



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 04 TAHUN 2018

TENTANG

**FASILITAS PEMBIAYAAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT
BERPENDHASILAN RENDAH**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

Menimbang : a. bahwa sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang dilaksanakan salah satunya oleh Pemerintah Daerah;

b. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan dasar tempat berupa rumah sebagaimana dimaksud dalam huruf a yang layak huni dan terjangkau khususnya bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah, diperlukan kebijakan berupa pemberian fasilitas pembiayaan oleh Pemerintah Daerah;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;

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

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;

5. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2005 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011;
9. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2017-2022;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: **PERATURAN GUBERNUR TENTANG FASILITAS PEMBIAYAAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah dukungan fasilitas pembiayaan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah kementerian/lembaga pemerintah non kementerian yang bertanggungjawab terhadap penyediaan rumah bagi MHR.
3. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
4. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

7. Bank Pelaksana adalah bank yang ditunjuk oleh Gubernur untuk melaksanakan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
8. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
9. Bank Umum Syariah yang selanjutnya disingkat BUS adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
10. Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disingkat 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.
11. Marjin adalah nilai keuntungan (ribhun) yang disepakati antara bank dan nasabah atas transaksi pembiayaan dengan akad jual beli (murabahah/ishahna) dan bersifat tetap (fixed) selama masa pembiayaan.
12. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
13. Pelaku Pembangunan Rumah yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang dan/atau badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
14. Perangkat Daerah adalah perangkat daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
15. Unit Kerja adalah unit kerja pada Perangkat Daerah.
16. Penerima Manfaat adalah MBR yang disetujui dan ditetapkan sebagai pemanfaat dana fasilitas pembiayaan perolehan rumah.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi MBR.

Pasal 3

Peraturan Gubernur ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi MBR.

BAB III

FASILITAS PEMBIAYAAN

Pasal 4

- (1) Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diberikan dalam bentuk:
 - a. kredit/Pembiayaan Uang Muka Pemilikan Rumah; atau
 - b. kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah.
- (2) Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Penerima Manfaat melalui kerja sama daerah dengan Bank Pelaksana dalam bentuk pembiayaan bersama atau bantuan penyshuran.
- (3) Dana untuk Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah sebagaimana dimaksud ayat (1) bersumber dari:
 - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD); dan/atau
 - b. Dana lain yang sah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dana Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan bersamaan dengan pemberian fasilitas pembiayaan, subsidi, kemudahan dan/atau bantuan lainnya dari Pemerintah untuk perolehan rumah.
- (5) Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi MHR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pinjaman yang wajib dikembalikan kepada Pemerintah Daerah dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.

Pasal 5

- (1) Kredit/Pembiayaan Uang Muka Pemilikan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a merupakan fasilitas pinjaman uang muka dalam rangka kredit pemilikan rumah.
- (2) Kredit/Pembiayaan Uang Muka Pemilikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan paling besar 20% (dua puluh per seratus) dari nilai atau harga jual rumah.
- (3) Dalam pemberian Kredit/Pembiayaan Uang Muka Pemilikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Suku bunga/margin Kredit/Pembiayaan Uang Muka Pemilikan Rumah ditetapkan paling tinggi sebesar 2,5 % (dua koma lima per seratus) per tahun sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit.

Pasal 6

- (1) Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b merupakan fasilitas pembiayaan untuk membiayai Kredit Pemilikan Rumah.
- (2) Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan paling besar 100% (seratus per seratus) dari nilai atau harga jual rumah.

- (3) Dalam pemberian Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Suku bunga/margin Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah ditetapkan paling tinggi sebesar 5 % (lima per seratus) per tahun sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
- (4) Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah seluruh alokasi dana Kredit/Pembiayaan Uang Muka Pemilikan Rumah terpenuhi.

BAH IV

PENERIMA MANFAAT

Pasal 7

Penerima Manfaat Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah merupakan MIB dengan bulanan penghasilan sebagaimana ditetapkan oleh Gubernur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

Penerima Manfaat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. memiliki Kartu Tanda Penduduk elektronik (KTP el) Daerah dan Kartu Keluarga (KK) Daerah;
- b. telah tinggal di Daerah paling sedikit 5 (lima) tahun pada saat pengajuan permohonan pembiayaan;
- c. belum memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan yang diketahui oleh lurah setempat;
- d. belum pernah menerima subsidi pemilikan rumah dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- e. surat Nikah atau Akta Nikah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang bagi yang menikah;
- f. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
- g. memiliki SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sesuai peraturan perundang-undangan.

BAH V

KRITERIA RUMAH LAYAK HUNI

Pasal 9

- (1) Pembiayaan Perolehan Rumah diberikan untuk rumah yang layak huni.
- (2) Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi kriteria antara lain :
 - a. rumah yang disediakan oleh Pelaku Pembangunan yang terdaftar pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan;

- b. batasan luas paling rendah, persyaratan keselamatan bangunan, kesehatan penghuni dan harga rumah sebagaimana ditetapkan Menteri atau instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan; dan
- c. telah mendapatkan Sertifikat Laki Fungsi (SLF) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah.

BAB VI

PERMOHONAN

Pasal 10

- (1) Permohonan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah diajukan oleh Calon Penerima Manfaat kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan melalui sistem yang ditetapkan Pemerintah Daerah.
- (2) Calon Penerima Manfaat mengajukan permohonan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah dengan menyertakan dokumen sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur ini.
- (3) Penerima Manfaat wajib bertanggung jawab atas kebenaran dokumen dan informasi yang disampaikan dalam rangka perolehan fasilitas pembiayaan perolehan pemilikan rumah.

BAB VII

BANK PELAKSANA

Pasal 11

Persyaratan Bank Umum, BUS, dan UCS untuk menjadi Bank Pelaksana adalah sebagai berikut:

- a. memiliki nilai kesehatan bank paling rendah Peringkat Komposit Tiga (PK-3) sesuai peraturan perundang-undangan;
- b. memiliki pengalaman dalam pemberian kredit/pembiayaan pemilikan rumah (KPR) paling sedikit 2 (dua) tahun;
- c. memiliki infrastruktur dalam rangka pengelolaan kredit/pembiayaan KPR paling kurang:
 - 1. memiliki organisasi unit kerja pengelola kredit/pembiayaan pemilikan rumah;
 - 2. memiliki personil pengelola kredit/pembiayaan pemilikan rumah;
 - 3. memiliki teknologi informasi pengelolaan kredit/pembiayaan pemilikan rumah; dan
 - 4. memiliki kebijakan kredit/pembiayaan pemilikan rumah.

- d. memiliki jaringan pelayanan yang memadai di tingkat provinsi;
- e. memiliki rencana penerbitan KPR untuk tahun berjalan; dan
- f. bersedia mengintegrasikan sistem informasi kredit/pembiayaan dengan Pemerintah Daerah.

Pasal 12

- (1) Bank umum, BUS, dan UUS mengajukan permohonan menjadi Bank Pelaksana kepada Gubernur dan sanggup mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Berdasarkan permohonan yang diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Gubernur menunjuk tim untuk melakukan evaluasi pemenuhan persyaratan dan kelayakan permohonan sebagai Bank Pelaksana.
- (3) Berdasarkan hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Gubernur menunjuk Bank Pelaksana.
- (4) Bank Pelaksana melakukan perjanjian kerja sama dengan unit yang ditunjuk untuk mengelola Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah.
- (5) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.

BAB VIII

VERIFIKASI

Pasal 13

- (1) Berdasarkan pengajuan permohonan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), Pemerintah Daerah dan Bank Pelaksana melakukan verifikasi bersama kelayakan pembiayaan untuk pemohon.
- (2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memanfaatkan data yang ada pada Pemerintah Daerah, antara lain :
 - a. data kependudukan;
 - b. data bantuan sosial;
 - c. data perpajakan; dan
 - d. data sosial ekonomi lainnya yang terkait.
- (3) Bank Pelaksana melakukan verifikasi dan analisis kelayakan pemberian kredit/pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

- (1) Hasil verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 digunakan Gubernur sebagai dasar penetapan Daftar Nominatif Penerima Manfaat.

- (2) Penyusunan Daftar Nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan kebutuhan akan hunian dan kelayakan keuangan;
- (3) Tata cara penyusunan Daftar Nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan/Unit Kerja pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan;
- (4) Dalam hal terdapat indikasi ketidakcapaian sasaran pada Daftar Nominatif Penerima Manfaat, masyarakat dapat memberikan informasi kepada Pemerintah Daerah.

BAB IX

PERANAN KREDIT/PEMBIAYAAN

Pasal 15

- (1) Bank Pelaksana dan MBR yang termasuk dalam Daftar Penerima Manfaat melakukan penandatanganan perjanjian kredit/pembiayaan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah sesuai dengan ketentuan;
- (2) Perjanjian Kredit/Pembiayaan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan wajib menyebutkan bahwa kredit/pembiayaan bersumber dari dana Pemerintah Daerah.

BAB X

PEMANFAATAN

Pasal 16

- (1) Penerima manfaat hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan rumah kepada pihak lain dalam hal :
 - a. pewadahan;
 - b. penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 20 (dua puluh) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal.
- (2) Penyewaan dan/atau pengalihan kepemilikan dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan oleh MBR dan dilaksanakan melalui Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI

PEMBAYARAN

Pasal 17

Penerima Manfaat wajib membayar kembali Dana Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah kepada Pemerintah Daerah melalui Bank Pelaksana sesuai dengan materi muatan yang tercantum dalam perjanjian kredit/pembiayaan antara Bank Pelaksana dan Penerima Manfaat.

BAB XII

PELUNASAN DIPERCEPAT

Pasal 18

Dalam hal kredit/pembiayaan perolehan rumah diakhiri lebih cepat dari pada jangka waktu yang ditetapkan, Bank Pelaksanan wajib melaporkan kepada Pemerintah Daerah.

BAB XIII

PENGAWASAN DAN EVALUASI

Pasal 19

- (1) Pengawasan dan evaluasi dilakukan dalam rangka memastikan tercapainya tujuan penyediaan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi MHR.
- (2) Pengawasan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan unsur perangkat daerah/uni kerja terkait dan/atau instansi terkait lainnya.
- (3) Hasil pengawasan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah dengan tembusan Inspektur.

BAB XIV

SANKSI

Pasal 20

- (1) Penerima manfaat yang melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit, dan/atau melanggar ketentuan terkait pembiayaan perolehan pemilikan rumah dikenakan sanksi administratif.
- (2) Pihak lain yang terlibat dalam pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dapat dikenakan sanksi administratif.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. denda;
 - b. teguran tertulis;
 - c. penghentian fasilitas pembiayaan perolehan rumah; dan/atau
 - d. pengalihan kepemilikan yang akan ditentukan oleh Pemerintah Daerah.

- (4) Terhadap Penerima Manfaat yang terbukti memberikan keterangan yang tidak benar dan/atau melakukan tindakan melawan hukum yang merugikan keuangan negara dapat dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan perundang-undangan.

BAB XV

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 21

Tata cara pengelolaan Dana Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Gubernur.

BAB XVI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 11 Oktober 2018

GOVERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

td

ANIES BAS WEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 12 Oktober 2018

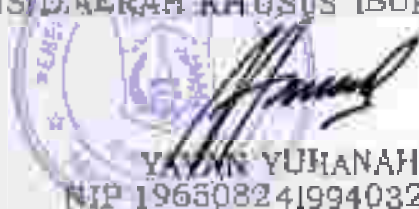
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

td

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2018 NOMOR 71035

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,


YAYAN YUHANA
NIP. 196308241994032003

Lampiran : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta

Nomor 104 TAHUN 2018
Tanggal 11 Oktober 2018

Hal : Permohonan Fasilitas Pembiayaan
Perolehan Rumah Bagi MBR

Kepada

Yth. Gubernur Provinsi DKI Jakarta
melalui Kepala ...

di

Jakarta

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP/NIK :
No. NPWP :
Alamat :
sebagai pemohon,
2. Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP/NIK :
Alamat :
sebagai suami/istri/pemohon,

Memohon untuk dapat diberikan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi MBR. Untuk mendukung permohonan tersebut, saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Saya (pemohon) memiliki gaji/upah pokok/penghasilan bersih/upah rata-rata per bulan sebesar Rp.....
2. Saya dan (istri/suami) belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah,
3. Saya dan (istri/suami) akan menggunakan rumah sebagai tempat tinggal saya dan keluarga setelah serah terima serah.
4. Saya akan mematuhi ketentuan mengenai pengalihan kepemilikan rumah sebagaimana diatur oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
5. Saya akan melengkapi seluruh persyaratan dan dokumen administrasi yang dibutuhkan dalam rangka perolehan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi MBR.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dari pihak manapun untuk dipergunakan sebagai bagian dari pertimbangan permohonan Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi MBR. Apabila di kemudian hari pernyataan saya ini tidak benar, saya siap menanggung seluruh resiko dan tanggung jawab administrasi, perdata dan pidana termasuk pengembalian Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah bagi MBR yang saya terima.

Menyetujui,

Yang Membuat Pernyataan,

Materai

(Nama Suami/Istri?)

(Nama Pemohon)

GOVERNOR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

td

ANIES BASWEDAN