



# **BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA**

No.149, 2014

**KEMENHAN. Kepemilikan. Rumah Umum.  
Mekanisme. Prosedur.**

**PERATURAN MENTERI PERTAHANAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 44 TAHUN 2013**

**TENTANG**

**MEKANISME DAN PROSEDUR KEPEMILIKAN RUMAH UMUM UNTUK  
PRAJURIT, PEGAWAI NEGERI SIPIL, PURNAWIRAWAN/WARAKAWURI,  
DAN WREDATAMA/JANDA/DUDA PEGAWAI NEGERI SIPIL DI  
LINGKUNGAN**

**KEMENTERIAN PERTAHANAN DAN TENTARA NASIONAL INDONESIA**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**MENTERI PERTAHANAN REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang : bahwa untuk melaksanakan Kesepakatan Bersama antara Kementerian Pertahanan dengan Kementerian Perumahan Rakyat Nomor: SKB/02/I/2011 dan Nomor: 01/SKB/SM/2011 tentang Penyediaan Rumah Umum, Rumah Negara dan Rumah Khusus untuk Prajurit, Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan/Warakawuri dan Janda/Duda Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pertahanan tentang Mekanisme dan Prosedur Kepemilikan Rumah Umum untuk Prajurit, Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan/Warakawuri, dan Wredatama/Janda/Duda Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia;**

- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
  2. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
  3. Kesepakatan Bersama antara Kementerian Pertahanan dengan Kementerian Perumahan Rakyat Nomor: SKB/02/I/2011 dan Nomor: 01/SKB/SM/2011 tentang Penyediaan Rumah Umum, Rumah Negara dan Rumah Khusus untuk Prajurit, Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan/Warakawuri dan Janda/Duda Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia;

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan :** PERATURAN MENTERI PERTAHANAN TENTANG MEKANISME DAN PROSEDUR KEPEMILIKAN RUMAH UMUM UNTUK PRAJURIT, PEGAWAI NEGERI SIPIL, PURNAWIRAWAN/ WARAKAWURI, DAN WREDATAMA/ JANDA/DUDA PEGAWAI NEGERI SIPIL DI LINGKUNGAN KEMENTERIAN PERTAHANAN DAN TENTARA NASIONAL INDONESIA.

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.
2. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
3. Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan yang selanjutnya disingkat YKPP adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan, dibentuk oleh Kementerian Pertahanan dan diperuntukan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang, perumahan dan pendidikan.

4. Asosiasi adalah wadah yang ditunjuk oleh Kementerian Perumahan Rakyat untuk membangun Rumah Umum untuk calon debitur.
5. Satuan Kerja yang selanjutnya disebut Satker adalah badan/unit yang berada satu tingkat di bawah Komando Utama (Kotama) atau setingkat yang telah ditetapkan sebagai Satker oleh Pimpinan Kemhan, Mabes TNI, U.O Angkatan.
6. Kreditur adalah pihak yang memberikan fasilitas kredit pinjaman kepada Debitur yang mendapatkan rumah KPR.
7. Debitur adalah Prajurit, Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan/Warakawuri, dan Wredatama/Janda/Duda Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia.
8. Pengembang adalah perusahaan yg melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan.
9. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang selanjutnya disingkat PSU adalah komponen untuk mendukung rumah layak huni dengan lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
10. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertahanan.

#### **Pasal 2**

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman penyelenggaraan mekanisme dan prosedur kepemilikan Rumah Umum di lingkungan Kemhan dan TNI.
- (2) Tujuannya agar terwujud kepemilikan rumah bagi debitur dengan harga terjangkau, dalam satu lingkungan rumah yang sehat, aman, serasi dan teratur.

## **BAB II PENYELENGGARAAN PENYEDIAAN RUMAH UMUM**

#### **Pasal 3**

Rumah Umum diperuntukkan bagi Debitur agar dapat memiliki rumah secara sah dengan harga yang terjangkau.

#### **Pasal 4**

Penyelenggaraan Rumah Umum dilakukan di atas lokasi/lahan yang sudah tersedia.

### Pasal 5

Penyelenggaraan Rumah Umum mendapat bantuan PSU dari Kementerian Perumahan Rakyat.

### Pasal 6

- (1) Pembangunan Rumah Umum dilaksanakan oleh Pengembang yang ditunjuk oleh Asosiasi.
- (2) Penunjukan Pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Menteri dan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat.

### Pasal 7

Pembangunan Rumah Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 harus memiliki dokumen pendukung kepemilikan rumah yang ditetapkan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah paling sedikit sebagai berikut:

- a. izin prinsip yang dikeluarkan oleh Gubernur, Bupati atau Walikota sesuai dengan luas lahan yang di manfaatkan;
- b. izin lokasi dari Bupati atau Walikota;
- c. izin rencana blok perumahan (*block plan*) dan rencana tapak/tata letak bangunan dan prasarana (*site plan*) yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota;
- d. legalitas atas status penguasaan/kepemilikan tanah untuk perumahan berupa sertifikat induk atas nama Pengembang dan sertifikat pecahan atas nama Debitur; dan
- e. izin Mendirikan Bangunan dari Dinas Tata Kota setempat.

### Pasal 8

- (1) Dalam penyelenggaraan penyediaan Rumah Umum, Dirjen Kuathan Kemhan mempunyai tugas dan wewenang sebagai berikut:
  - a. menetapkan kebijakan penyelenggaraan perumahan bagi Prajurit dan PNS di lingkungan Kemhan dan TNI;
  - b. melaksanakan koordinasi dengan Instansi terkait;
  - c. melaksanakan pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan Rumah Umum yang dilaksanakan oleh Pengembang;
  - d. melaksanakan verifikasi terhadap inventarisasi dan indentifikasi tanah yang akan digunakan untuk pembangunan Rumah Umum yang diajukan oleh Pengembang; dan
  - e. melaksanakan koordinasi dengan YKPP dan/atau Badan Pengelola Tabungan Wajib Perumahan (BPTWP), Bank pemberi kredit dan Asosiasi pada masing-masing Unit Organisasi dalam rangka KPR melalui program Kementerian Perumahan Rakyat.

- (2) Tugas dan wewenang Dirjen Kuathan Kemhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Direktur Fasilitas dan Jasa.

#### **Pasal 9**

Dalam penyelenggaraan penyediaan Rumah Umum, Kasatker yang menangani bidang perumahan di lingkungan Kemhan dan TNI mempunyai tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a. melaksanakan penelitian/seleksi terhadap personel yang berminat memiliki Rumah Umum;
- b. memfasilitasi dan mengakomodir presentase Asosiasi dan Pengembang pada calon Debitur;
- c. memfasilitasi dan mengkoordinir calon debitur yang akan melaksanakan peninjauan lokasi;
- d. memfasilitasi dan mengakomodir rencana Kemenpera, Asosiasi, dan Pengembang untuk mensosialisasikan dalam rangka Rencana pembangunan Rumah Umum;
- e. melaksanakan pengawasan dalam pembangunan Rumah Umum bersama-sama Menpera dan Menteri; dan
- f. melaksanakan kerja sama dengan YKPP dan/atau Badan Pengelola Tabungan Wajib Perumahan (BPTWP), Bank pemberi kredit dan Asosiasi dalam rangka KPR melalui program Kementerian Perumahan Rakyat.

#### **Pasal 10**

Dalam penyelenggaraan penyediaan Rumah Umum, Asosiasi mempunyai tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a. Tugas, meliputi :
  1. melaksanakan peninjauan lokasi pembangunan Rumah Umum bersama Tim yang beranggotakan Staf Ditfasjas Ditjen Kuathan Kemhan, Pengembang dan Asosiasi;
  2. melaksanakan sosialisasi/presentase kepada Calon Debitur bersama dengan Staf Ditfasjas Ditjen Kuathan Kemhan dan Pengembang tentang perumahan yang akan dibangun;
  3. Asosiasi melaporkan kepada Dirjen Kuathan Kemhan dalam hal ini Dirfasjas Ditjen Kuathan Kemhan mengenai kesiapan pelaksanaan pembangunan KPR;
  4. turut membantu melaksanakan penyelesaian legalitas tanah dan bangunan/rumah yang menjadi kewajiban Pengembang;
  5. merencanakan waktu pelaksanaan jual beli rumah dan penandatanganan pengakuan hutang bersama-sama Kasatker yang menangani bidang perumahan di lingkungan Kemhan dan TNI;

**b. Wewenang, meliputi:**

1. turut menentukan kelayakan lokasi setelah pelaksanaan peninjauan lokasi;
2. merekomendasikan Pengembang yang mengajukan bantuan PSU kepada Kementerian Perumahan Rakyat berdasarkan pengajuan Pengembang;
3. melaksanakan pengawasan dalam rangka pembangunan Rumah Umum;
4. melaksanakan pengawasan pada pelaksanaan akad kredit antara Debitur dengan Bank yang ditunjuk oleh Pengembang di hadapan Notaris; dan
5. melaporkan secara periodik kepada Dirjen Kuathan Kemhan dalam hal ini Dirfasjas Ditjen Kuathan Kemhan atas pelaksanaan pembangunan Rumah Umum.

**BAB III****MEKANISME DAN PROSEDUR PEMILIKAN RUMAH UMUM****Pasal 11**

Mekanisme dan prosedur pemilikan Rumah Umum dilaksanakan sebagai berikut:

**a. Mekanisme, meliputi:**

1. Ditfasjas Ditjen Kuathan Kemhan, Asosiasi, dan Pengembang melaksanakan sosialisasi kepada calon Debitur;
2. calon Debitur yang berminat memiliki rumah melalui KPR mendaftarkan diri ke masing-masing Satker;
3. Kasatker di lingkungan Kemhan dan Mabes TNI/Angkatan menyeleksi persyaratan dan mengeluarkan persetujuan bagi calon Debitur yang memenuhi syarat;
4. menyampaikan data calon Debitur kepada Kasatker yang menangani bidang perumahan;
5. Kasatker yang menangani bidang perumahan melaksanakan koordinasi dengan Pengembang mengenai jumlah calon Debitur dan hal yang berkaitan dengan KPR;
6. Akad kredit antara Pihak Debitur, Pihak Bank, dan Pihak Pengembang dilaksanakan di hadapan Notaris yang disaksikan oleh Kasatker yang menangani bidang perumahan.

**b. Prosedur, meliputi**

1. Calon Debitur yang berminat memiliki rumah melalui KPR mendaftarkan diri ke masing-masing Kasatker;

2. Calon Debitur mengisi dan menyerahkan formulir persyaratan sesuai peraturan perundangan yang ada;
3. Calon debitur yang memenuhi persyaratan melaksanakan akad kredit dengan pihak Bank dan pihak Pengembang yang dilaksanakan di hadapan Notaris yang disaksikan oleh Kasatker yang menangani bidang Perumahan

#### **BAB IV BANTUAN UANG MUKA**

##### **Pasal 12**

- (1) Dalam rangka meringankan calon Debitur dalam menanggung pembayaran uang muka, dapat diberikan BUM dari:
  - a. YKPP;
  - b. BP TWP Angkatan Darat;
  - c. Tabungan Disiplin (Tablin) Angkatan Laut; dan
  - d. BP TWP Angkatan Udara.
- (2) Dalam rangka meringankan calon Debitur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **BAB IV PERSYARATAN ADMINISTRASI**

##### **Pasal 13**

Persyaratan calon Debitur yang berasal dari Prajurit dan PNS Kemhan dan TNI sebagai berikut:

- a. masa kerja sebagai Prajurit atau PNS paling rendah 1(satu) tahun;
- b. diutamakan yang belum memiliki rumah pribadi; dan
- c. tidak sedang terikat hutang baik kepada Bank atau lembaga keuangan lainnya.

##### **Pasal 14**

Calon Debitur yang diprioritaskan untuk mendapat Rumah Umum sebagai berikut:

- a. prioritas kesatu untuk Prajurit TNI dan PNS yang tidak mendapatkan fasilitas rumah dinas dan belum mempunyai rumah pribadi;
- b. prioritas kedua untuk Purnawirawan/Warakawuri, Wredatama/Janda/ Duda PNS yang belum memiliki rumah pribadi

- c. prioritas ketiga untuk Prajurit TNI dan PNS yang masih menempati rumah dinas tapi belum memiliki rumah pribadi;
- d. prioritas keempat untuk Prajurit TNI dan PNS yang pernah mendapatkan fasilitas KPR dari YKPP Kemhan dan Pengelola KPR Unit Organisasi TNI;

**BAB V**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 15**

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 31 Desember 2014  
**MENTERI PERTAHANAN**  
**REPUBLIK INDONESIA,**

**PURNOMO YUSGIANTORO**

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 4 Februari 2014

**MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA**  
**REPUBLIK INDONESIA,**

**AMIR SYAMSUDIN**