



# TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No.6363

KEUANGAN. Pemberdayaan. Lembaga Jasa Keuangan. Pelaksanaan Kemudahan. Bantuan Pembiayaan. Sistem Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman. (Penjelasan atas 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

## I. 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 Lembaga Jasa 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 (4)

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.