

## SUBSIDI PEMBANGUNAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH



Sumber: <https://finance.detik.com>

### I. PENDAHULUAN

Manusia memiliki kebutuhan dasar (primer) yang harus dipenuhi yaitu sandang, pangan dan papan, yang diwujudkan dalam bentuk pakaian, makanan dan rumah. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin perlindungan terhadap hak asasi manusia. Salah satunya, dalam Pasal 28 H ayat (1) dinyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan. Berdasarkan ketentuan tersebut, negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan bagi masyarakat.<sup>1</sup>

Amanah UUD 1945 tersebut diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU 1/2011) dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU 20/2011). Dalam UU 1/2011 ditegaskan kembali peranan pemerintah dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya dan yang mampu menjamin

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU 1/2011), Menimbang/Konsiderans Huruf b.

kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.<sup>2</sup>

Sejalan dengan UU 1/2011, UU 20/2011 menyatakan tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia serta kewajiban negara untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).<sup>3</sup> Yang dimaksud dengan MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah.<sup>4</sup>

Lebih lanjut, rumah mempunyai pengertian yaitu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>5</sup> Tingkat kebutuhan akan rumah bagi penduduk Indonesia semakin meningkat seiring dengan makin meningkatnya jumlah penduduk, sementara harga rumah semakin melambung sehingga semakin sulit dijangkau terutama bagi MBR.

Menteri Keuangan, Sri Mulyani Indrawati, pernah mengungkapkan bahwa dari total penduduk Indonesia, baru sekitar 40% yang benar-benar mampu membeli rumah sendiri tanpa bantuan pemerintah. Sebesar 60% sulit memiliki rumah, bahkan ada yang sama sekali tidak dapat memiliki rumah apabila hanya mengandalkan pendapatannya. Dari 60% itu, sebesar 40% mampu membeli rumah, namun perlu mendapat stimulus dari pemerintah dalam bentuk subsidi. Sedangkan 20% kelompok terakhir, adalah kelompok masyarakat yang benar-benar tidak memiliki kemampuan untuk membeli rumah, sehingga mereka tinggal di daerah kumuh.<sup>6</sup>

Dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR, pemerintah dan/atau pemerintah daerah memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR tersebut dapat berupa:

---

<sup>2</sup> Ibid, Huruf c.

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU 20/2011), Menimbang/Konsiderans Huruf b dan d.

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP 14/2016), Pasal 1 angka 31.

<sup>5</sup> Ibid., Pasal 1 angka 7.

<sup>6</sup> "Sri Mulyani: Baru 40% Masyarakat RI yang Bisa Beli Rumah", <https://finance.detik.com/properti/d-3457914/sri-mulyani-baru-40-masyarakat-ri-yang-bisa-beli-rumah>, 27 Maret 2017.

subsidi perolehan rumah, stimulan rumah swadaya, insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, perizinan, asuransi dan penjaminan, penyediaan tanah, sertifikasi tanah, dan/atau prasarana, sarana, dan utilitas umum.<sup>7</sup>

Pemerintah menaruh perhatian sangat besar terhadap pembangunan rumah bagi masyarakat Indonesia, bahkan telah menetapkan tanggal 25 Agustus sebagai Hari Perumahan Nasional sejak tahun 2008.<sup>8</sup> Kemudian, tanggal 29 April 2015 menjadi momentum bagi pemerintah dalam mencanangkan program bantuan rumah atau hunian untuk MBR melalui program “sejuta rumah” yang dimotori oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) serta dilaksanakan dari tahun ke tahun sampai dengan saat ini.<sup>9</sup> Tahun 2018, proporsi penyediaan rumah dalam program sejuta rumah adalah 70% bagi MBR dan 30% bagi non-MBR.<sup>10</sup>

Untuk mewujudkan program sejuta rumah tersebut, berbagai pihak bersinergi dan bekerja sama, yaitu pemerintah khususnya Kementerian PUPR, pemerintah daerah, pengembang perumahan/*developer*, perbankan dan masyarakat.<sup>11</sup> Melalui program sejuta rumah, MBR memperoleh keuntungan antara lain bebas dari biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN), bebas premi asuransi jiwa dan asuransi kebakaran, subsidi uang muka rumah yang hanya 1% dari total harga keseluruhan, serta suku bunga tetap yaitu sebesar 5%. Selain itu, MBR juga dapat memilih tenor pembayaran kredit sampai dengan 20 tahun, dengan angsuran sebesar Rp500.000,00 sampai Rp600.000,00 per bulan.<sup>12</sup> Dengan kata lain, biaya yang ditanggung jauh lebih ringan dibandingkan

---

<sup>7</sup> PP 14/2016, Pasal 37.

<sup>8</sup> “Hari Perumahan Nasional 2018: Momentum Wujudkan Rumah Rakyat Berkualitas”, <https://pu.go.id/berita/view/16083/hari-perumahan-nasional-2018-momentum-wujudkan-rumah-rakyat-berkualitas>, 24 Agustus 2018.

<sup>9</sup> “Pemerintah Percepat Pencanaan Program Sejuta Rumah”, <https://www.pu.go.id/berita/view/9440/pemerintah-percepat-pencanangan-program-sejuta-rumah>, 23 April 2015; “Rumah Subsidi Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, <http://www.presidentri.go.id/program-prioritas-2/rumah-subsidi-untuk-masyarakat-berpenghasilan-rendah.html>, 26 Juli 2017; dan “Ini Target Program Sejuta Rumah Tahun 2018”, <https://finance.detik.com/properti/d-3875165/ini-target-program-sejuta-rumah-tahun-2018>, 19 Februari 2018.

<sup>10</sup> “Program Sejuta Rumah Sinergikan Berbagai Pihak”, <http://www.beritasatu.com/ekonomi/512459-program-sejuta-rumah-sinergikan-berbagai-pihak.html>, 24 September 2018.

<sup>11</sup> “Program Jokowi di Bidang Papan”, <http://perumahan.pu.go.id/ditpnp/assets/uploads/maisona/maisona1.pdf>, Volume 01-Tahun I, Oktober 2016, Hal. 9.

<sup>12</sup> “Program Nasional Sejuta Rumah, Apa Keunggulannya?”, <https://www.cermati.com/artikel/program-nasional-sejuta-rumah-apa-keunggulannya>, 15 Januari 2016; “Hingga 10 April 2018, Kementerian PUPR Salurkan KPR FLPP Rp 438 Miliar”, <https://www.pu.go.id/berita/view/15599/hingga-10-april-2018-kementerian-pupr-salurkan-kpr-subsidi-rp>

apabila membeli rumah komersial atau membayar angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank.

Di Indonesia, dikenal 2 (dua) jenis KPR. Berdasarkan persyaratan penerima pinjaman dikenal KPR subsidi dan KPR non subsidi.<sup>13</sup> KPR subsidi umumnya ditujukan untuk MBR. KPR jenis ini disediakan oleh bank sebagai bagian dari program pemerintah untuk membantu mendanai kepemilikan rumah masyarakat yang akan diberikan subsidi berupa keringanan kredit atau uang muka. KPR non subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi masyarakat umum yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank penyedia KPR.<sup>14</sup> Sedangkan berdasarkan bank penyedia KPR, penghitungan KPR dapat menggunakan metode konvensional atau prinsip syariah.<sup>15</sup> Perbedaan utama antara KPR konvensional dan KPR syariah adalah KPR syariah tidak mengenal sistem bunga, sehingga dalam KPR Syariah, bank akan membeli lunas rumah kemudian debitur/nasabah dapat membayar angsuran tanpa bunga selama 5 tahun sampai 15 tahun sesuai ketentuan bank.<sup>16</sup>

Ada sebanyak 40 bank yang menjadi Bank Pelaksana KPR bersubsidi tahun 2018, yang terdiri dari 6 Bank Nasional, yaitu Bank Arta Graha Internasional, Bank Rakyat Indonesia, Bank Negara Indonesia, Bank Mandiri, Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Bank Mayora serta 34 Bank Pembangunan Daerah, yaitu Bank Sumut, Bank Riau Kepri, Bank Nagari, Bank Jambi, Bank Sumselbabel, Bank BJB, Bank DKI, Bank Jateng, Bank BPD DIY, Bank Jatim, Bank NTB, Bank NTT, Bank Bali, Bank Kaltimara, Bank Kalbar, Bank Kalsel, Bank Kalteng, Bank SulutGo, Bank Sulteng, Bank Sultra, Bank Sulselbar, Bank Papua, Bank Aceh, Bank BRI Syariah, Bank Syariah Mandiri, Bank Sumut Syariah, Bank Jambi Syariah, Bank Sumselbabel Syariah, Bank BJB Syariah, Bank Jateng Syariah, Bank Jatim Syariah, Bank Kaltimara Syariah, Bank Kalsel Syariah, dan Bank Sulselbar Syariah.<sup>17</sup>

---

[438-miliar](#), tanggal 20 April 2018; dan “KPR MBR Bersubsidi untuk MBR”, <https://indonesiabaik.id/infografis/kpr-mbr-bersubsidi-untuk-mbr>, Januari 2018.

<sup>13</sup> “Mengetahui Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah”, <https://www.viva.co.id/berita/bisnis/866922-mengenal-jenis-jenis-kredit-pemilikan-rumah>, 5 Januari 2017.

<sup>14</sup> “Serba-Serbi KPR Yang Perlu Diketahui”, <https://www.cermati.com/artikel/serba-serbi-kpr-yang-perlu-diketahui>, 16 Juni 2015.

<sup>15</sup> “Mengetahui Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah”, loc.cit.

<sup>16</sup> “Sejarah Hadirnya KPR Di Indonesia”, <https://kreditgogo.com/artikel/Kredit-Pemilikan-Rumah/Sejarah-Hadirnya-KPR-Di-Indonesia.html>, 30 Maret 2016.

<sup>17</sup> “Tahun 2018, Kementerian PUPR Salurkan KPR Subsidi FLPP Rp4,5 Triliun Bagi 42.326 Unit Rumah MBR”, <https://www.pu.go.id/berita/view/15135/tahun-2018-kementerian-pupr-salurkan-kpr-subsidi-flpp-rp-4-5-triliun-bagi-42-326-unit-rumah-mbr>, 22 Desember 2017.

Tulisan Hukum ini akan menjelaskan lebih lanjut mengenai KPR bersubsidi dan subsidi bantuan uang muka (SBUM) berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

## **II. PERMASALAHAN**

1. Apakah yang dimaksud dengan KPR bersubsidi dan SBUM?
2. Apa jenis KPR bersubsidi?
3. Bagaimana prosedur pengajuan KPR bersubsidi?

## **III. PEMBAHASAN**

### **1. Pengertian KPR Bersubsidi dan SBUM**

#### **a. KPR Bersubsidi**

Yang dimaksud dengan KPR bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.<sup>18</sup> Dana murah jangka panjang diberikan kepada MBR dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Sedangkan, subsidi perolehan rumah berupa Subsidi Bunga Kredit Perumahan.<sup>19</sup>

FLPP merupakan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian PUPR.<sup>20</sup> Program KPR FLPP telah dilaksanakan sejak Tahun 2010, yakni dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan

---

<sup>18</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 (Permen PUPR 21/2016), Pasal 1 angka 1.

<sup>19</sup> Ibid., Pasal 4 ayat (2) s.d. (4).

<sup>20</sup> Ibid., Pasal 1 angka 10.

Kawasan Permukiman dan peraturan pelaksanaannya, antara lain 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 serta 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. Sejak 2015, nomenklaturnya berubah menjadi Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) yang juga menjalankan kewenangan sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.<sup>21</sup>

Sumber dana untuk pemberian kemudahan/bantuan perolehan rumah tersebut berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dan/atau dana lainnya yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>22</sup> Dalam rangka merealisasikan program sejuta rumah Tahun 2018, Pemerintah melalui Kementerian PUPR menyiapkan pagu anggaran sebesar Rp9,633 triliun. Pagu tersebut bersumber dari APBN sebesar Rp9,383 triliun dan sisanya berasal dari pinjaman dan hibah luar negeri (PHLN), yakni dana pinjaman dari Bank Dunia sebesar US\$250 ribu.<sup>23</sup>

Sebagaimana dinyatakan di atas, KPR bersubsidi yang diberikan pemerintah dalam program sejuta rumah disalurkan melalui FLPP. Program KPR FLPP ditujukan untuk MBR, baik bagi masyarakat yang telah memiliki penghasilan tetap maupun yang berpenghasilan tidak tetap. Keduanya mendapatkan bantuan yang dapat digunakan untuk uang muka rumah. Masyarakat yang sudah mendapatkan hak sebagai konsumen KPR FLPP akan mendapatkan bunga kredit dengan nilai yang tetap. Dengan kata lain,

---

<sup>21</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 112/KMK.05/2016 tentang Penetapan Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.

<sup>22</sup> Permen PUPR 21/2016 sebagaimana telah diubah dengan Permen PUPR 26/2016, Pasal 4 ayat (1).

<sup>23</sup> "Pemerintah Siapkan Rp9 Triliun untuk Program Sejuta Rumah 2018", <https://bisnis.tempo.co/read/1039780/pemerintah-siapkan-rp-9-triliun-untuk-program-sejuta-rumah-2018>, 5 Desember 2017.

masyarakat hanya akan dibebani bunga dengan jumlah yang sama sampai perjanjian kredit selesai atau lunas.<sup>24</sup>

Masyarakat yang dapat mendaftar untuk mengikuti program KPR bersubsidi/FLPP ini adalah masyarakat yang memperoleh penghasilan paling banyak Rp4.000.000,00 per bulan untuk KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak serta Rp7.000.000,00 per bulan untuk KPR Sejahtera Rusun dan KPR Sejahtera Syariah Susun.<sup>25</sup>

Pasal 10 ayat (1) s.d. (4a) Permen PUPR 21/2016 sebagaimana telah diubah dengan Permen PUPR 26/2016 mengatur persyaratan kelompok sasaran masyarakat penerima KPR bersubsidi, antara lain yaitu:

- (1) memiliki KTP; tidak memiliki rumah; belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah; memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); memiliki SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sesuai peraturan perundang-undangan; dan memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan sebagaimana dinyatakan di atas.
- (2) Dalam hal kelompok sasaran berstatus suami istri, dipersyaratkan keduanya tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah.
- (3) Dikecualikan dari ketentuan tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi, yakni untuk PNS/TNI/POLRI yang pindah domisili karena kepentingan dinas dan hanya berlaku untuk satu kali.
- (4) Dalam hal kelompok sasaran penghasilannya tidak melebihi batas penghasilan tidak kena pajak (PTKP) dikecualikan dari persyaratan Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi.

Bank Pelaksana melakukan analisis kelayakan untuk mendapatkan KPR bersubsidi dan pemenuhan persyaratan sebagai kelompok sasaran pemohon

---

<sup>24</sup> “Yuk Pelajari Seluk-beluk KPR FLPP: Asal Muasal, Sistem Kerja, dan Peruntukkan”, <https://sejutarumah.id/99/yuk-pelajari-seluk-beluk-kpr-flpp-asal-muasalnya-sistem-kerjanya-dan-peruntukkannya>, 25 Agustus 2018.

<sup>25</sup> Keputusan Menteri PUPR Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (Kepmen PUPR 552/2016), Lampiran 1.

KPR bersubsidi.<sup>26</sup> Yang dapat menjadi bank pelaksana adalah bank umum, bank umum syariah, dan unit usaha syariah.<sup>27</sup>

#### **b. Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) Perumahan**

Meskipun perbankan telah menyediakan fasilitas KPR dengan jangka waktu sampai dengan 20 (dua puluh) tahun, namun bagi MBR masih sulit untuk memperoleh persetujuan perbankan. Salah satu kendalanya adalah penghasilan MBR yang belum cukup untuk memenuhi uang muka (*down payment/DP*) sebagai syarat utama pengucuran kredit perumahan.<sup>28</sup> Untuk menyingkapi hal tersebut, Kementerian PUPR memberikan subsidi berupa bantuan uang muka.<sup>29</sup>

Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (SBUM) merupakan subsidi Pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemenuhan sebagian/seluruh uang muka perolehan rumah.<sup>30</sup> Program bantuan uang muka ini berlaku bagi MBR yang telah memenuhi syarat KPR FLPP dan hanya kepada MBR yang membeli rumah tapak (*landed house*), yaitu dalam bentuk KPR Sejahtera Tapak, KPR Sejahtera Syariah Tapak, KPR Subsidi Selisih Bunga (SSB) Tapak serta KPR Subsidi Selisih Marjin (SSM) Tapak. Sedangkan, pembeli rumah susun tidak memperoleh fasilitas ini.<sup>31</sup> Besaran SBUM yang diberikan kepada penerima KPR bersubsidi adalah Rp4.000.000,00.<sup>32</sup>

Dalam hal uang muka yang dipersyaratkan oleh Bank Pelaksana lebih dari Rp4.000.000,00, penerima SBUM harus menambah kekurangan uang muka. Namun, dalam hal uang muka yang dipersyaratkan oleh Bank Pelaksana kurang dari Rp4.000.000,00, maka seluruh SBUM yang diterima oleh penerima SBUM digunakan untuk membayar uang muka sehingga

---

<sup>26</sup> Permen PUPR 21/2016 sebagaimana telah diubah dengan Permen PUPR 26/2016, Pasal 10 ayat (5).

<sup>27</sup> Ibid., Pasal 1 angka 15 dan Pasal 11.

<sup>28</sup> “Sejuta Rumah: Program Vital Yang Dinomorduakan”, <https://www.cnbcindonesia.com/market/20180502182026-17-13366/sejuta-rumah-program-vital-yang-dinomorduakan>, 2 Mei 2018.

<sup>29</sup> “Tips Mendapatkan Bantuan Uang Muka Rumah”, <https://www.rumah.com/berita-properti/2015/11/111000/tips-mendapatkan-bantuan-uang-muka-rumah>, 10 November 2015.

<sup>30</sup> Permen PUPR 21/2016 sebagaimana telah diubah dengan Permen PUPR 26/2016, Pasal 1 angka 2.

<sup>31</sup> Ibid., Pasal 8 dan “Mulai 2 Oktober, Penerima KPR Subsidi Dapat Bantuan DP Rp 4 Juta”, <https://finance.detik.com/properti/d-3039521/mulai-2-oktober-penerima-kpr-subsidi-dapat-bantuan-dp-rp-4-juta>, 8 Oktober 2015.

<sup>32</sup> Kepmen PUPR 552/2016, Diktum Ketujuh.



mengurangi pokok KPR bersubsidi.<sup>33</sup> Penyaluran SBUM untuk KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak diawali dengan pengajuan permintaan pembayaran SBUM oleh Bank Pelaksana kepada Satker Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan pada Kementerian PUPR setelah perjanjian kredit KPR Sejahtera Tapak atau akad pembiayaan KPR Sejahtera Syariah Tapak ditandatangani.<sup>34</sup> Pengajuan permintaan pembayaran tersebut disampaikan secara tertulis dan dilampiri dokumen sebagai berikut:

- (1) surat permintaan pembayaran SBUM yang ditandatangani oleh pejabat Bank Pelaksana yang berwenang;
- (2) surat pernyataan verifikasi; dan
- (3) daftar rekapitulasi debitur KPR Sejahtera Tapak dan/atau nasabah KPR Sejahtera Syariah Tapak;
- (4) dokumen lain yang dipersyaratkan dalam perjanjian kerjasama operasional antara Bank Pelaksana dengan Satker.<sup>35</sup>

Satker kemudian melakukan pengujian terhadap dokumen yang disampaikan. Atas hasil pengujian SBUM, Pejabat Perbendaharaan Satker menerbitkan Surat Perintah Membayar kepada Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara untuk pembayaran SBUM kepada Bank Pelaksana. Bank Pelaksana kemudian memindahbukukan dana SBUM ke masing-masing rekening debitur/nasabah untuk selanjutnya dipindahbukukan ke rekening pelaku pembangunan perumahan.<sup>36</sup>

## **2. Jenis KPR Bersubsidi**

Dalam Pasal 7 Permen PUPR 21/2016 sebagaimana telah diubah dengan Permen PUPR 26/2016 disebutkan jenis KPR bersubsidi, sebagai berikut:

- a. KPR Sejahtera, yaitu kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah dengan dukungan FLPP yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun

---

<sup>33</sup> Permen PUPR 21/2016, Pasal 47 ayat (2) dan (3) serta “Tips Mendapatkan Bantuan Uang Muka Rumah”, <https://www.rumah.com/berita-properti/2015/11/111000/tips-mendapatkan-bantuan-uang-muka-rumah>, 10 November 2015.

<sup>34</sup> Ibid., Pasal 48 ayat (1).

<sup>35</sup> Ibid., Pasal 48 ayat (2).

<sup>36</sup> Ibid., Pasal 48 ayat (3) s.d. (9).

yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.<sup>37</sup>

KPR Sejahtera terdiri dari:

- (1) KPR Sejahtera Tapak, yaitu kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan rumah sejahtera tapak yang dibeli dari pelaku pembangunan.<sup>38</sup>

KPR Sejahtera Tapak diberikan kepada kelompok sasaran dengan ketentuan:<sup>39</sup>

- (a) nilai KPR paling banyak sebesar harga jual rumah sejahtera tapak dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh Bank Pelaksana;
- (b) suku bunga KPR paling tinggi 5% (lima perseratus) per tahun sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
- (c) suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana; dan
- (d) jangka waktu KPR disepakati oleh Bank Pelaksana KPR Sejahtera dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Tapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.

- (2) KPR Sejahtera Syariah Tapak, yaitu 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 pelaku pembangunan.<sup>40</sup>

KPR Sejahtera Syariah Tapak diberikan kepada kelompok sasaran dengan ketentuan:<sup>41</sup>

---

<sup>37</sup> Ibid., Pasal 1 angka 3.

<sup>38</sup> Ibid., Pasal 1 angka 4.

<sup>39</sup> Ibid., Pasal 20 ayat (1).

<sup>40</sup> Ibid., Pasal 1 angka 5.

<sup>41</sup> Ibid., Pasal 21 ayat (1).

- (a) nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual rumah sejahtera tapak dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh Bank Pelaksana;
  - (b) marjin atau sewa pembiayaan paling tinggi 5% (lima perseratus) per tahun sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
  - (c) marjin atau sewa pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana;
  - (d) jangka waktu pembiayaan disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Syariah Tapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.
- (3) KPR Sejahtera Susun, yaitu kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari pelaku pembangunan.<sup>42</sup> KPR Sejahtera Susun diberikan kepada kelompok sasaran dengan ketentuan:<sup>43</sup>
- (a) Nilai KPR paling banyak sebesar harga jual satuan rumah sejahtera susun dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh Bank Pelaksana;
  - (b) suku bunga KPR paling tinggi 5% (lima perseratus) per tahun sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
  - (c) suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana; dan

---

<sup>42</sup> Ibid., Pasal 1 angka 6.

<sup>43</sup> Ibid., Pasal 22 ayat (1).

- (d) jangka waktu KPR disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Susun yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.
- (4) KPR Sejahtera Syariah Susun, yaitu pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari pelaku pembangunan.<sup>44</sup>
- KPR Sejahtera Syariah Susun diberikan kepada kelompok sasaran dengan ketentuan:<sup>45</sup>
- (a) nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual satuan rumah sejahtera susun dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh Bank Pelaksana;
- (b) marjin atau sewa pembiayaan paling tinggi setara 5% (lima perseratus) per tahun sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
- (c) marjin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran yang setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana;
- (d) jangka waktu pembiayaan disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran KPR Sejahtera Syariah Susun yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR Sejahtera atau paling lama 20 (dua puluh) tahun.
- b. KPR Subsidi Bunga Kredit Perumahan, yaitu subsidi Pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah berupa selisih suku bunga/marjin antara kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang menggunakan

---

<sup>44</sup> Ibid., Pasal 1 angka 7.

<sup>45</sup> Ibid., Pasal 23 ayat (1).

suku bunga komersial dengan suku bunga/margin kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang dibayar oleh debitur/nasabah ditetapkan oleh Pemerintah.<sup>46</sup>

KPR Subsidi Bunga Kredit Perumahan terdiri dari:

- (1) KPR Subsidi Selisih Bunga (SSB), yaitu kredit pemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan. KPR SSB meliputi KPR SSB Tapak dan SSB Susun.<sup>47</sup>

KPR SSB Tapak diberikan kepada kelompok sasaran dengan ketentuan:

- (a) nilai KPR paling banyak sebesar harga jual rumah sejahtera tapak dikurangi dengan uang muka;
- (b) suku bunga KPR per tahun paling tinggi BI rate atau acuan lain yang dipersamakan dan diakui oleh pemerintah ditambah 5% (lima perseratus) yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama operasional antara Bank Pelaksana dengan Pejabat Perbendaharaan Satker;
- (c) dalam hal bunga KPR sebagaimana dimaksud pada huruf b lebih tinggi dari suku bunga KPR non subsidi yang berlaku pada Bank Pelaksana, maka suku bunga KPR SSB Tapak menggunakan suku bunga KPR non subsidi periode berjalan (*outstanding*) yang berlaku pada Bank Pelaksana;
- (d) suku bunga KPR yang dibayar debitur sebesar 5% (lima perseratus) per tahun sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
- (e) suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf d bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana;
- (f) jangka waktu KPR disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran KPRSSB Tapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPRSSB Tapak atau paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan

---

<sup>46</sup> Ibid., Pasal 1 angka 11.

<sup>47</sup> Ibid., Pasal 1 angka 8 dan Pasal 6 ayat (3).

(g) Subsidi bunga kredit perumahan yang dibayar pemerintah kepada Bank Pelaksana sebesar selisih suku bunga KPR paling tinggi sebagaimana dimaksud pada huruf b dengan suku bunga KPR yang dibayar debitur sebagaimana dimaksud pada huruf d.<sup>48</sup>

KPR SSB Susun diberikan diberikan kepada kelompok sasaran dengan ketentuan sebagaimana dicantumkan di atas, untuk membeli satuan rumah sejahtera susun.<sup>49</sup>

(2) KPR Subsidi Selisih Margin (SSM), yaitu pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana dengan prinsip syariah yang mendapat pengurangan margin melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan. KPR SSM meliputi KPR SSM Tapak dan SSM Susun.<sup>50</sup>

KPR SSM Tapak diberikan kepada kelompok sasaran dengan ketentuan:<sup>51</sup>

- (a) nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual rumah sejahtera tapak dikurangi dengan uang muka;
- (b) margin pembiayaan per tahun paling tinggi *BI rate* atau acuan lain yang dipersamakan dan diakui oleh pemerintah ditambah 5% (lima perseratus) pertahun dengan nilai angsuran setara angsuran kredit bunga per tahun paling tinggi *BI rate* atau acuan lain yang dipersamakan dan diakui oleh pemerintah ditambah 5% (lima perseratus) pertahun dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama operasional antara Bank Pelaksana dengan pejabat perbendaharaan Satker;
- (c) dalam hal margin sebagaimana dimaksud pada huruf b lebih tinggi dari margin non subsidi yang berlaku pada Bank Pelaksana, maka margin KPR SSM Tapak menggunakan margin non subsidi periode berjalan (*outstanding*) yang berlaku pada Bank Pelaksana dengan nilai angsuran setara angsuran kredit bunga/margin non subsidi dengan

---

<sup>48</sup> Ibid., Pasal 33 ayat (1).

<sup>49</sup> Ibid., Pasal 34 ayat (1).

<sup>50</sup> Ibid., Pasal 1 angka 9 dan Pasal 6 ayat (4).

<sup>51</sup> Ibid., Pasal 35 ayat (1).

metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana;

- (d) margin yang dibayar nasabah sebesar 5% (lima perseratus) pertahun dengan nilai angsuran setara angsuran kredit bunga/margin sebesar 5% (lima perseratus) pertahun dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sebesar 5% (lima perseratus) per tahun sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi pembiayaan;
- (e) margin sebagaimana dimaksud pada huruf d bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran tetap sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana;
- (f) jangka waktu pembiayaan disepakati oleh Bank Pelaksana dan kelompok sasaran KPR SSM Tapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh kelompok sasaran KPR SSM Tapak atau paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan
- (g) subsidi bunga kredit perumahan yang dibayar pemerintah kepada Bank Pelaksana sebesar selisih margin pembiayaan paling tinggi sebagaimana dimaksud pada huruf c dengan margin pembiayaan yang dibayar nasabah sebagaimana dimaksud pada huruf d.

KPR SSM Susun diberikan diberikan kepada kelompok sasaran dengan ketentuan sebagaimana dicantumkan di atas, untuk membeli satuan rumah sejahtera susun.<sup>52</sup>

### 3. Prosedur Pengajuan KPR Bersubsidi

Prosedur pengajuan KPR bersubsidi adalah sebagai berikut:<sup>53</sup>

- a. Masyarakat melakukan survei ke lokasi rumah dan atas pihak pengembang perumahan

---

<sup>52</sup> Ibid., Pasal 36 ayat (1).

<sup>53</sup> "Tahap Lengkap Ajukan KPR Rumah Subsidi", <https://www.rumah.com/berita-properti/2017/7/155737/tahap-lengkap-ajukan-kpr-rumah-subsidi>, 6 Juli 2017 dan "Begini Cara Mengajukan KPR Subsidi", <https://danaxtra.com/artikel/bergini-cara-mengajukan-kpr-subsidi>, 3 Juli 2018.

Pada tahap ini masyarakat calon pembeli rumah wajib mengecek aspek legalitas pembangunan rumah, antara lain sertifikat tanah, surat izin mendirikan bangunan, termasuk rekam jejak pengembang perumahan. Apabila tertarik dengan rumah dan lingkungannya, masyarakat kemudian mengisi Surat Pemesanan Rumah (SPR) dengan menyerahkan dokumen antara lain: fotokopi KTP dan buku nikah pemohon dan pasangan (bagi yang telah menikah), fotokopi KK, fotokopi NPWP, dan rekening koran.

- b. Pemohon mengajukan permohonan KPR bersubsidi kepada Bank Pelaksana Pemohon KPR menyampaikan permohonan KPR kepada Bank Pelaksana dengan menyertakan dokumen sebagai berikut:<sup>54</sup>

fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);

- 1) Surat Keterangan Domisili dari Desa/Kelurahan setempat dalam hal kelompok sasaran tidak bertempat tinggal sesuai dengan alamat KTP;
- 2) fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- 3) fotokopi Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPH) Orang Pribadi;
- 4) Surat pernyataan penghasilan yang ditandatangani pemohon di atas meterai dan diketahui oleh:
  - a) pimpinan instansi tempat bekerja untuk masyarakat berpenghasilan tetap atau
  - b) kepala desa/lurah setempat untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap.
- 5) surat pernyataan tidak memiliki rumah yang diketahui instansi tempat bekerja atau kepala desa/lurah tempat KTP diterbitkan;
- 6) surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemohon KPR bersubsidi di atas meterai yang isinya menyatakan bahwa yang bersangkutan:
  - a) berpenghasilan tidak melebihi ketentuan batas penghasilan kelompok sasaran;
  - b) membeli rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun dengan harga jual tidak melebihi batasan harga jual yang ditetapkan dalam Keputusan Menteri;

---

<sup>54</sup> Permen PUPR 21/2016, Pasal 24 ayat (1).



- c) akan menghuni rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun setelah serah terima rumah yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima;
  - d) tidak akan menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah sejahtera tapak atau satuan rumah sejahtera susun dengan bentuk perbuatan hukum apapun, kecuali:
    - (1) debitur/nasabah meninggal dunia (pewarisan);
    - (2) penghunian telah melampaui 5 (lima) tahun untuk rumah sejahtera tapak;
    - (3) penghunian telah melampaui 20 (dua puluh) tahun untuk satuan rumah sejahtera susun; atau
    - (4) pindah tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - e) belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah;
  - f) apabila salah satu pernyataan-pernyataan tersebut tidak benar berdasarkan hasil pengendalian dan pengawasan, maka bersedia dihentikan KPR bersubsidi dan mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh.
- c. Bank Pelaksana melakukan verifikasi atas permohonan KPR bersubsidi
- Bank Pelaksana harus melakukan verifikasi dan bertanggung jawab atas ketepatan kelompok sasaran KPR Sejahtera secara legal formal. Verifikasi tersebut sekurang-kurangnya meliputi:<sup>55</sup>
- 1) pemeriksaan administrasi terhadap dokumen persyaratan;
  - 2) analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR Sejahtera; dan
  - 3) pemeriksaan fisik bangunan rumah, prasarana dan sarana, serta utilitas umum.
- Yang dimaksud dengan pemeriksaan fisik atas rumah, antara lain bahwa rumah siap huni dilengkapi dengan:<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Ibid., Pasal 25 ayat (1) dan (2).

- 1) atap, lantai dan dinding yang memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan;
  - 2) terdapat jaringan distribusi air bersih perpipaan dari PDAM atau sumber air bersih lainnya yang berfungsi;
  - 3) utilitas jaringan listrik yang berfungsi;
  - 4) jalan lingkungan yang telah selesai dan berfungsi; dan
  - 5) saluran/drainase lingkungan yang telah selesai dan berfungsi.
- d. Bank Pelaksana membuat daftar rekapitulasi kelompok sasaran yang lolos verifikasi dan menerbitkan surat pernyataan verifikasi. Daftar rekapitulasi kelompok sasaran yang lolos verifikasi disampaikan kepada PPDPP setelah Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) atau yang dipersamakan diterbitkan
- e. Bank Pelaksana melakukan penandatanganan perjanjian kredit/akad pembiayaan/akad syariah KPR dengan kelompok sasaran yang telah disetujui permohonan kreditnya oleh Bank Pelaksana
- Pasal 26 dan Pasal 27 Permen PUPR 21/2016 sebagaimana telah diubah dengan Permen PUPR 26/2016 menguraikan proses pelaksanaan penandatanganan akad syariah/perjanjian kredit/akad pembiayaan.

#### **IV. PENUTUP**

1. Yang dimaksud dengan KPR bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Sedangkan, Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (SBUM) merupakan subsidi Pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemenuhan sebagian/seluruh uang muka perolehan rumah.
2. Jenis KPR bersubsidi adalah sebagai berikut:
  - a. KPR Sejahtera, yaitu kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dengan dukungan FLPP yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera

---

<sup>56</sup> Ibid., Pasal 25 ayat (3).

Susun yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. KPR Sejahtera terdiri dari:

- 1) KPR Sejahtera Tapak, yaitu kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan rumah sejahtera tapak yang dibeli dari pelaku pembangunan
- 2) KPR Sejahtera Syariah Tapak, yaitu 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 pelaku pembangunan.
- 3) KPR Sejahtera Susun, yaitu kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari pelaku pembangunan.
- 4) KPR Sejahtera Syariah Susun, yaitu pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari pelaku pembangunan.

b. KPR Subsidi Bunga Kredit Perumahan, terdiri dari:

- 1) KPR Subsidi Selisih Bunga (SSB), yaitu kredit pemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan. KPR SSB meliputi KPR SSB Tapak dan SSB Susun.
- 2) KPR Subsidi Selisih Margin (SSM), yaitu pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana dengan prinsip syariah yang mendapat pengurangan margin melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan. KPR SSM meliputi KPR SSM Tapak dan SSM Susun.

3. Prosedur pengajuan KPR bersubsidi adalah sebagai berikut:

- a. Masyarakat melakukan survei ke lokasi rumah dan atas pihak pengembang perumahan;
- b. Pemohon mengajukan permohonan KPR bersubsidi kepada Bank Pelaksana;
- c. Bank Pelaksana melakukan verifikasi atas permohonan KPR bersubsidi;

- d. Bank Pelaksana membuat daftar rekapitulasi kelompok sasaran yang lolos verifikasi dan menerbitkan surat pernyataan verifikasi. Daftar rekapitulasi kelompok sasaran yang lolos verifikasi disampaikan kepada PPDPP setelah Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) atau yang dipersamakan diterbitkan;
- e. Bank Pelaksana melakukan penandatanganan perjanjian kredit/akad pembiayaan/akad syariah KPR dengan kelompok sasaran yang telah disetujui permohonan kreditnya oleh Bank Pelaksana.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Peraturan Perundangan-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 112/KMK.05/2016 tentang Penetapan Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.

Keputusan Menteri PUPR Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

### **Internet**

“Sri Mulyani: Baru 40% Masyarakat RI yang Bisa Beli Rumah”, <https://finance.detik.com/properti/d-3457914/sri-mulyani-baru-40masyarakat-ri-yang-bisa-beli-rumah>, 27 Maret 2017.

- “Hari Perumahan Nasional 2018: Momentum Wujudkan Rumah Rakyat Berkualitas”, <https://pu.go.id/berita/view/16083/hari-perumahan-nasional-2018momentum-wujudkan-rumah-rakyat-berkualitas>, 24 Agustus 2018.
- “Pemerintah Percepat Pencanaan Program Sejuta Rumah”, <https://www.pu.go.id/berita/view/9440/pemerintah-percepat-pencanangan-program-sejuta-rumah>, 23 April 2015.
- “Rumah Subsidi Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, <http://www.presidentri.go.id/program-prioritas-2/rumah-subsidi-untuk-masyarakat-berpenghasilan-rendah.html>, 26 Juli 2017.
- “Ini Target Program Sejuta Rumah Tahun 2018”, <https://finance.detik.com/properti/d-3875165/ini-target-program-sejuta-rumah-tahun-2018>, 19 Februari 2018.
- “Program Sejuta Rumah Sinergikan Berbagai Pihak”, <http://www.beritasatu.com/ekonomi/512459-program-sejuta-rumah-sinergikan-berbagai-pihak.html>, 24 September 2018.
- “Program Jokowi di Bidang “Papan”, <http://perumahan.pu.go.id/ditpnp/assets/uploads/maisona/maisona1.pdf>, Volume 01-Tahun I, Oktober 2016, Hal. 9.
- “Program Nasional Sejuta Rumah, Apa Keunggulannya?”, <https://www.cermati.com/artikel/program-nasional-sejuta-rumah-apa-keunggulannya>, 15 Januari 2016.
- “Hingga 10 April 2018, Kementerian PUPR Salurkan KPR FLPP Rp 438 Miliar”, <https://www.pu.go.id/berita/view/15599/hingga-10-april-2018-kementerian-pupr-salurkan-kpr-subsidi-rp-438-miliar>, tanggal 20 April 2018.
- “KPR MBR Bersubsidi untuk MBR”, <https://indonesiabaik.id/infografis/kpr-mbr-bersubsidi-untuk-mbr>, Januari 2018.
- “Mengenal Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah”, <https://www.viva.co.id/berita/bisnis/866922-mengenal-jenis-jenis-kredit-pemilikan-rumah>, 5 Januari 2017.
- “Serba-Serbi KPR Yang Perlu Diketahui”, <https://www.cermati.com/artikel/serba-serbi-kpr-yang-perlu-diketahui>, 16 Juni 2015.
- “Sejarah Hadirnya KPR Di Indonesia”, <https://kreditgogo.com/artikel/Kredit-Pemilikan-Rumah/Sejarah-Hadirnya-KPR-Di-Indonesia.html>, 30 Maret 2016.
- “Tahun 2018, Kementerian PUPR Salurkan KPR Subsidi FLPP Rp4,5 Triliun Bagi 42.326 Unit Rumah MBR”, <https://www.pu.go.id/berita/view/15135/tahun-42.326-unit-rumah-mbr>

[2018 - kementerian-pupr-salurkan-kpr-subsidi-flpp-rp-4-5-triliun-bagi-42-326-unit-rumah-mbr](#), 22 Desember 2017.

“Pemerintah Siapkan Rp9 Triliun untuk Program Sejuta Rumah 2018”,  
<https://bisnis.tempo.co/read/1039780/pemerintah-siapkan-rp-9-triliun-untuk-program-sejuta-rumah-2018>, 5 Desember 2017.

“Yuk Pelajari Seluk-beluk KPR FLPP: Asal Muasal, Sistem Kerja, dan Peruntukkan”,  
<https://sejutarumah.id/99/yuk-pelajari-seluk-beluk-kpr-flpp-asal-muasalnya-sistem-kerjanya-dan-peruntukkannya>, 25 Agustus 2018.

“Sejuta Rumah: Program Vital Yang Dinomorduakan”,  
<https://www.cnbcindonesia.com/market/20180502182026-17-13366/sejuta-rumah-program-vital-yang-dinomorduakan>, 2 Mei 2018.

“Tips Mendapatkan Bantuan Uang Muka Rumah”, <https://www.rumah.com/berita-properti/2015/11/111000/tips-mendapatkan-bantuan-uang-muka-rumah>,  
10 November 2015.

“Mulai 2 Oktober, Penerima KPR Subsidi Dapat Bantuan DP Rp 4 Juta”,  
<https://finance.detik.com/properti/d-3039521/mulai-2-oktober-penerima-kpr-subsidi-dapat-bantuan-dp-rp-4-juta>, 8 Oktober 2015.

“Tahap Lengkap Ajukan KPR Rumah Subsidi”, <https://www.rumah.com/berita-properti/2017/7/155737/tahap-lengkap-ajukan-kpr-rumah-subsidi>, 6 Juli 2017.

“Begini Cara Mengajukan KPR Subsidi”, <https://danaxtra.com/artikel/bergini-cara-mengajukan-kpr-subsidi>, 3 Juli 2018.

**Penulis :**

Tim UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Sumatera Utara.

**Disclaimer :**

*Seluruh Informasi yang disediakan dalam Tulisan Hukum adalah bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum semata dan bukan merupakan pendapat instansi.*