

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 47 TAHUN 2019
TENTANG
PEMBERDAYAAN LEMBAGA JASA KEUANGAN DAN
PELAKSANAAN KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEMBIAYAAN
DALAM SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk mengoptimalkan pelaksanaan pemberdayaan bank dan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana berdasarkan Pasal 123 ayat (2) dan ayat (3) serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 123 ayat (4) dan Pasal 126 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pemberdayaan lembaga Jasa Keuangan dan Pelaksanaan Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan Dalam Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PEMBERDAYAAN LEMBAGA JASA KEUANGAN DAN PELAKSANAAN KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEMBIAYAAN DALAM SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan adalah suatu proses meningkatkan kemauan dan kemampuan Lembaga Jasa Keuangan dalam sistem pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
2. Lembaga Jasa Keuangan adalah lembaga yang melaksanakan kegiatan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan lainnya.
3. Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang selanjutnya disebut Pembiayaan PKP adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari

dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.

4. Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang selanjutnya disebut Sistem Pembiayaan PKP adalah sistem yang mengatur pengerahan, pemupukan, penyaluran, dan pemanfaatan dana perumahan dan kawasan permukiman dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang kekurangan dana yang dilaksanakan oleh Lembaga Jasa Keuangan dengan atau tanpa kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan.
5. Dana Murah Jangka Panjang adalah ketersediaan dana dengan suku bunga terjangkau yang sekaligus mampu menanggulangi ketidaksesuaian antara jangka waktu sumber biaya berupa tabungan, giro, deposito dengan jangka waktu pengembalian atau tenor kredit pemilikan rumah.
6. Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan Pelaksana yang selanjutnya disebut LPKP Pelaksana adalah Lembaga Jasa Keuangan yang bekerjasama dengan kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui kesepakatan bersama dan perjanjian kerjasama operasional.
7. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
9. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat

yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

10. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
11. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
12. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 2

- (1) Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan bertujuan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang untuk pemenuhan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan.
- (2) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan bertujuan untuk memberikan kemudahan akses dan/atau dukungan dana bagi MBR dalam memenuhi kebutuhan rumah.

BAB II

PEMBERDAYAAN LEMBAGA JASA KEUANGAN DALAM SISTEM PEMBIAYAAN PKP SERTA TATA CARA PENGERAHAN DAN PEMUPUKAN DANA

Pasal 3

Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan dalam Sistem Pembiayaan PKP meliputi bank dan lembaga keuangan bukan bank.

Pasal 4

- (1) Pemerintah dan pemerintah daerah bertanggung jawab mendorong pemberdayaan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana masyarakat, dana tabungan perumahan dan dana lainnya bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara berkelanjutan.
- (2) Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dalam rangka meningkatkan kemauan dan kemampuan bank dan lembaga keuangan bukan bank untuk pengerahan dan pemupukan dana bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 5

Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan pada pengerahan dan pemupukan dana dilakukan dalam rangka pengembangan Sistem Pembiayaan PKP berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah melalui:

- a. pembiayaan primer perumahan; dan/atau

b. pembiayaan sekunder perumahan.

Pasal 6

- (1) Pembiayaan primer perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a dilakukan oleh Lembaga Jasa Keuangan.
- (2) Lembaga Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Lembaga Jasa Keuangan sebagai penyalur kredit atau pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

- (1) Pembiayaan sekunder perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b dilakukan oleh perusahaan pembiayaan sekunder perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perusahaan pembiayaan sekunder perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat:
 - a. melakukan sekuritisasi terhadap aset kredit kepemilikan rumah untuk MBR yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perolehan rumah; dan/atau
 - b. memberikan fasilitas pinjaman.
- (3) Hasil sekuritisasi aset sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sepenuhnya diperuntukkan keberlanjutan fasilitas pembiayaan perolehan rumah untuk MBR.
- (4) Fasilitas pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada penyalur kredit atau penyalur pembiayaan untuk mendukung program pemerintah bagi masyarakat yang mendapatkan

kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

- (1) Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dilakukan melalui peningkatan kapasitas dan kompetensi Lembaga Jasa Keuangan yang meliputi aspek:
 - a. manajemen;
 - b. kelembagaan;
 - c. sumber daya; dan
 - d. pembiayaan.
- (2) Dalam rangka pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri, gubernur, dan bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya menyusun dan menetapkan kebijakan Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan.

Pasal 9

- (1) Aspek manajemen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a merupakan upaya meningkatkan kemauan dan/atau kemampuan unsur pimpinan pada Lembaga Jasa Keuangan untuk melaksanakan program kredit pemilikan rumah.
- (2) Aspek manajemen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian pembiayaan kredit pemilikan rumah.
- (3) Unsur pimpinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pejabat/pegawai yang mempunyai tanggung jawab sebagai pemegang pemutus kredit.

Pasal 10

- (1) Aspek kelembagaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b merupakan upaya meningkatkan kemauan dan/atau kemampuan unsur pimpinan pada Lembaga Jasa Keuangan untuk membentuk unit pengelola kredit pemilikan rumah.
- (2) Aspek kelembagaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi fungsi penyelenggaraan administrasi *originasi* dan penyelenggaraan *service* kredit pemilikan rumah.
- (3) Kemampuan unsur pimpinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peningkatan kompetensi pejabat/pegawai yang mempunyai tanggung jawab di bidang pengembangan organisasi.

Pasal 11

- (1) Aspek sumber daya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c merupakan upaya meningkatkan kemampuan unsur sumber daya manusia dalam pengelolaan kredit pemilikan rumah.
- (2) Aspek sumber daya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) paling sedikit meliputi penguasaan *standard operating procedure* dan sistem teknologi informasi.
- (3) Sumber daya manusia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari tim pengelola kredit pemilikan rumah.

Pasal 12

- (1) Aspek pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf d merupakan upaya meningkatkan kemampuan Lembaga Jasa Keuangan untuk meningkatkan partisipasi dan portofolio pembiayaan perumahan yang berkelanjutan.
- (2) Aspek pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fasilitas pembiayaan primer perumahan dan pembiayaan sekunder perumahan.
- (3) Upaya meningkatkan kemampuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pendayagunaan sumber pembiayaan perumahan.

Pasal 13

Kebijakan Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) paling sedikit meliputi:

- a. penyusunan program pembiayaan perumahan yang berkelanjutan;
- b. fasilitasi forum pemangku kepentingan pembiayaan perumahan;
- c. membangun kemitraan;
- d. penyiapan perangkat pendukung pelaksanaan;
- e. pendampingan; dan
- f. monitoring dan evaluasi.

Pasal 14

Pelaksanaan kebijakan Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 untuk mendukung pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 15

Menteri, gubernur, dan bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya dalam menyusun dan melaksanakan kebijakan Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) bekerjasama dengan pemangku kepentingan.

Pasal 16

Ketentuan lebih lanjut mengenai peningkatan kapasitas dan kompetensi, serta penyusunan kebijakan Pemberdayaan Lembaga Jasa Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 15 diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 17

Tata cara pengerahan dan pemupukan dana perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

PELAKSANAAN PEMBERIAN KEMUDAHAN DAN /ATAU BANTUAN PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 18

- (1) Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan bagi MBR berupa:
 - a. skema pembiayaan;
 - b. penjaminan atau asuransi; dan/atau
 - c. dana murah jangka panjang.

- (2) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperuntukan bagi pembangunan dan perolehan:
 - a. Rumah Umum; dan
 - b. Rumah Swadaya.
- (3) Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berbentuk :
 - a. rumah tunggal;
 - b. rumah deret; dan
 - c. rumah susun.
- (4) Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berbentuk:
 - a. rumah tunggal; dan
 - b. rumah deret.

Pasal 19

- (1) Dalam pelaksanaan pemberian kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2), Pemerintah Daerah melakukan:
 - a. upaya pengembangan sistem pembiayaan perumahan di daerah; dan
 - b. penyiapan instrumen implementasi kebijakan yang paling sedikit meliputi:
 1. Daftar antrian MBR yang belum memiliki rumah atau memerlukan perbaikan rumah (*housing queue*);
 2. Indeks keterjangkauan pembiayaan perumahan; dan
 3. Indeks kemahalan konstruksi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman pengembangan sistem pembiayaan di daerah, penyusunan daftar antrian MBR yang belum

memiliki rumah atau memerlukan perbaikan rumah (housing queue), indeks keterjangkauan pembiayaan perumahan dan indeks kemahalan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 20

- (1) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan bagi MBR untuk Rumah Umum dan/atau Rumah Swadaya diberikan dalam bentuk fasilitas Pembiayaan PKP.
- (2) Fasilitas Pembiayaan PKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. fasilitas likuiditas Pembiayaan PKP;
 - b. fasilitas subsidi Pembiayaan PKP; dan/atau
 - c. bentuk fasilitas lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyaluran fasilitas Pembiayaan PKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dilakukan melalui kerjasama Pemerintah Pusat dengan LPKP Pelaksana.
- (4) Penyaluran fasilitas Pembiayaan PKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dilakukan melalui kerjasama Pemerintah Daerah dengan LPKP Pelaksana.
- (5) Fasilitas Pembiayaan PKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR.

Pasal 21

- (1) Kerjasama penyaluran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dan ayat (4) dilakukan dengan:
 - a. pola pelaksana (*executing*); dan/atau
 - b. pola penyalur (*channelling*).
- (2) LPKP Pelaksana dalam melakukan pola penyaluran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijamin dengan penjaminan atau asuransi.
- (3) Penjaminan atau asuransi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab LPKP Pelaksana.

Bagian Kedua

Rumah Umum

Paragraf 1

Umum

Pasal 22

- (1) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk Rumah Umum meliputi pembiayaan untuk:
 - a. pembangunan Rumah Umum; dan
 - b. perolehan Rumah Umum.
- (2) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa pembiayaan untuk pemilikan Rumah Umum.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk perolehan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa pembiayaan untuk pemilikan rumah, perbaikan rumah dan sewa beli rumah.

- (4) Pembiayaan untuk pemilikan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pembiayaan:
- a. pemilikan rumah tunggal atau satuan unit rumah deret dengan hak atas tanah;
 - b. pemilikan satuan rumah susun dengan tanah bersama berdasarkan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik satuan rumah susun; atau
 - c. pemilikan satuan rumah susun tanpa tanah bersama dengan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun.

Paragraf 2

Skema Pembiayaan

Pasal 23

- (1) Skema pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a pada pembangunan Rumah Umum, diberikan untuk:
- a. mewujudkan harga jual Rumah Umum yang terjangkau; dan
 - b. meningkatkan ketersediaan Rumah Umum yang layak huni.
- (2) Skema pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a pada perolehan Rumah Umum, diberikan untuk:
- a. meningkatkan kemudahan/ bantuan dalam mendapatkan akses kredit/pembiayaan; dan/atau

- b. meningkatkan keterjangkauan dalam pengembalian kredit/pembiayaan melalui keringanan dalam uang muka dan/atau suku bunga dan/atau jangka waktu pengembalian.

Paragraf 3

Penjaminan atau Asuransi

Pasal 24

- (1) Penjaminan atau asuransi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b pada pembiayaan Rumah Umum dilakukan untuk mendapatkan perlindungan.
- (2) Perlindungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk perlindungan atas:
 - a. risiko kegagalan debitur yang menerima kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan; dan
 - b. risiko kebakaran pada rumah yang menjadi agunan kredit/pembiayaan.
- (3) Penjaminan atau asuransi pada pembiayaan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh LPKP Pelaksana.
- (4) LPKP Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam melakukan penjaminan atau asuransi dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. untuk risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diasuransikan pada perusahaan asuransi umum yang memiliki izin produk asuransi kredit dari Otoritas Jasa Keuangan atau perusahaan penjaminan yang memiliki izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan serta pada

- perusahaan asuransi jiwa, khusus untuk risiko meninggal dunia; dan
- b. untuk risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, diasuransikan pada perusahaan asuransi umum yang memiliki ijin produk asuransi kebakaran dari Otoritas Jasa Keuangan.
- (5) Asuransi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan oleh LPKP Pelaksana pada konsorsium asuransi yang telah mendapat ijin dari Otoritas Jasa Keuangan untuk bekerja sama menanggung risiko secara bersama.
- (6) Perusahaan penjaminan atau perusahaan asuransi harus memenuhi persyaratan paling sedikit:
- a. tingkat kesehatan sesuai dengan yang diterapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan; dan
- b. tidak dalam status pengawasan khusus oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (7) Imbal jasa penjaminan atau biaya premi asuransi menjadi tanggung jawab penerima kredit/pembiayaan atau mendapatkan fasilitas pembiayaan dari pihak lain.
- (8) Pengadaan penjaminan atau asuransi Rumah Umum oleh LPKP Pelaksana dilaksanakan dengan memperhatikan kriteria seleksi.
- (9) Kriteria seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) paling sedikit harus memenuhi:
- a. status hukum atau legalitas perusahaan;
- b. modal sendiri (*equity*);
- c. tingkat kesehatan (*risk based capital*) dan tingkat *gearing ratio*; dan
- d. dukungan reasuransi.

- (10) Kriteria seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) huruf c, tingkat kesehatan (*risk based capital*) digunakan untuk perusahaan asuransi, dan tingkat *gearing ratio* digunakan untuk perusahaan penjaminan.
- (11) Pelaksanaan pengadaan penjaminan atau asuransi Rumah Umum oleh LPKP Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan sesuai ketentuan internal LPKP Pelaksana.

Paragraf 4

Dana Murah Jangka Panjang

Pasal 25

- (1) Dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf c digunakan untuk pembiayaan:
 - a. pembangunan Rumah Umum; dan
 - b. perolehan Rumah Umum.
- (2) Dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat bersumber dari:
 - a. anggaran pendapatan dan belanja negara pos pembiayaan khusus untuk kemudahan dan bantuan likuiditas pembiayaan perumahan;
 - b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan
 - c. sumber dana lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sumber dana murah jangka panjang dari anggaran pendapatan dan belanja negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dihentikan apabila Tabungan Perumahan Rakyat telah beroperasi penuh.

- (4) Dana murah jangka panjang untuk pembiayaan pembangunan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat digunakan untuk pembiayaan:
 - a. penyediaan tanah;
 - b. konstruksi rumah; dan/atau
 - c. penyediaan prasarana dan sarana utilitas umum.
- (5) Dana murah jangka panjang untuk pembiayaan perolehan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat digunakan untuk pembiayaan:
 - a. perolehan rumah tunggal atau satuan unit rumah deret dengan hak atas tanah;
 - b. perolehan satuan rumah susun dengan tanah bersama berdasarkan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik satuan rumah susun; atau
 - c. perolehan satuan rumah susun tanpa tanah bersama dengan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan penyaluran dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

Ketentuan lebih lanjut mengenai skema pembiayaan, penjaminan atau asuransi, dan dana murah jangka panjang Rumah Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 sampai dengan Pasal 25 diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Ketiga
Rumah Swadaya

Paragraf 1

Umum

Pasal 27

- (1) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan Rumah Swadaya meliputi pembiayaan untuk:
 - a. perbaikan Rumah Swadaya; dan
 - b. pembangunan baru.
- (2) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa pembiayaan untuk peningkatan kualitas pada bangunan yang sudah ada.
- (3) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa pembiayaan untuk pembangunan baru Rumah Swadaya diatas tanah yang dikuasai secara fisik dan memiliki legalitas.

Paragraf 2

Skema Pembiayaan

Pasal 28

- (1) Skema pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a pada pembiayaan Rumah Swadaya, diberikan untuk:
 - a. meningkatkan keterjangkauan biaya perbaikan; dan
 - b. meningkatkan keterjangkauan biaya pembangunan baru.

- (2) Dalam hal meningkatkan keterjangkauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), MBR dapat memberikan kontribusi yang diperhitungkan sebagai modal sendiri dalam kredit/pembiayaan Rumah Swadaya.
- (3) Kontribusi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
 - a. uang;
 - b. tenaga kerja; dan/atau
 - c. bahan bangunan.
- (4) Kontribusi MBR yang berupa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3), diperhitungkan sebagai modal sendiri untuk memperoleh kredit/pembiayaan Rumah Swadaya.

Paragraf 3

Penjaminan atau Asuransi

Pasal 29

- (1) Penjaminan atau asuransi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b pada pembiayaan Rumah Swadaya dilakukan untuk mendapatkan perlindungan.
- (2) Perlindungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk perlindungan atas:
 - a. risiko kegagalan debitur yang menerima kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan; dan
 - b. risiko kebakaran pada rumah yang menjadi agunan kredit/pembiayaan.
- (3) Penjaminan atau asuransi pada pembiayaan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh LPKP Pelaksana.

- (4) LPKP Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam melakukan penjaminan atau asuransi dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. untuk risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diasuransikan pada perusahaan asuransi umum yang memiliki ijin produk asuransi kredit dari Otoritas Jasa Keuangan atau perusahaan penjaminan yang memiliki ijin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan serta pada perusahaan asuransi jiwa, khusus untuk risiko meninggal dunia; dan
 - b. untuk risiko sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, diasuransikan pada perusahaan asuransi umum yang memiliki ijin produk asuransi kebakaran dari Otoritas Jasa Keuangan.
- (5) Asuransi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan oleh LPKP Pelaksana pada konsorsium asuransi yang telah mendapat ijin dari Otoritas Jasa Keuangan untuk bekerja sama menanggung risiko secara bersama.
- (6) Perusahaan penjaminan atau perusahaan asuransi harus memenuhi persyaratan paling sedikit:
 - a. tingkat kesehatan sesuai dengan yang diterapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan; dan
 - b. tidak dalam status pengawasan khusus oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- (7) Dalam hal peningkatan kelayakan pembiayaan/kredit PKP secara kelompok, LPKP Pelaksana dapat mengembangkan mekanisme tanggung renteng atas risiko kredit atau pembiayaan dalam kelompok.

- (8) Imbal jasa penjaminan atau biaya premi asuransi menjadi tanggungjawab penerima kredit/pembiayaan atau mendapatkan fasilitas pembiayaan dari pihak lain.
- (9) Pengadaan penjaminan atau asuransi Rumah Swadaya oleh LPKP Pelaksana dilaksanakan dengan memperhatikan kriteria seleksi.
- (10) Kriteria seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) paling sedikit harus memenuhi:
 - a. status hukum atau legalitas perusahaan;
 - b. modal sendiri (*equity*);
 - c. tingkat kesehatan (*risk based capital*) dan tingkat *gearing ratio*; dan
 - d. dukungan reasuransi.
- (11) Kriteria seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf c, tingkat kesehatan (*risk based capital*) digunakan untuk perusahaan asuransi, dan tingkat *gearing ratio* digunakan untuk perusahaan penjaminan.
- (12) Pelaksanaan pengadaan penjaminan atau asuransi Rumah Swadaya oleh LPKP Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilakukan sesuai ketentuan internal LPKP Pelaksana.

Paragraf 4

Dana Murah Jangka Panjang

Pasal 30

- (1) Dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf c digunakan untuk pembiayaan perbaikan dan pembangunan baru Rumah Swadaya.

- (2) Dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat bersumber:
 - a. anggaran pendapatan dan belanja negara pos pembiayaan khusus untuk kemudahan dan bantuan likuiditas pembiayaan perumahan;
 - b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan
 - c. sumber dana lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sumber dana murah jangka panjang dari anggaran pendapatan dan belanja negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dihentikan apabila Tabungan Perumahan Rakyat telah beroperasi penuh. (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan penyaluran dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai skema pembiayaan, penjaminan atau asuransi, dan dana murah jangka panjang untuk Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 sampai dengan Pasal 30 diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Keempat

Pengendalian Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan

Pasal 32

- (1) Pengendalian dilakukan dalam rangka memastikan tercapainya tujuan penyaluran kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan. (2)

- (2) Pengendalian atas pelaksanaan penyaluran kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan dilakukan melalui pengendalian intern dan pengendalian ekstern.
- (3) Menteri, gubernur, dan bupati/walikota melakukan pengendalian pelaksanaan Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap LPKP Pelaksana.
- (5) Pengendalian pelaksanaan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan dilakukan melalui pemantauan, evaluasi, pemeriksaan, pengawasan dan pelaporan, serta tindak turun tangan.
- (6) Pengendalian pelaksanaan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mencakup kinerja keuangan dan kinerja program.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian terhadap LPKP Pelaksana diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 3 Juli 2019
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 8 Juli 2019
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2019 NOMOR 121

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 47 TAHUN 2019
TENTANG
PEMBERDAYAAN LEMBAGA JASA KEUANGAN DAN
PELAKSANAAN KEMUDAHAN DAN/ATAU BANTUAN PEMBIAYAAN
DALAM SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN

1. UMUM

Kebutuhan akan rumah sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia akan terus ada dan berkembang sesuai dengan perkembangan peradaban. Perbaikan mutu perumahan yang diwujudkan melalui pembangunan nasional harus ditujukan untuk meningkatkan mutu kehidupan. Perbaikan tersebut bukan saja dalam pengertian kuantitatif, tetapi juga kualitatif dengan memungkinkan terselenggaranya perumahan yang sesuai dengan hakekat dan fungsinya. Dalam Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 diatur mengenai kewenangan dari Presiden dalam menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan dari Undang-Undang sebagaimana mestinya. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang memuat Pasal 123 dan Pasal 126.

Dalam Pasal 123 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), bahwa pada ayat (1) pengerahan dan pemupukan dana meliputi: dana masyarakat, dana tabungan perumahan termasuk hasil investasi atas kelebihan likuiditas; dan/atau dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pada ayat (2) Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah bertanggung jawab mendorong pemberdayaan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara berkelanjutan, pada ayat (3) Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan

dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Adapun pada Pasal 123 ayat (4) mengatur tentang tata cara pengerahan dan pemupukan dana diatur dengan peraturan pemerintah. Arah pengaturan Peraturan Pemerintah ini merupakan payung hukum untuk Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan tanggungjawabnya mendorong bank dan lembaga keuangan bukan bank dalam melakukan pengerahan dan pemupukan dana untuk pembiayaan perumahan secara berkelanjutan. Berdasarkan arah pengaturan Peraturan Pemerintah tersebut, tugas pemerintah lebih kepada upaya meningkatkan kemauan dan kemampuan Lembaga Jasa Keuangan dalam melakukan pengerahan dan pemupukan dana, sedangkan segala proses bisnis Lembaga Jasa Keuangan yang didedikasikan terhadap pembiayaan perumahan termasuk didalamnya melakukan pengerahan dan pemupukan dana, tetap menjadi kewenangannya dan dilakukan oleh Lembaga Jasa Keuangan dengan mengacu kepada peraturan perundangan yang berlaku.

Selain mengatur mengenai pendanaan dan pembiayaan dalam ruang lingkup Peraturan Pemerintah ini juga mengatur pula kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan yang tercantum pada Pasal 126 yang berisi kewajiban Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah untuk memberikan kemudahan dan/bantuan pembiayaan yang digunakan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR. Serta pengaturan tentang bentuk kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan yang diatur melalui skema pembiayaan, penjaminan dan/atau asuransi, dan/atau dana murah jangka panjang. Skema pembiayaan dimaksudkan untuk meningkatkan keterjangkauan Pembiayaan PKP pada sisi permintaan dan sisi pasokan. Penjaminan atau asuransi dimaksudkan untuk meningkatkan akses kredit/pembiayaan yang dikaitkan dengan pengurangan potensi risiko kredit/pembiayaan yang dihadapi Lembaga

Jasa Keuangan. Sedangkan dana murah jangka panjang dimaksudkan agar ketidaksesuaian pendanaan dalam Pembiayaan PKP dapat teratasi dan lebih berkelanjutan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Huruf a

Yang dimaksud dengan "pembiayaan primer perumahan" adalah pembiayaan di sisi pasokan pada saat kredit atau pembiayaan pembangunan rumah, perumahan, permukiman dan lingkungan hunian diterbitkan; dan di sisi permintaan pada saat kredit atau pembiayaan perolehan rumah diterbitkan oleh Lembaga Jasa Keuangan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "pembiayaan sekunder perumahan" adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran dana jangka menengah dan/atau panjang kepada lembaga keuangan penerbit kredit dengan melakukan sekuritisasi.

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan program pemerintah bagi masyarakat yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan sesuai peraturan perundang-undangan antara lain meliputi:

- a. Pembangunan rumah, atau pembangunan perumahan yang meliputi rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun;
- b. Perolehan rumah atau satuan rumah susun yang siap huni maupun dalam proses pembangunan; dan
- c. Perbaikan/renovasi rumah.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam menyusun kebijakan Pemberdayaan Keuangan melibatkan pemangku kepentingan.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "dana murah jangka panjang" yaitu dana dengan suku bunga yang terjangkau yang sekaligus mampu menanggulangi ketidaksesuaian antara jangka waktu sumber biaya dan jangka waktu pengembalian atau tenor kredit pemilikan rumah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Dalam melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan perumahan di daerah dan penyiapan instrumen implementasi kebijakan, Pemerintah Daerah dapat melakukan secara bertahap.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "pola pelaksana (*executing*)" merupakan pola penyaluran dengan risiko ketidaktertagihan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan ditanggung oleh LPKP pelaksana.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "pola penyalur (*channelling*)" merupakan pola penyaluran dengan risiko ketidaktertagihan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan ditanggung oleh lembaga atau badan layanan umum yang mengelola dana bergulir pembiayaan perumahan.

Pola *channeling* dapat dilaksanakan dalam hal kapasitas kelembagaan yang mengelola dana bergulir pembiayaan perumahan sudah mempunyai perangkat di daerah dan mempunyai kapasitas untuk mengeksekusi apabila terjadi kredit bermasalah.

Ayat (2)

Penjaminan atau asuransi yang dimaksud adalah penjaminan kredit/pembiayaan atau asuransi kredit.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "pemilikan" termasuk hak milik dan sewa beli.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Penjaminan atau asuransi yang dimaksud adalah penjaminan kredit/pembiayaan atau asuransi kredit.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "risiko kegagalan debitur" antara lain disebabkan oleh debitur dinyatakan dalam keadaan dimana tidak mempunyai cukup dana untuk membayar hutang alias bangkrut (insolvent), meninggal dunia, atau kredit/pembiayaan macet.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "*gearing ratio*" adalah batasan yang ditetapkan untuk mengukur kemampuan lembaga penjaminan dalam melakukan kegiatan penjaminan atau penjaminan ulang.

Penetapan *gearing ratio* untuk penjaminan atau penjaminan ulang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "reasuransi" adalah usaha asuransi yang memberikan jasa dalam asuransi ulang terhadap resiko yang dihadapi oleh perusahaan asuransi kerugian atau perusahaan asuransi jiwa.

Ayat (10)

Cukup jelas

Ayat (11)

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "beroperasi penuh" adalah Badan Penyelenggara Tabungan Perumahan Rakyat sudah melakukan kegiatan pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan Dana Tapera.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Penjaminan atau asuransi yang dimaksud adalah penjaminan kredit/pembiayaan atau asuransi kredit.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "risiko kegagalan debitur" antara lain disebabkan oleh debitur dinyatakan dalam keadaan dimana tidak mempunyai cukup dana untuk membayar hutang alias bangkrut (*insolvent*), meninggal dunia, atau kredit/pembiayaan macet.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan "risiko kredit" merupakan potensi kerugian yang disebabkan oleh ketidakmampuan debitur

atas kewajiban pembayaran hutang baik pokok maupun bunganya ataupun keduanya.

Ayat (8)

Yang dimaksud dengan pihak lain adalah Pemerintah Pusat melalui anggaran pendapatan dan belanja negara, Pemerintah Daerah melalui anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau Lembaga Donor.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "*gearing ratio*" adalah batasan yang ditetapkan untuk mengukur kemampuan lembaga penjaminan dalam melakukan kegiatan penjaminan atau penjaminan ulang. Penetapan *gearing ratio* untuk penjaminan atau penjaminan ulang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "reasuransi" adalah usaha asuransi yang memberikan jasa dalam asuransi ulang terhadap resiko yang dihadapi oleh perusahaan asuransi kerugian atau perusahaan asuransi jiwa.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Ayat (12)

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "beroperasi penuh" adalah Badan Penyelenggara Tabungan Perumahan Rakyat sudah melakukan kegiatan pengerahan, pemupukan, dan pemanfaatan Dana Tapera. Ayat (a) Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pengendalian adalah kegiatan untuk memastikan ketepatan sasaran atas penyaluran pemberian kemudahan yang dilakukan dengan Perjanjian Kerjasama Operasional antara Menteri dengan Lembaga Jasa Keuangan yang diberikan kewenangan dalam menyalurkan bantuan pembiayaan perumahan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan "tindak turun tangan" adalah tindakan yang dilakukan dalam rangka pengendalian pelaksanaan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan, diwujudkan dengan rencana program, pendanaan, sumber pembiayaan, jangka waktu pelaksanaan program, *output*, dan *outcome* dari program yang diharapkan.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan kinerja keuangan adalah pengendalian terhadap pengelolaan dana Pembiayaan PKP

atas pemberian kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang disalurkan oleh LPKP Pelaksana.

Yang dimaksud kinerja program antara lain berupa pengendalian terhadap pencapaian target dan ketepatan sasaran, pemanfaatan rumah serta kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan.

Ayat (7)

Dalam penyusunan Peraturan Menteri melibatkan pemangku kepentingan, seperti Otoritas Jasa Keuangan, Bank Indonesia, Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah, serta PT Sarana Multigriya Finansial.

Pasal 33

Cukup jelas.