

RANCANGAN
PERATURAN MENTERI KOPERASI
NOMOR TAHUN 202...
TENTANG
KEGIATAN USAHA DI BIDANG PERUMAHAN OLEH KOPERASI

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan hak bertempat tinggal sebagai salah satu amanat konstitusi sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta salah satu Program Strategis Nasional yang bertujuan memenuhi kebutuhan dasar setiap warga;
- b. bahwa untuk mengoptimalkan peran koperasi yang bergerak di bidang perumahan memiliki diperlukan pengaturan khusus mengenai mekanisme penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. bahwa kegiatan usaha di bidang perumahan oleh Koperasi koperasi memiliki peran strategis sebagai lembaga yang berbasis gotong royong dan kepemilikan bersama yang mampu menyediakan rumah dengan pembiayaan yang terjangkau serta menekan biaya non-produksi, sehingga efektif dalam mengatasi kesenjangan kepemilikan rumah;
- d. bahwa untuk mengoptimalkan peran koperasi yang bergerak di bidang perumahan dalam mendukung PSN 3 Juta Rumah, diperlukan pengaturan khusus mengenai mekanisme pembentukan, tata kelola, fasilitasi akses tanah dan pembiayaan, serta pembinaan dan pengawasan yang terintegrasi;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Menteri Koperasi tentang Kegiatan Usaha Di Bidang Perumahan oleh Koperasi.

- Mengingat : 1. Pasal 17 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 116, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3502) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6625);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7115);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Pelindungan dan Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6619);
8. Peraturan Presiden Nomor 197 Tahun 2024 tentang Kementerian Koperasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 394);
9. Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2025 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2025-2029 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 19);
10. Peraturan Menteri Koperasi Nomor 1 Tahun 2024 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Koperasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 1012);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN MENTERI KOPERASI TENTANG KEGIATAN USAHA DI BIDANG PERUMAHAN OLEH KOPERASI

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.
2. Koperasi Perumahan adalah Koperasi yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum Koperasi yang menjalankan kegiatan usaha di bidang perumahan untuk memenuhi kebutuhan hunian anggota, yang kepemilikan dan/atau penguasaan atas bangunan atau unit hunian dilakukan oleh Koperasi, dan anggota memperoleh hak pemanfaatan atas unit hunian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta pengelolaan properti dilaksanakan secara kolektif dan demokratis.
3. Kegiatan Usaha Perumahan adalah seluruh rangkaian kegiatan di sektor perumahan yang meliputi penyediaan bahan material bangunan, pembiayaan, pembangunan, pengembangan, kepemilikan, dan pengelolaan aset perumahan.
4. Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih adalah Koperasi yang beranggotakan warga yang berdomisili di Desa atau Kelurahan yang sama dan dibuktikan dengan kartu tanda penduduk.
5. Perumahan Komunitas adalah perumahan yang dibangun dan dikelola secara gotong royong oleh suatu kelompok masyarakat (komunitas) baik berdasarkan kesamaan profesi, daerah asal, maupun identitas lainnya, dengan menggunakan pendekatan pembangunan partisipatif.
6. Skema Pembiayaan Inovatif adalah mekanisme pembiayaan di luar skema konvensional yang dirancang untuk menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah, termasuk tetapi tidak terbatas pada pembiayaan bergulir, dana abadi, dan skema tanggung renteng.
7. Pembangunan Partisipatif adalah pendekatan pembangunan perumahan yang melibatkan calon penghuni secara aktif dalam seluruh tahapan, mulai dari perencanaan, pembangunan, hingga pengelolaan dan pemeliharaan.
8. Dekomodifikasi Perumahan adalah pendekatan pengelolaan perumahan yang mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar dengan melepaskan properti dari mekanisme pasar spekulatif.
9. Kepemilikan Kolektif adalah hak atas tanah, bangunan dan/atau aset perumahan yang dikuasai oleh koperasi perumahan dalam satu kesatuan aset bersama yang tidak dipisah-pisahkan menjadi kepemilikan individual anggota serta digunakan untuk menjamin keberlanjutan dan keterjangkauan hunian oleh anggota.
10. Dana Kelolaan Perumahan (*Revolving fund*) adalah dana yang dikelola secara khusus oleh Koperasi untuk pembiayaan kegiatan perumahan yang bersumber dari simpanan anggota, cadangan, pinjaman, dan sumber lain yang sah.
11. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang koperasi.

BAB II BENTUK DAN KEGIATAN USAHA

Bagian Kesatu
Bentuk Kelembagaan Usaha

Pasal 2

- (1) Koperasi yang menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang perumahan berupa Koperasi Perumahan dan/atau Unit Usaha Perumahan Koperasi.
- (2) Koperasi penyelenggara kegiatan usaha perumahan sebagaimana pada ayat (1) dapat berbentuk Koperasi Primer dan Koperasi Sekunder.
- (3) Koperasi Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan koperasi primer yang beranggotakan orang-seorang dan kegiatannya mengkhususkan diri pada bidang perumahan.
- (4) Unit Usaha Perumahan Koperasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan unit usaha yang terdapat pada koperasi serba usaha.
- (5) Koperasi Sekunder dapat menyelenggarakan kegiatan usaha untuk mendukung kegiatan Koperasi Primer di bidang perumahan.

Pasal 3

- (1) Seluruh penyelenggaraan kegiatan usaha Koperasi di bidang perumahan harus dilaksanakan berdasarkan Prinsip Koperasi sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam melaksanakan kegiatan usaha di bidang perumahan, Koperasi menyediakan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi anggotanya.
- (3) Dalam hal terdapat kapasitas berlebih setelah pemenuhan kebutuhan perumahan anggotanya, koperasi dapat memberikan pelayanan kepada koperasi lain dan/atau calon anggota.

Bagian Kedua
Kegiatan Usaha

Pasal 4

- (1) Kegiatan usaha di bidang perumahan oleh koperasi meliputi:
 - a. penyediaan bahan dan material bangunan;
 - b. pembiayaan dan penjaminan;
 - c. pembangunan dan pengembangan;
 - d. pengelolaan kepemilikan aset perumahan;
 - e. konsultasi dan pendampingan teknis perumahan;
 - f. pengembangan dan pengelolaan perumahan komunitas; dan/atau
 - g. pembangunan dan renovasi rumah bagi anggota.
- (2) Penyediaan bahan dan material bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat berbentuk penyaluran, perdagangan, dan/atau produksi.
- (3) Pembiayaan dan penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berupa:
 - a. penghimpunan simpanan khusus perumahan;
 - b. pemberian pinjaman/pembiayaan kepada anggota untuk kepentingan perumahan; dan/atau
 - c. kerja sama dengan lembaga keuangan dan lembaga penjamin.
- (4) Pembangunan dan pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat dilakukan dengan cara:
 - a. membangun perumahan untuk disewakan atau dijual kepada anggota;
 - b. mengembangkan perumahan dengan model koperasi perumahan (*housing cooperative*) dimana anggota memiliki hak pakai;
 - c. membangun perumahan sederhana sehat berbasis teknologi tepat guna dan material lokal; dan
 - d. membangun Perumahan Komunitas dengan pendekatan partisipatif mengutamakan prinsip Dekomodifikasi Perumahan, pemanfaatan ruang bersama, dan keberlanjutan lingkungan.
- (5) Pengelolaan kepemilikan aset perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dapat berupa:
 - a. pengelolaan rumah tapak atau rumah susun dan fasilitas bersama;

- b. penyewaan unit hunian; dan/atau
 - c. pemeliharaan aset perumahan.
- (6) Jasa konsultasi dan pendampingan teknis perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dapat berupa konsultasi perencanaan bangunan, pendampingan hukum pertanahan, dan supervisi teknis konstruksi.
- (7) Pengembangan dan pengelolaan perumahan komunitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f dapat berupa identifikasi kebutuhan komunitas, fasilitas perencanaan partisipatif, dan pengelolaan aset bersama pascabangunan.
- (8) Jasa pembangunan dan renovasi rumah bagi anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g dapat berupa jasa borongan pembangunan rumah, jasa renovasi, dan jasa perbaikan struktur bangunan.

Pasal 5

- (1) Koperasi Perumahan menerapkan Prinsip kebersamaan dalam seluruh kegiatan usahanya.
- (2) Prinsip kebersamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. kepemilikan kolektif oleh Koperasi;
 - b. keterjangkauan iuran, sewa, dan/atau biaya hunian dalam jangka panjang;
 - c. anggota sebagai penghuni;
 - d. keamanan bermukim bagi anggota;
 - e. manajemen kepengurusan kolektif dan kolegal;
 - f. partisipasi demokratis anggota dalam pengambilan keputusan; dan
 - g. pelarangan spekulasi atas aset perumahan koperasi.

Pasal 6

Untuk Unit Usaha Perumahan pada Koperasi dalam menjalankan usahanya menerapkan prinsip kebersamaan:

- a. biaya iuran/sewa/cicilan dan layanan usaha sesuai keperluan;
- b. keamanan bermukim bagi anggota;
- c. pengelolaan usaha perumahan secara terpisah dari unit usaha yang lain;
- d. mendapatkan penempatan modal dari koperasi;
- e. pertanggungjawaban akhir oleh pengurus koperasi;
- f. partisipasi demokratis dalam pengambilan keputusan; dan
- g. pelarangan spekulasi atas aset perumahan dalam hal Unit Usaha Perumahan memiliki dan mengelola perumahan.

Pasal 7

Deputi yang membidangi kelembagaan Koperasi menetapkan peringkat atau rating pelaksanaan Prinsip kebersamaan (dekomodifikasi) perumahan secara berkala.

Pasal 8

Koperasi Perumahan dan Unit Usaha Perumahan pada Koperasi yang menerapkan prinsip kebersamaan, dapat diberikan prioritas fasilitas pembiayaan dari Lembaga Pengelola Dana Bergulir (LPDB) Koperasi dan/atau kredit program pemerintah.

Pasal 9

Koperasi harus mencantumkan Prinsip kebersamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 dalam Anggaran Dasar dan/atau Anggaran Rumah Tangga.

Skema Penyediaan Perumahan

Pasal 10

Kegiatan penyediaan perumahan oleh koperasi kepada anggota menggunakan skema:

- a. kepemilikan kolektif oleh koperasi; atau
- b. huni dengan opsi.

Pasal 10A

- (1) Skema kepemilikan kolektif oleh koperasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a merupakan skema penyediaan rumah yang tanah dan bangunan rumah tetap menjadi aset kolektif milik Koperasi.
- (2) Anggota dalam skema sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki hak huni atas unit rumah dengan membayar iuran/sewa bulanan yang terjangkau.
- (3) Hak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku selama Anggota aktif dalam Koperasi dan tidak dapat dialihkan.
- (4) Anggota aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan anggota yang aktif sejak proses awal pengumpulan dana, pengambilan Keputusan pembangunan dan membayar iuran/sewa.
- (5) Dalam hal anggota menggundurkan diri menjadi anggota atau meninggal dunia, Koperasi dapat mengalihkan hak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Anggota atau ahli waris yang menjadi anggota.

Pasal 11

- (1) Skema huni dengan opsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b merupakan skema penyediaan rumah yang memberikan hak huni kepada anggota dengan membayar iuran/sewa dalam jangka waktu tertentu dengan opsi membeli tanah dan/bangunan yang dihuni.
- (2) Skema huni dengan opsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam perjanjian huni dengan opsi kepemilikan tanah dan/atau bangunan paling sedikit memuat ketentuan:
 - a. persyaratan huni dengan hak opsi;
 - b. biaya iuran/sewa bulanan terdiri atas besaran biaya iuran/sewa dan simpanan yang disisihkan untuk menjadi pengurang harga beli rumah;
 - c. harga jual tanah dan/atau bangunan dalam hal opsi membeli dilaksanakan;
 - d. pelaksanaan opsi membeli; dan
 - e. pembatalan opsi.

BAB III

KERJA SAMA KEMITRAAN

Pasal 12

- (1) Pengadaan rumah oleh Koperasi dapat dilakukan melalui kerja sama kemitraan.
- (2) Kerja sama kemitraan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan:
 - a. antar koperasi primer dan Koperasi Primer (horizontal);
 - b. antar koperasi primer dan Koperasi Sekunder (vertikal);
 - c. antara Koperasi di dalam satu kelompok Koperasi; atau
 - d. antara koperasi dengan pihak lain.
- (3) Kerja sama kemitraan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. Pengadaan bahan bangunan secara kolektif; dan
 - b. Penyediaan bantuan teknis dan tenaga ahli oleh Koperasi.
- (4) Kemitraan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa Skema kemitraan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat pula dilaksanakan melalui:
 - a. Kemitraan Lahan dapat berupa Koperasi bermitra dengan pihak lain yang menyediakan lahan (pemerintah/pemerintah daerah dan swasta).

- b. Kemitraan Pembangunan, berupa kerja sama koperasi dengan pengembang untuk membangun perumahan dengan harga yang disepakati, dengan jaminan pembelian oleh Anggota Koperasi.
- c. Kemitraan Pembiayaan, berupa jalinan kerja sama koperasi dengan lembaga keuangan dan pembiayaan alternatif lainnya.
- d. Pengadaan bahan bangunan secara kolektif untuk efisiensi biaya;
- e. Penyediaan bantuan teknis dan tenaga ahli oleh Koperasi; atau
- f. Kerjasama formal dengan pengembang atau kontraktor swasta terkait dengan penyediaan rumah bagi anggota.
- g. Aliansi Strategis, berupa kerja sama koperasi dengan lembaga keuangan, BUMN/BUMD, LPDB/LPDBD atau perusahaan lainnya untuk mendapatkan pembiayaan, asistensi, advokasi dan dukungan strategis lainnya, seperti dalam penyelesaian sengketa terkait perumahan.

Pasal 13

- (1) Koperasi Perumahan dapat memfasilitasi dan mengembangkan Perumahan Komunitas untuk menjawab kebutuhan kelompok masyarakat tertentu.
- (2) Dalam Pengembangan Perumahan Komunitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Koperasi Perumahan menerapkan prinsip Pembangunan Partisipatif.
- (3) Dalam pengembangan Perumahan Komunitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Koperasi dapat bertindak sebagai:
 - a. fasilitator proses perencanaan dan pembangunan;
 - b. manajer konstruksi; dan/atau
 - c. pengelola aset bersama setelah pembangunan selesai.

Pasal 14

Pengurus Koperasi Perumahan dilarang mengalihkan aset perumahannya kepada selain anggota.

Pasal 15

- (1) Koperasi yang menyelenggarakan usaha di bidang perumahan dapat melakukan kerja sama antar Koperasi dan/atau kerja sama Koperasi dengan pihak lain.
- (2) Dalam hal Koperasi melakukan kerja sama antar Koperasi dan/atau kerja sama Koperasi dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus sesuai dengan prinsip Dekomodifikasi Perumahan.

BAB IV

TATA CARA PENDIRIAN DAN PERIZINAN USAHA

Bagian Kesatu

Tata Cara Pendirian Koperasi Perumahan

Pasal 16

- (1) Pendirian Koperasi Perumahan dilaksanakan dengan memerhatikan kelayakan usaha dan manfaat bagi anggotanya.
- (2) Pendirian koperasi perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. Pengajuan nama koperasi; dan
 - b. Permohonan pengesahan Akta Pendirian Koperasi.
- (3) Pengajuan nama koperasi dan permohonan pengesahan akta pendirian koperasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sistem administrasi pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.
- (4) Pengesahan Akta Pendirian Koperasi Perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku sebagai izin usaha kegiatan di bidang perumahan.

- (5) Koperasi memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkan surat keputusan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Bagian Kedua Tata Cara Pendirian Unit Usaha Perumahan

Pasal 17

- (1) Unit Usaha Perumahan dapat dibentuk oleh Koperasi Primer dan Koperasi Sekunder.
- (2) Pembentukan Unit Usaha Perumahan Koperasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan kelayakan usaha serta manfaat bagi anggotanya.
- (3) Koperasi yang memiliki Unit Usaha Perumahan Koperasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki izin usaha perumahan berbasis risiko.
- (4) Unit Usaha Perumahan Koperasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dikelola secara terpisah dengan unit usaha lainnya.
- (5) Pengelolaan secara terpisah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan dalam:
 - a. pemisahan pencatatan keuangan dan administrasi dari unit usaha lainnya;
 - b. kepemimpinan oleh seorang manajer yang memiliki kompetensi di bidang perumahan; dan
 - c. pemisahan/penempatan modal tetap sebagai modal kerja pada unit.
- (6) Koperasi yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perizinan berusaha di sektor perumahan.
- (7) Koperasi yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan;
 - b. penurunan penilaian kesehatan; dan/atau
 - c. penghentian sementara kegiatan usaha.

Bagian Ketiga Perubahan Anggaran Dasar

Pasal 18

- (1) Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih dan koperasi lainnya yang sudah berbadan hukum dan akan memperluas/menambah usaha di bidang usaha perumahan wajib mengadakan perubahan Anggaran Dasar dengan mencantumkan usaha perumahan sebagai salah satu usahanya.
- (2) Tatacara perubahan Anggaran Dasar bagi koperasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permintaan pengesahan perubahan Anggaran Dasar diajukan dengan disertai tambahan lampiran sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Pengesahan perubahan Anggaran Dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak berlaku sebagai izin usaha perumahan.
- (5) Koperasi yang telah memperoleh pengesahan perubahan Anggaran Dasar karena memperluas/menambah unit usaha di bidang perumahan sebagai dimaksud pada ayat (4) wajib memiliki izin usaha berbasis risiko di bidang perumahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- (6) Koperasi yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan;
 - b. penurunan penilaian kesehatan; dan/atau
 - c. penghentian sementara kegiatan usaha.

- (7) Koperasi yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perizinan berusaha di sektor perumahan.

Bagian Keempat Perizinan Berusaha

Pasal 19

- (1) Koperasi yang menjalankan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 wajib memenuhi Perizinan Berusaha berdasarkan tingkat risiko usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam memenuhi Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Koperasi dapat mengacu pada Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) yang relevan dengan kegiatan usaha perumahan.
- (3) Koperasi bertanggung jawab untuk memenuhi seluruh persyaratan administratif dan teknis kegiatan usaha di bidang perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Koperasi yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perizinan berusaha di sektor perumahan.
Catatan: perlu koordinasi dan konfirmasi dengan Kementerian Investasi/BKPM terkait dengan KBLI dan tingkat risiko masing-masing jenis kegiatan usaha. Perlu mengundang Kementerian Investasi/BKPM dan Kementerian Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

BAB V PERMODALAN DAN PEMBIAYAAN

Pasal 20

- (1) Permodalan kegiatan usaha di bidang perumahan oleh koperasi terdiri dari:
 - a. modal sendiri;
 - b. modal pinjaman.
- (2) Modal sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berasal dari:
 - a. simpanan pokok;
 - b. simpanan wajib;
 - c. cadangan; dan
 - d. hibah.
- (3) Modal pinjaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat berasal dari:
 - a. anggota;
 - b. Koperasi lainnya dan/atau anggotanya;
 - c. Bank dan Lembaga Keuangan lainnya;
 - d. obligasi koperasi;
 - e. surat utang jangka menengah; dan
 - f. sumber lain yang sah.
- (4) Selain permodalan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), Koperasi dapat melakukan pemupukan Modal Penyertaan.
- (5) Selain permodalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) Koperasi dapat mengembangkan pembiayaan inovatif berupa:
 - a. konversi utang koperasi menjadi simpanan anggota;
 - b. revaluasi aset;
 - c. tanggung renteng atas risiko anggota;
 - d. dana abadi perumahan;
 - e. kemitraan dan tanggung jawab lingkungan dan sosial;
 - f. simpanan perumahan;
 - g. urun dana (*crowdfunding*);
 - h. sukuk;
 - i. zakat, infaq, sodaqoh, dan waqaf;
 - j. pembiayaan berbasis pola syariah untuk pembangunan perumahan;
 - k. dana bergulir;

- l. pinjaman/pembiayaan dari koperasi simpan pinjam;
- m. pembiayaan sindikasi;
- n. pembiayaan swadaya; dan
- o. kredit kolektif.

Pasal 21

- (1) Konversi utang koperasi menjadi simpanan anggota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf a merupakan bentuk pengubahan utang koperasi kepada anggota, koperasi dan anggota koperasi lain, dan pihak lainnya menjadi simpanan wajib anggota dan/atau simpanan lain setara dengan itu.
- (2) Revaluasi aset sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf b merupakan proses penilaian kembali atas aset koperasi agar mencerminkan nilai pasar.
- (3) Tanggung Renteng atas risiko anggota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf c merupakan proses pemenuhan kewajiban oleh kelompok atau komunitas atas risiko modal individu anggota agar kewajiban pemupukan modal koperasi dari anggota terpenuhi.
- (4) Dana Abadi Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf d merupakan dana yang dihimpun oleh koperasi dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah dan anggota secara terus-menerus sampai pada jumlah dan/atau waktu tertentu, dan dapat digunakan untuk pembangunan perumahan bagi anggota dengan tetap menjaga jumlah nominal dana terpupuk.
- (5) Kemitraan dan tanggung jawab lingkungan dan sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (5) huruf e merupakan dukungan dari mitra Koperasi yang diberikan dalam jumlah dan waktu tertentu dengan bunga murah, dan disertai dengan pembinaan dan pendampingan.
- (6) Simpanan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf f merupakan proses penghimpunan dana dari anggota selama jangka waktu dan jumlah tertentu yang hasil pemupukannya digunakan untuk pembiayaan pembangunan perumahan antara lain untuk sebagai uang muka ataupun cicilan.
- (7) Urun Dana (*crowdfunding*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf g merupakan cara pengumpulan dana dari pemodal untuk pendanaan suatu kegiatan proyek di bidang perumahan koperasi.
- (8) Sukuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf h merupakan surat berharga syariah jangka panjang yang mewakili kepemilikan atas suatu aset dan diterbitkan berdasarkan prinsip-prinsip hukum islam (syariah).
- (9) Zakat, Infaq, Sadaqoh, dan Waqaf (ZISWAF) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf i merupakan penghimpunan dan pengelolaan harta keagamaan yang terdiri dari zakat, infaq, sadaqoh dan waqaf yang dilakukan oleh lembaga berwenang guna mewujudkan kesejahteraan umat pengentasan kemiskinan dan pemberdayaan masyarakat berdasarkan prinsip syariah, akuntabilitas, dan transparansi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, dalam hal ini koperasi bertindak sebagai lembaga amil zakat.
- (10) Pembiayaan berbasis pola syariah untuk pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf j merupakan metode penghimpunan dana sesuai dengan prinsip-prinsip hukum islam (syariah).
- (11) Dana bergulir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf k merupakan dana yang dialokasikan oleh Kementerian Negara/Lembaga/Satuan Kerja Badan Layanan Umum untuk kegiatan perkuatan modal usaha bagi koperasi.
- (12) Pinjaman/pembiayaan oleh koperasi simpan pinjam dan koperasi simpan pinjam dan pembiayaan syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf l merupakan pembiayaan yang didapat melalui kerja sama antar koperasi.

- (13) Pembiayaan sindikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf m merupakan pembiayaan yang diberikan lembaga keuangan secara bersama-sama untuk pembiayaan sektor perumahan oleh koperasi.
- (14) Pembiayaan Swadaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf n merupakan pembiayaan dengan cara anggota menabung secara rutin di koperasi untuk mengumpulkan dana yang akan digunakan untuk pembangunan atau pembelian rumah.
- (15) Kredit Kolektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5) huruf o merupakan pembiayaan/kredit yang diberikan kepada sekelompok anggota koperasi melalui kerjasama antara koperasi di bidang perumahan dengan lembaga keuangan bank dan non bank dengan koperasi.

Pasal 22

- (1) Koperasi dan UUP dapat membentuk Dana Kelolaan Perumahan (*Revolving fund*) dan Dana Solidaritas yang dikelola secara profesional.
- (2) Dana Kelolaan Perumahan (*Revolving fund*) Koperasi Perumahan dan UUP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelola secara terpisah dalam pembukuan Koperasi.
- (3) Penggunaan Dana Kelolaan Perumahan (*Revolving fund*) Koperasi Perumahan dan UUP diprioritaskan untuk pembiayaan kegiatan perumahan anggota.
- (4) Dana Solidaritas (*Solidarity fund*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bersumber dari iuran anggota atau hibah, berupa dana yang diperuntukkan bagi bantuan darurat dan peningkatan kapasitas anggota berpenghasilan rendah.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengelolaan dan pertanggungjawaban Dana Kelolaan Perumahan (*Revolving fund*) Koperasi Perumahan dan UUP dan Dana Solidaritas (*Solidarity fund*) diatur dalam peraturan khusus koperasi.

Pasal 23

- (1) Koperasi dapat melakukan kerja sama dengan lembaga keuangan bank dan non-bank untuk meningkatkan akses permodalan.
- (2) Dalam hal melakukan pinjaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b, Koperasi menerapkan prinsip kehati-hatian dan kemampuan keuangan Koperasi.

Pasal 24

- (1) Koperasi dapat membentuk atau bergabung dalam wadah penerbitan Obligasi Koperasi bersama guna mengakses pendanaan jangka menengah-panjang, dengan biaya yang lebih murah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang pasar modal dan perkoperasian.
- (2) Pemerintah dapat memfasilitasi penyediaan jaminan bagi skema pendanaan kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memenuhi kriteria tertentu.
- (3) Koperasi dapat mengelola dan memanfaatkan Dana Kelolaan Perumahan (*Revolving fund*) Koperasi Perumahan dan UUP untuk pembiayaan konstruksi dan renovasi.
- (4) Pemerintah memprioritaskan dan memfasilitasi pemberian jaminan bagi skema pendanaan kolektif Koperasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh Menteri.

BAB VI

KEMUDAHAN DAN SKEMA KHUSUS PEMBIAYAAN

Pasal 25

- (1) Koperasi dapat memanfaatkan program pembiayaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk membiayai kegiatan usaha perumahan bagi anggotanya.

- (2) Dalam rangka memanfaatkan program pembiayaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Koperasi dapat:
 - a. bertindak sebagai calon debitur untuk membangun atau mengembangkan perumahan yang akan disalurkan kepada anggotanya;
 - b. bertindak sebagai peminjam;
 - c. bertindak sebagai avalis atau penjamin pinjaman anggota; atau
 - d. bekerja sama dengan lembaga keuangan bank dan non-bank sebagai mitra penyalur (*channeling*) bagi anggota koperasi yang memenuhi persyaratan.
- (3) Pemerintah memfasilitasi Koperasi dalam memenuhi persyaratan administratif dan teknis untuk mengakses program pembiayaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah.
- (4) Pemerintah bersama Lembaga Penjamin dan lembaga keuangan pelaksana program pembiayaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah wajib menyusun skema penjamin (*underwriting*) yang khusus bagi Koperasi Perumahan.
- (5) Pemerintah menyediakan fasilitas insentif subsidi biaya penjaminan oleh *underwriter* untuk koperasi yang memanfaatkan program pembiayaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah.

Pasal 26

- (1) Koperasi dapat mengajukan pembiayaan kepada Lembaga Pengelola Dana Bergulir (LPDB) Koperasi atau lembaga pembiayaan lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk kegiatan usaha di bidang perumahan.
- (2) Pembiayaan dari LPDB Koperasi atau lembaga pembiayaan lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperuntukkan:
 - a. modal kerja;
 - b. modal investasi.
- (3) Pembiayaan dari LPDB Koperasi atau lembaga pembiayaan lainnya dapat dikombinasikan dengan skema pembiayaan lainnya, termasuk Program Pembiayaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (4) LPDB Koperasi mengalokasikan kuota dan menyederhanakan prosedur pembiayaan khusus untuk Koperasi Perumahan dan KDKMP.
- (5) Pengalokasian dan penyederhanaan prosedur pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri.

Pasal 27

Pemerintah memfasilitasi kerja sama antara Koperasi, LPDB, dan lembaga keuangan perbankan serta non-bank untuk menciptakan skema pembiayaan terpadu yang dapat memperkuat permodalan Koperasi dalam menyelenggarakan kegiatan usaha perumahan.

BAB VII

KOPERASI DESA/KELURAHAN MERAH PUTIH DALAM KEGIATAN USAHA DI BIDANG PERUMAHAN

Pasal 28

- (1) Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih dapat menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang perumahan.
- (2) Penyelenggaraan kegiatan usaha di bidang perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berdasarkan potensi, kebutuhan perumahan anggotanya, kearifan lokal (*local wisdom*), dan tenaga kerja setempat.

Pasal 29

- (1) Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih dapat melakukan kerja sama kemitraan dengan sesama Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih, Koperasi Perumahan, dan Koperasi lainnya.

- (2) Kerja sama kemitraan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk meningkatkan kapasitas, akses teknologi, dan akses permodalan dalam penyelenggaraan kegiatan usaha perumahan guna meningkatkan skala usaha Koperasi Desa/Kelurahan Merah Putih.

BAB VIII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 30

Menteri melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Koperasi Perumahan dan UUP Koperasi yang menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang perumahan.

Bagian Kesatu Pembinaan

Pasal 31

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 30 dilaksanakan melalui:
 - a. peningkatan kapasitas kelembagaan dan sumber daya manusia;
 - b. fasilitasi akses permodalan dan teknologi;
 - c. penyediaan informasi dan kemitraan usaha;
 - d. pendampingan teknis;
 - e. fasilitasi pengembangan model dan *pilot project*;
 - f. fasilitasi jejaring dan kerja sama kemitraan antar Koperasi, antara Koperasi dengan asosiasi, lembaga pendanaan, dan pemangku kepentingan terkait lainnya; dan
 - g. pemeringkatan koperasi yang menyelenggarakan usaha di bidang perumahan.
- (2) Kerja sama kemitraan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f, ditujukan untuk:
 - a. menyinergikan program perumahan pemerintah;
 - b. memanfaatkan lahan dan aset pemerintah; dan
 - c. memiliki akses terhadap skema pembiayaan perumahan.

Pasal 32

- (1) Pemerintah dan asosiasi memfasilitasi pertukaran pengetahuan dan praktik-praktik baik Koperasi Perumahan dan UUP Koperasi di dalam negeri dan internasional.
- (2) Koperasi Perumahan dan UUP Koperasi membuka diri sebagai tempat pembelajaran bagi masyarakat, akademisi, dan pemangku kebijakan.

Bagian Kedua Pengawasan

Pasal 33

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 meliputi serangkaian kegiatan mengumpulkan, memverifikasi, mengolah, dan menganalisis data dan/atau keterangan lain yang dilakukan oleh Pengawas Koperasi untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dalam rangka menetapkan tingkat kesehatan Koperasi dan penerapan sanksi.

Pasal 34

Pengenaan sanksi atas dasar jenis pelanggaran dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 35

Koperasi yang telah menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang perumahan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, menyesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini paling lama 2 (dua) tahun sejak Peraturan Menteri ini diundangkan.

Pasal 36

Dalam pelaksanaan penyesuaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, Kementerian, dinas provinsi, dan/atau dinas kabupaten/kota memberikan pendampingan kepada Koperasi berupa fasilitasi koordinasi dengan kementerian/lembaga terkait.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 37

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 2025

MENTERI KOPERASI REPUBLIK INDONESIA,

FERRY JOKO YULIANTONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA

DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2025 NOMOR ...