.000
III	14.000.000	3.500.000	10.500.000

1. Ketentuan Khusus

- 5.1 Kelompok sasaran dengan penghasilan lebih tinggi diperbolehkan memiliki/membeli rumah dengan batas harga lebih rendah, atau membangun/memperbaiki rumah dengan pagu pinjaman lebih rendah sepanjang tetap menggunakan skim dan nilai subsidi maksimum yang diberlakukan untuk masing-masing kelompok sasaran.
- 5.2 Mengingat pemenuhan kebutuhan lahan dalam rangka pembangunan Rs 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 Rs Sehat / RSH dapat menggunakan kapling dengan ukuran luas minimum 60m² dan lebar minimum 5 meter.



Tembusan Surat Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Yth. Presiden Republik Indonesia, sebagai laporan;
2. Yth. Para Menteri Kabinet Gotong Royong;
3. Yth. Gubernur Bank Indonesia;
4. Yth. Para Gubernur KDH Propinsi;
5. Yth. Para Pejabat Eselon I di lingkungan Departemen Kimpraswil;
6. Yth. Para Bupati/Walikota;
7. Yth. Direksi Perum Perumnas;
8. Yth. DPP Real Estat Indonesia (REI);
9. Yth. DPP APERSI
10. Yth. Direksi Bank Tabungan Negara;
11. Yth. Ketua Sekertariat Pelaksana SEKTAP BAPERTARUM PNS;
12. Yth. Ketu Umum INKOPKAR;
13. Yth. Direksi Lembaga Perbankan dan Lembaga Pembiayaan lainnya;
14. Yth. Para Kepala Dinas PU/Kimpraswil Propinsi di seluruh Indonesia;
15. Yth. Sekretaris dan para Direktur di lingkungan Ditjen. PERKIM, Dept. Kimpraswil.