



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.735, 2019

KEMENPU-PR. Perolehan Rumah. MBR. Kriteria.

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 10/PRT/M/2019

TENTANG

KRITERIA MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DAN PERSYARATAN

KEMUDAHAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT

BERPENGHASILAN RENDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan dalam Pasal 54 ayat (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
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);

3. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 16) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 135 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 249);
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 03/PRT/M/2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 96);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG KRITERIA MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DAN PERSYARATAN KEMUDAHAN PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
2. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
3. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.

4. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
5. Rumah Tapak Umum adalah Rumah yang berbentuk Rumah tunggal atau Rumah deret yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
6. Rumah Susun Umum adalah Rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR.
7. Satuan Rumah Susun Umum yang selanjutnya disebut Sarusun Umum adalah unit Rumah Susun Umum yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
8. Rumah Tangga adalah seorang atau pasangan suami istri.
9. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 2

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi pemangku kepentingan untuk penentuan MBR serta pemberian kemudahan perolehan Rumah.
- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk:
 - a. menjamin kepastian hukum dalam penentuan kriteria MBR; dan
 - b. meningkatkan efisiensi dan efektifitas dalam pemberian kemudahan perolehan Rumah bagi MBR.

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. kriteria MBR; dan
- b. persyaratan kemudahan perolehan Rumah bagi MBR.

BAB II
KRITERIA MBR

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 4

- (1) Kriteria MBR merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR.
- (2) Kriteria MBR meliputi:
 - a. batas penghasilan Rumah Tangga MBR; dan
 - b. penghasilan Rumah Tangga.

Bagian Kedua
Batas Penghasilan Rumah Tangga MBR

Pasal 5

- (1) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a merupakan nilai penghasilan Rumah Tangga paling besar untuk pemberian kemudahan perolehan Rumah bagi MBR.
- (2) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sesuai dengan lokasi perolehan Rumah.
- (4) Klasifikasi batas penghasilan Rumah Tangga MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 6

- (1) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ditentukan berdasarkan:
 - a. jumlah penghuni; dan
 - b. Rumah yang diperoleh.

- (2) Jumlah penghuni Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. 1 (satu) jiwa atau 2 (dua) jiwa;
 - b. 3 (tiga) jiwa; atau
 - c. 4 (empat) jiwa.
- (3) Rumah yang diperoleh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. Sarusun Umum;
 - b. Rumah Tapak Umum; dan
 - c. Rumah Swadaya.

Pasal 7

- (1) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Sarusun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf a berlaku untuk:
 - a. Sarusun Umum yang penguasaannya dengan cara dimiliki; dan
 - b. Sarusun Umum yang penguasaannya dengan cara sewa.
- (2) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Sarusun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan biaya perolehan Sarusun Umum.
- (3) Biaya perolehan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi komponen:
 - a. harga jual; dan
 - b. pajak pertambahan nilai.

Pasal 8

- (1) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Rumah Tapak Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b berlaku untuk:
 - a. Rumah Tapak Umum yang penguasaannya dengan cara dimiliki; dan
 - b. Rumah Tapak Umum yang penguasaannya dengan cara sewa.
- (2) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Rumah Tapak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat

- (1) dihitung berdasarkan biaya perolehan Rumah Tapak Umum.
- (3) Biaya perolehan sebagaimana dimaksud ayat (2) meliputi komponen:
- a. harga jual; dan
 - b. pajak pertambahan nilai.

Pasal 9

- (1) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf c berlaku untuk pembangunan baru Rumah Swadaya dan peningkatan kualitas Rumah Swadaya.
- (2) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan biaya pembangunan baru untuk:
- a. pembangunan baru Rumah Swadaya; dan
 - b. rencana anggaran biaya untuk peningkatan kualitas Rumah Swadaya.
- (3) Biaya pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi komponen biaya:
- a. keseluruhan biaya konstruksi fisik; dan
 - b. biaya penyambungan utilitas.

Pasal 10

- (1) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9 sama dengan tiga kali nilai angsuran atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh Rumah secara kredit dengan skema pembiayaan komersial.
- (2) Nilai angsuran atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh Rumah secara kredit dengan skema pembiayaan komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan biaya perolehan Rumah atau biaya pembangunan.
- (3) Biaya perolehan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihitung untuk tiap daerah provinsi.

- (4) Contoh penghitungan batas penghasilan Rumah Tangga MBR sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Bagian Ketiga
Penghasilan Rumah Tangga

Pasal 11

Penghasilan Rumah Tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari:

- a. gaji, upah dan/atau hasil usaha sendiri untuk yang berstatus tidak kawin; atau
- b. gaji, upah dan/atau hasil usaha gabungan untuk pasangan suami istri.

Pasal 12

Rumah Tangga dengan penghasilan Rumah Tangga sama dengan atau lebih rendah daripada batas penghasilan Rumah Tangga MBR merupakan MBR.

BAB III

PERSYARATAN KEMUDAHAN PEROLEHAN RUMAH
BAGI MBR

Pasal 13

- (1) MBR yang mengajukan permohonan kemudahan perolehan Rumah harus memenuhi persyaratan kemudahan perolehan Rumah bagi MBR.
- (2) Persyaratan kemudahan perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. berkewarganegaraan Indonesia;
 - b. tercatat sebagai penduduk di satu daerah kabupaten/kota; dan
 - c. belum pernah mendapatkan bantuan dan/atau kemudahan perolehan Rumah.

- (3) Selain harus memenuhi persyaratan kemudahan perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2), MBR juga harus memenuhi persyaratan kemudahan perolehan Rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 14

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, ketentuan mengenai kriteria MBR dan/atau persyaratan kemudahan perolehan Rumah bagi MBR yang diatur dalam:

- a. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1034);
- b. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18/PRT/M/2017 tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1458) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12/PRT/M/2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18/PRT/M/2017 tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 671);

- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 22);
 - d. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1216) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 03/PRT/M/2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 292); dan
 - e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 07/PRT/M/2018 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 403),
- dilaksanakan sesuai dengan kriteria MBR dan/atau persyaratan kemudahan perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.

Pasal 15

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. permohonan kemudahan perolehan Rumah yang dalam proses pengajuan, untuk kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan Rumah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini; dan
- b. permohonan kemudahan perolehan Rumah yang telah disetujui atau ditetapkan berdasarkan kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan Rumah sebelum Peraturan Menteri ini mulai berlaku, dinyatakan tetap berlaku.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Peraturan Menteri ini mulai berlaku setelah 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 1 Juli 2019

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 2 Juli 2019

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

LAMPIRAN I

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN
UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 10/PRT/M/2019

TENTANG

KRITERIA MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH DAN PERSYARATAN KEMUDAHAN
PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH

KLASIFIKASI

BATAS PENGHASILAN RUMAH TANGGA MBR

No.	Jumlah Penghuni (jiwa)	Perolehan Rumah		
		Rumah Swadaya (A)	Rumah Tapak Umum (B)	Satuan Rumah Susun Umum (C)
1	1 atau 2	BPRTM1-A	BPRTM1-B	BPRTM1-C
2	3	BPRTM2-A	BPRTM2-B	BPRTM2-C
3	4	BPRTM3-A	BPRTM3-B	BPRTM3-C

BPRTM: Batas Penghasilan Rumah Tangga MBR

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO

LAMPIRAN II

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN
UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 10/PRT/M/2019

TENTANG

KRITERIA MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH DAN PERSYARATAN KEMUDAHAN
PEROLEHAN RUMAH BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH

CONTOH PENGHITUNGAN

BATAS PENGHASILAN RUMAH TANGGA MBR

A. Rumus Penghitungan

Batas Penghasilan Rumah Tangga MBR

$$1. \text{ Batas penghasilan Rumah Tangga MBR} = 3 \times \text{Nilai Angsuran}$$

$$2. \text{ Nilai Angsuran} = P \times \frac{i}{12} \times \frac{1}{\left\{1 - \frac{i}{\left[1 + \frac{i}{12}\right]^m}\right\}}$$

Keterangan:

P : Pokok kredit (harga jual ditambah PPN dikurangi uang muka)

i : Suku bunga per tahun

m : Jumlah periode pembayaran (bulan)

B. Contoh Penghitungan Batas Penghasilan Rumah Tangga MBR

1. Sarusun Umum

Penghitungan batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Sarusun Umum dengan asumsi:

- Jumlah penghuni : 4 jiwa
- Harga jual : Rp. 345.000.000,-
- Uang muka : 10%
- Suku bunga per tahun : 12%
- Jumlah periode pembayaran : 180 bulan

Biaya perolehan rumah	Harga jual	Rp. 345.000.000,-
	Pajak Pertambahan Nilai (PPN 10%)	Rp. 34.500.000,-
Skema pembiayaan perumahan komersial	Uang Muka (10%)	Rp. 37.950.000,-
	Suku Bunga	12% per tahun
	Jumlah periode pembayaran	180 bulan
Nilai angsuran atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh rumah secara kredit dengan skema pembiayaan komersial, $nilai\ angsuran = 341.550.000 \times \frac{12\%}{12} \times \frac{1}{\left\{1 - \frac{1}{\left\{1 + \frac{12\%}{12}\right\}^{180}}\right\}}$		Rp. 4.100.000,-
Batas penghasilan Rumah Tangga MBR	3 x nilai angsuran	Rp. 12.300.000,-

Uang Muka=10% x (Harga Jual+PPN)

2. Rumah Tapak Umum

Penghitungan batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Rumah Tapak Umum dengan asumsi:

- Jumlah penghuni : 4 jiwa
- Harga jual : Rp. 150.000.000,-
- Uang muka : 10%
- Suku bunga per tahun : 12%
- Jumlah periode pembayaran : 180 bulan

Biaya perolehan rumah	Harga jual	Rp. 150.000.000,-
	Pajak Pertambahan Nilai	Rp.

	(PPN 10%)	15.000.000,-
Skema pembiayaan perumahan komersial	Uang Muka (10%)	Rp. 16.500.000,-
	Suku Bunga	12% per tahun
	Jumlah periode pembayaran	180 bulan
Nilai angsuran atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh rumah secara kredit dengan skema pembiayaan komersial, $\text{nilai angsuran} = 148.500.000 \times \frac{12\%}{12} \times \frac{1}{\left\{ 1 - \frac{1}{\left\{ 1 + \frac{12\%}{12} \right\}^{180}} \right\}}$		Rp. 1.782.000.-
Batas penghasilan Rumah Tangga MBR	3 x nilai angsuran	Rp. 5.346.000,-

Uang Muka=10% x (Harga Jual+PPN)

3. Rumah Swadaya

Penghitungan batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Rumah Swadaya dengan asumsi:

- Jumlah penghuni : 4 jiwa
- Keseluruhan biaya konstruksi fisik : Rp. 100.000.000,-
- Uang muka : 10%
- Suku bunga per tahun : 12%
- Jumlah periode pembayaran : 180 bulan

Biaya Pembangunan Baru	Keseluruhan biaya konstruksi fisik	Rp. 100.000.000,-
	Biaya penyambungan utilitas	Rp. 5.000.000,-

Skema pembiayaan perumahan komersial	Uang Muka (10%)	Rp. 10.500.000,-
	Suku Bunga	12% per tahun
	Jumlah periode pembayaran	180 bulan
Nilai angsuran atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh rumah secara kredit dengan skema pembiayaan komersial, $nilai\ angsuran = 94.500.000 \times \frac{12\%}{12} \times \frac{1}{\left\{ 1 - \frac{1}{\left\{ 1 + \frac{12\%}{12} \right\}^{180}} \right\}}$		Rp. 1.135.000,-
Batas penghasilan Rumah Tangga MBR	3 x nilai angsuran	Rp. 3.405.000,-

Uang Muka =10% X (Keseluruhan Biaya Konstruksi Fisik + Biaya Penyambungan Utilitas)

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd

M. BASUKI HADIMULJONO