

**PERATURAN
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR 13 TAHUN 2010
TENTANG
TATA CARA PELAKSANAAN
KPR BERSUBSIDI DAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI SERTA
KPR SARUSUNA BERSUBSIDI DAN KPR SARUSUNA SYARIAH BERSUBSIDI**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (5) dan Pasal 7 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, perlu menetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi dan KPR Syariah Bersubsidi serta KPR Sarusuna Bersubsidi dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi;

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 3318);

2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;

4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugas, dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara;

5. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan

melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008;

6. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 04/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Syariah Bersubsidi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 08/PERMEN/M/2008;
7. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2008 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78);
8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 12/PERMEN/M/2008 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi;
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 01/PERMEN/M/2008 tentang Organisasi Dan Tata Laksana Kementerian Negara Perumahan Rakyat sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2008;
10. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.02/2010, tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan dan Pertanggungjawaban Dana Subsidi Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat;
11. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah;

M E M U T U S K A N

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG TATA CARA PELAKSANAAN KPR BERSUBSIDI DAN KPR SYARIAH BERSUBSIDI SERTA KPR SARUSUNA BERSUBSIDI DAN KPR SARUSUNA SYARIAH BERSUBSIDI.

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

- 1. Menteri adalah Menteri Negara Perumahan Rakyat.**

2. Kuasa Pengguna Anggaran, yang selanjutnya disingkat KPA, adalah Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat.
3. Pejabat Pembuat Komitmen adalah Pejabat Pembuat Komitmen Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat yang diberi wewenang untuk melakukan tindakan yang mengakibatkan pengeluaran anggaran belanja kegiatan subsidi KPRSH.
4. Pejabat Penandatanganan Surat Perintah Membayar adalah Pejabat yang diberi wewenang untuk menguji tagihan kepada Negara dan menandatangani Surat Perintah Membayar (SPM).
5. Satuan Rumah Susun Sederhana, yang selanjutnya disebut Sarusuna, adalah rumah susun sederhana yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian.
6. Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat, yang selanjutnya disebut KPRSH, adalah Kredit atau Pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit atau Pembiayaan yang meliputi KPR Bersubsidi, KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi, atau KPR Sarusuna Bersubsidi, baik konvensional maupun dengan prinsip syariah yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah.
7. Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Bersubsidi, adalah kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sederhana sehat (RSH) yang dibeli dari pengembang.
8. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi dengan prinsip syariah, selanjutnya disebut KPR Syariah Bersubsidi, adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Pembiayaan yang telah beroperasi dengan prinsip syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sederhana sehat (RSH) yang dibeli dari pengembang.
9. Kredit Pemilikan Satuan Rumah Susun Sederhana Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Sarusuna Bersubsidi, adalah kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan Sarusuna yang dibeli dari pengembang.
10. Pembiayaan Pemilikan Satuan Rumah Susun Sederhana Syariah Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi, adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Pembiayaan yang telah beroperasi dengan prinsip syariah kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan Sarusuna yang dibeli dari pengembang.
11. Bank Pelaksana adalah lembaga penerbit kredit atau pembiayaan yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan program KPRSH.
12. Kesepakatan Bersama adalah Kesepakatan Bersama antara Menteri Negara Perumahan Rakyat atau Pejabat Eselon I yang ditunjuk oleh Menteri dengan Direktur Utama Bank Pelaksana.

13. Perjanjian Kerjasama Operasional, yang selanjutnya disingkat PKO, adalah perjanjian kerjasama antara Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat dengan Direksi Bank Pelaksana yang mengatur tanggung jawab para pihak dalam rangka pelaksanaan bantuan pembiayaan perumahan melalui KPRSH.
14. Kelompok Sasaran RsH adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan yang penghasilannya per bulan paling banyak Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).
15. Kelompok Sasaran Sarusuna adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan yang penghasilannya per bulan paling banyak Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah).
16. Debitur adalah kelompok sasaran yang telah menandatangani Dokumen Perjanjian Kredit KPR Bersubsidi atau KPR Sarusuna Bersubsidi.
17. Nasabah adalah kelompok sasaran yang telah menandatangani Dokumen Akad Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi atau KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi.
18. Harga Rumah Paling Banyak adalah batas harga rumah paling banyak yang memperoleh subsidi dari Pemerintah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang mengikuti spesifikasi minimum berdasarkan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) dan dibeli dari pengembang.
19. Harga Sarusuna Paling Banyak adalah batas harga Sarusuna paling banyak yang memperoleh subsidi dari Pemerintah senilai Rp 144.000.000 yang dibeli dari pengembang mengikuti spesifikasi minimum berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat.
20. Bantuan Pembiayaan Perumahan adalah subsidi perumahan dalam bentuk:
 - a. subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu (subsidi *Interest Only-Balloon Payment*), yang selanjutnya disebut subsidi IO-BP;
 - b. subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu, yang selanjutnya disebut subsidi selisih bunga;
 - c. subsidi untuk membantu menambah uang muka sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar debitur mampu menurunkan pagu kredit yang akan diangsur setiap bulan berikut bunganya, yang selanjutnya disebut subsidi uang muka;

- d. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah dalam kurun waktu tertentu, yang selanjutnya disebut subsidi angsuran; dan
 - e. Subsidi untuk membantu meringankan nasabah dalam memenuhi kewajiban menyediakan uang muka KPR Sarusuna Bersubsidi atau KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi, yang selanjutnya disebut bantuan uang muka.
21. Prosentase angsuran bersubsidi adalah perbandingan antara angsuran pembiayaan bersubsidi yang dibayar oleh nasabah dengan angsuran pembiayaan tanpa subsidi.
 22. Suku Bunga Pasar adalah suku bunga kredit perumahan yang berlaku pada Bank Pelaksana yang menerbitkan KPR Bersubsidi atau KPR Sarusuna Bersubsidi.
 23. Suku Bunga Pasar KPR Bersubsidi Selama Masa Subsidi adalah suku bunga kredit perumahan yang diberlakukan Bank Pelaksana selama masa subsidi yaitu sebesar *BI rate* ditambah marjin tetap paling banyak 5% (lima persen).
 24. Suku Bunga Pasar KPR Sarusuna Bersubsidi Selama Masa Subsidi adalah suku bunga kredit perumahan yang diberlakukan Bank Pelaksana selama masa subsidi yaitu sebesar *BI rate* ditambah marjin tetap paling banyak 4% (lima persen).
 25. Suku Bunga Pasar Setelah Masa Subsidi adalah suku bunga kredit perumahan yang diberlakukan Bank Pelaksana setelah selesai masa subsidi.
 26. Masa Subsidi adalah jangka waktu pemberian subsidi yang diatur dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat.
 27. *BI Rate* adalah suku bunga yang secara periodik setiap bulan diumumkan oleh Bank Indonesia untuk jangka waktu tertentu yang berfungsi sebagai sinyal kebijakan moneter.
 28. *BI Rate* rata-rata adalah rata-rata *BI Rate* yang telah diterbitkan dalam kurun waktu dua belas bulan ke belakang.
 29. *BI Rate* Acuan adalah *BI Rate* yang dikeluarkan pada bulan Januari untuk realisasi KPR Bersubsidi bulan Januari sampai dengan bulan Juni dan *BI Rate* yang dikeluarkan pada bulan Juli untuk realisasi KPR Bersubsidi bulan Juli sampai dengan bulan Desember tahun berjalan.
 30. *SBI Rate* adalah suku bunga surat berharga yang dikeluarkan Bank Indonesia sebagai pengakuan utang jangka pendek satu bulan yang dikeluarkan pada pekan pertama setiap bulan.
 31. Marjin adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh nasabah pembiayaan atas pemanfaatan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank Pelaksana untuk pembelian suatu obyek.
 32. Marjin yang berlaku adalah marjin yang berlaku pada Bank Pelaksana, yang telah disepakati bersama antara nasabah dan Bank Pelaksana dan tertuang dalam akad yang menggunakan prinsip syariah.
 33. Marjin Bunga Pasar adalah sejumlah komponen yang terdiri dari *overhead cost*, *risk premium* dan *profit margin* yang digunakan untuk menentukan besaran

suku bunga pasar selama masa subsidi yang terdiri dari marjin tetap dan marjin variabel.

34. Marjin tetap adalah marjin bunga pasar yang ditetapkan dalam PKO.
35. Marjin variabel adalah selisih antara SBI *Rate* dengan BI *Rate* dua belas bulan kebelakang, dalam hal nilai absolut selisih antara SBI *Rate* dengan BI *Rate* lebih kecil dari 0,25 (nol koma dua lima) maka marjin variabel sama dengan 0 (nol).
36. Marjin variabel rata-rata adalah rata-rata marjin variabel dua belas bulan kebelakang.
37. Suku Bunga Subsidi adalah suku bunga yang ditetapkan pemerintah melalui Peraturan Menteri dalam rangka pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR Bersubsidi dan KPR Sarusuna Bersubsidi yang berlaku.
38. Harga Akad Syariah adalah harga rumah yang dapat dibeli dari pengembang ditambah marjin yang disepakati.
39. *Akad Musyarakah* adalah akad kerjasama atau percampuran antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu usaha tertentu yang halal dan produktif dengan kesepakatan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan dan resiko akan ditanggung sesuai porsi kerjasama.
40. *Akad Mudharabah* adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*shahibul mal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya (*mudharib*) menjadi pengelola. Keuntungan atas usaha bersama tersebut dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian bukan akibat kelalaian mudharib akan ditanggung oleh pemilik modal (*shahibul mal*).
41. *Mudharabah Muthlaqah* adalah kerjasama antara shahibul mal dengan mudharib yang cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis.
42. *Mudharabah Muqayyadah* adalah kerjasama antara shahibul mal dan mudharib yang cakupannya dibatasi.
43. *Akad Murabahah* adalah akad jual beli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) atau marjin yang disepakati.
44. *Akad Istisna'* adalah akad jual beli suatu barang tertentu antara penjual dengan pembeli dengan harga pokok ditambah nilai keuntungan atau marjin dimana waktu penyerahan barang dilakukan di kemudian hari sementara pembayaran dapat dilakukan dengan cicilan atau ditangguhkan.
45. *Akad Hawalah* adalah akad pengalihan kewajiban atau hutang dari satu pihak kepada pihak lain yang wajib menanggungnya atau membayarnya.
46. *Akad Ijarah Mumtahiyyah Bitamlik* adalah akad sewa menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari pihak pemberi sewa kepada penyewa baik dengan cara hibah maupun janji untuk melakukan jual beli di akhir masa sewa.
47. Rumah Sederhana Sehat yang selanjutnya disebut RSH adalah rumah yang spesifikasi teknisnya mengacu pada Keputusan Menteri Permukiman dan

Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).

48. Verifikasi adalah kegiatan yang dilakukan oleh Bank Pelaksana meliputi pengecekan kelengkapan dokumen secara formal, wawancara, dan pengecekan fisik bangunan rumah calon debitur/kelompok sasaran penerima subsidi perumahan.
49. Verifikasi Lembaga adalah kegiatan yang dilaksanakan oleh Tim Verifikasi Lembaga meliputi penilaian kelayakan dan kemampuan lembaga Koperasi yang meliputi pengecekan kesesuaian dokumen, penilaian kelayakan dan kemampuan lembaga; serta pemeriksaan lapangan, yang meliputi pengecekan fisik dan kegiatan kelembagaan.
50. Tim Verifikasi Lembaga adalah tim yang ditugaskan oleh Deputi Menpera Bidang Pembiayaan.
51. Rekonsiliasi adalah kegiatan perhitungan kembali atas subsidi yang sudah diterima dan perhitungan subsidi tahun berikutnya yang akan diterima Bank Pelaksana untuk disalurkan kepada debitur melalui skim subsidi IO-BP dengan kombinasi Selisih Bunga atau Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP yang dibayar secara tahunan atau dibayar sekaligus, dilakukan oleh Pejabat Pembuat Komitmen dan Bank Pelaksana.

Pasal 2

- (1) Pelaksanaan program subsidi perumahan melalui pembiayaan bersubsidi untuk pemilikan Rumah Sederhana Sehat (RSH) dan Satuan Rumah Susun Sederhana (Sarusuna), menggunakan Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi dan KPR Syariah Bersubsidi serta KPR Sarusuna Bersubsidi dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi sebagaimana lampiran yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (2) Lampiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Lampiran 1, Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi;
 - b. Lampiran 2, Tata Cara Pelaksanaan KPR Syariah Bersubsidi;
 - c. Lampiran 3, Tata Cara Pelaksanaan KPR Sarusuna Bersubsidi;
 - d. Lampiran 4, Tata Cara Pelaksanaan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi.

Pasal 3

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

1. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 16/PERMEN/M/2008 tentang Standar Dan Prosedur Pelaksanaan Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusuna Bersubsidi;
2. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 17/PERMEN/M/2008 tentang Standar Dan Prosedur Pelaksanaan Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi;
3. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi; dan

4. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 19/PERMEN/M/2008 tentang Tata Cara Pelaksanaan Subsidi Perumahan Melalui KPR Syariah Bersubsidi;

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 4

Peraturan Menteri ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 25 Agustus 2010

**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA**

SUHARSO MONOARFA

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 27 Oktober 2010

**MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,**

PATRIALIS AKBAR

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2010 NOMOR 522

LAMPIRAN 1
PERATURAN MENTERI NEGARA
PERUMAHAN RAKYAT TENTANG
TATA CARA PELAKSANAAN KPR
BERSUBSIDI DAN KPR SYARIAH
BERSUBSIDI SERTA KPR SARUSUNA
BERSUBSIDI DAN KPR SARUSUNA
SYARIAH BERSUBSIDI
Nomor : 13 Tahun 2010
Tanggal : 25 Agustus 2010

TATA CARA PELAKSANAAN KPR BERSUBSIDI

BAB I
INSTITUSI DAN PEMBAGIAN PERAN

1. **Institusi yang terlibat:**
 - a. **Kementerian Perumahan Rakyat, yaitu:**
 - 1) **Sekretariat Kementerian Perumahan Rakyat;**
 - 2) **Deputi Bidang Pembiayaan;**
 - 3) **Pusat Pembiayaan Perumahan.**
 - b. **Kementerian Keuangan, yaitu:**
 - 1) **Direktorat Jenderal Anggaran (DJA);**
 - 2) **Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPB).**
 - c. **Bank Pelaksana**
2. **Peran Institusi yang terlibat**
 - a. **Sekretariat Kementerian Perumahan Rakyat, Deputi Bidang Pembiayaan, Pusat Pembiayaan Perumahan, DJA, dan DJPB berperan dalam hal penyusunan program, penyediaan dana subsidi perumahan, pencairan, pengawasan, serta pengendalian pelaksanaan (pemantauan/monitoring, evaluasi, audit, dan tindak turun tangan) program subsidi perumahan.**
 - b. **Bank Pelaksana berperan dalam hal verifikasi debitur, penyediaan pokok kredit/pinjaman, penerbitan KPR Bersubsidi, penyaluran dana subsidi perumahan, pemantauan/monitoring dan evaluasi, serta pelaporan.**

BAB II

TAHAPAN PELAKSANAAN

3. Rincian tahap persiapan yang dilakukan oleh Bank Pelaksana dan Koperasi atau Bank Perkreditan Rakyat (BPR) sebagai berikut:
 - a. Bank Pelaksana
 - 1) Kementerian Perumahan Rakyat cq Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat memberitahukan kepada Bank Pelaksana tentang pelaksanaan penyaluran bantuan pembiayaan perumahan dalam bentuk fasilitas subsidi perumahan melalui kredit/ pembiayaan pemilikan rumah.
 - 2) Bank Pelaksana mengajukan kesediaan dan pernyataan kesanggupan untuk menerbitkan KPR Bersubsidi kepada Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat.
 - 3) Bank Pelaksana dapat mengajukan kesediaan dan pernyataan kesanggupan untuk menerbitkan KPR Bersubsidi kepada Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat tanpa didahului dengan pemberitahuan dari Kementerian Perumahan Rakyat cq Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat.
 - 4) Bank Pelaksana sebagaimana dimaksud pada angka 3), melakukan penandatanganan Kesepakatan Bersama antara Menteri atau Pejabat Eselon I yang ditunjuk oleh Menteri dengan Direktur Utama Bank Pelaksana serta penandatanganan PKO antara Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat dengan Direksi Bank Pelaksana.
 - b. Koperasi dan/atau Bank Perkreditan Rakyat (BPR)
 - 1) Koperasi dan/atau BPR mengajukan minat kepada Bank Pelaksana untuk menerbitkan KPR Bersubsidi;
 - 2) Koperasi dan/atau BPR harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Bank Pelaksana untuk bekerjasama dengan Bank Pelaksana dalam penerbitan KPR Bersubsidi;
 - 3) Persyaratan dan mekanisme kerjasama antara Bank Pelaksana dengan Koperasi dan/atau BPR menjadi tanggung jawab sepenuhnya Bank Pelaksana.
 - c. Bagan alir mekanisme pelaksanaan Kesepakatan Bersama dan PKO sebagaimana tercantum pada Gambar 1.
4. Tahap pelaksanaan merupakan kegiatan mulai dari penerbitan KPR Bersubsidi oleh Bank Pelaksana hingga pencairan subsidi.
5. Tahapan penerbitan KPR Bersubsidi sebagai berikut:
 - a. Kelompok Sasaran calon debitur KPR Bersubsidi mengajukan permohonan dengan dilengkapi dokumen persyaratan KPR Bersubsidi kepada Bank Pelaksana;
 - b. Bank Pelaksana melakukan verifikasi kepada calon debitur/kelompok sasaran penerima subsidi perumahan yang meliputi pengecekan

- kelengkapan administrasi dan kesesuaian kualifikasi serta pengecekan fisik bangunan rumah;
- c. Pelaksanaan verifikasi dilaksanakan dengan pengecekan dokumen secara formal, wawancara dan pengecekan lapangan;
 - d. Bank Pelaksana menerbitkan KPR Bersubsidi kepada debitur yang lolos verifikasi;
 - e. Bank Pelaksana menghitung subsidi perumahan yang menjadi hak debitur sesuai dengan skim KPR Bersubsidi yang dipilih;
 - f. Pejabat Bank Pelaksana yang berwenang membuat dan menandatangani Surat Pernyataan Verifikasi atas KPR Bersubsidi yang diterbitkan;
 - g. Bagan alir mekanisme penerbitan dan verifikasi KPR Bersubsidi sebagaimana tercantum pada Gambar 2.
6. Tahapan pengajuan pencairan subsidi perumahan sebagai berikut:
- a. Bank Pelaksana mengajukan permintaan pembayaran subsidi perumahan kepada Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat dengan melampirkan Dokumen Tagihan Pembayaran, yaitu:
 - 1) Surat Pernyataan Verifikasi;
 - 2) Kuitansi pembayaran;
 - 3) Faktur Pajak dan SSP (bila ada);
 - 4) Daftar realisasi dan jumlah subsidi perumahan per debitur.
 - b. Pejabat Pembuat Komitmen membuat Surat Permintaan Pembayaran (SPP) untuk disampaikan kepada Pejabat Penandatangan Surat Perintah Membayar (SPM) dengan dilampiri Dokumen Tagihan Pembayaran.
 - c. Pejabat Penandatangan SPM melakukan pengecekan meliputi:
 - 1) pemeriksaan keabsahan DIPA atau dokumen pelaksanaan anggaran lainnya;
 - 2) pemeriksaan kelengkapan dokumen tagihan pembayaran dan menghitung kembali jumlah subsidi perumahan yang diajukan oleh Bank Pelaksana, dengan memperhatikan:
 - a) pembayaran subsidi uang muka dilakukan sekaligus pada tahun pertama KPR Bersubsidi;
 - b) pembayaran Subsidi dengan skim subsidi IO-BP dikombinasikan dengan Selisih Bunga atau Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP dibayar secara tahunan selama masa subsidi atau dibayar sekaligus;
 - i. perhitungan nilai nominal subsidi perumahan tahun pertama dilakukan dengan menggunakan suku bunga bersubsidi yang ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat;
 - ii. perhitungan nilai nominal subsidi perumahan tahun kedua dan seterusnya juga dilakukan dengan menggunakan suku bunga bersubsidi yang ditetapkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dan pembayaran subsidi perumahan tahun kedua dan selanjutnya selama masa subsidi dilakukan setelah rekonsiliasi;

- iii. Pembayaran sekaligus dengan memperhitungkan bunga diskonto (*discount rate*) sebesar BI *Rate* Acuan dengan perhitungan annuitas.
 - c) memperhitungkan pajak-pajak yang timbul sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan (bila ada); dan
 - d) mencocokkan tanda tangan PPK dengan spesimen yang diterima.
 - d. Pejabat Penandatanganan SPM melakukan pemeriksaan atas SPP, membuat dan menandatangani SPM apabila hasil pemeriksaan atas SPP telah memenuhi persyaratan, dan mengajukan SPM tersebut ke Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN), Direktorat Jenderal Perbendaharaan dengan dilampiri:
 - 1) Surat Pernyataan Tanggung Jawab Belanja (SPTB);
 - 2) Faktur pajak dan SSP (bila ada);
 - 3) Surat Pernyataan Verifikasi (Format B1);
 - 4) Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM) dari Kuasa Pengguna Anggaran (KPA).
 - e. KPPN melakukan pengujian terhadap SPM yang diajukan dan menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) apabila SPM yang diajukan telah memenuhi persyaratan.
 - f. KPPN menandatangani SP2D, kemudian memindahbukukan dana dari rekening Kas Negara ke Rekening Bank Pelaksana.
7. Tahapan penyaluran subsidi perumahan sebagai berikut:
- a. Bank Pelaksana menerima subsidi perumahan dari rekening Kas Negara;
 - b. Bank Pelaksana menyalurkan subsidi perumahan, yaitu:
 - 1) subsidi uang muka dibayarkan kepada debitur melalui pengembang sebagai bagian uang muka KPR dari debitur;
 - 2) membukukan subsidi selisih bunga yang diterima sebagai bagian bunga angsuran debitur.
 - c. Bank Pelaksana harus menyusun dan menyampaikan laporan pelaksanaan KPR Bersubsidi yang telah disalurkan;
 - d. Bagan mekanisme pencairan dan penyaluran subsidi perumahan melalui KPR Bersubsidi sebagaimana tercantum pada Gambar 3.
8. Tahap Pengawasan dan pengendalian dilaksanakan agar pelaksanaan program Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi dapat memenuhi rencana dan target yang telah ditetapkan.
9. Bagan Alir Pelaksanaan Pengawasan dan Pengendalian sebagaimana tercantum pada Gambar 4.

BAB III

KETENTUAN PELAKSANAAN

10. Ketentuan Bank Pelaksana:

- a. Mengajukan kesediaan dan pernyataan kesanggupan untuk menerbitkan KPR Bersubsidi dengan menggunakan Format A.
 - b. Persyaratan untuk Lembaga Keuangan Bank:
 - 1) berbentuk bank umum;
 - 2) menandatangani Kesepakatan Bersama dan PKO;
 - 3) mengikuti semua ketentuan yang diberlakukan untuk pelaksanaan program.
 - c. Persyaratan untuk Koperasi dan/atau BPR yang akan bekerjasama dengan Bank Pelaksana dalam penerbitan KPR Bersubsidi sepenuhnya menjadi kewenangan Bank Pelaksana.
- 11. Kelompok Sasaran**
- a. Kelompok sasaran yang memenuhi syarat mendapatkan subsidi:
 - 1) belum pernah memiliki rumah/ hunian;
 - 2) belum pernah menerima subsidi perumahan;
 - 3) mempunyai penghasilan dari tempat bekerja/usaha yang didasarkan atas gaji pokok atau pendapatan pokok per bulan paling banyak Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), yang terbagi dalam 3 (tiga) kelompok sasaran, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008;
 - 4) mempunyai NPWP dan SPT Tahunan Orang Pribadi kecuali bagi:
 - a) kelompok sasaran berpenghasilan lebih kecil dari penghasilan tidak kena pajak (PTKP);
 - b) kelompok sasaran calon debitur yang Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) terbit sampai dengan tanggal berlakunya Peraturan Menteri ini dan perjanjian/akad kreditnya ditandatangani paling lambat tanggal 30 November 2010.
 - c) Kelompok sasaran calon debitur yang baru memiliki NPWP tidak diwajibkan untuk menyerahkan SPT Tahunan Orang Pribadi.
 - b. Pilihan skim subsidi yang diberikan melalui KPR Bersubsidi sesuai kesepakatan antara Bank Pelaksana dan calon debitur sebagai berikut :
 - 1) skim subsidi Kelompok Sasaran I adalah Subsidi IO-BP yang dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga atau Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP atau subsidi uang muka;
 - 2) skim subsidi Kelompok Sasaran II dan III adalah Subsidi IO-BP yang dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga atau Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP;

Tabel 1. Skim Subsidi

Kelompok sasaran	Skim Subsidi
------------------	--------------

I	Subsidi IO-BP yang dikombinasikan dengan subsidi selisih bunga atau Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP atau subsidi uang muka
II	Subsidi IO-BP yang dikombinasikan dengan subsidi selisih bunga atau Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP
III	

- 3) besaran nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008.

Tabel 2. Nilai Subsidi menurut Skim dan Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Nilai Subsidi / Rumah Tangga (Rp)	
	Subsidi Selisih Bunga dengan atau tanpa kombinasi dengan Subsidi IO-BP	Subsidi Uang Muka Paling Banyak (Rp)
I	8.500.000	8.500.000
II	11.500.000	-
III	14.500.000	-

12. Jenis RSH yang dapat dibeli oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis RSH, dan sesuai dengan batas harga RSH paling banyak yang diperbolehkan untuk dibeli melalui KPR Bersubsidi sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008.
13. Pemberian Subsidi:
- Subsidi Selisih Bunga diberikan kepada debitur setiap tahun masa subsidi melalui Bank Pelaksana. Subsidi tersebut diperhitungkan sebagai bagian bunga angsuran yang dibayar debitur kepada Bank Pelaksana;
 - Subsidi Uang Muka diberikan kepada debitur sekaligus pada tahun pertama masa subsidi melalui Bank Pelaksana. Subsidi tersebut diperhitungkan sebagai bagian dari uang muka yang menjadi kewajiban debitur kepada pengembang dalam memperoleh KPR Bersubsidi.
14. Pengajuan KPR Bersubsidi oleh Kelompok Sasaran dan Verifikasi oleh Bank Pelaksana:
- Kelompok Sasaran secara langsung atau kolektif mengajukan KPR Bersubsidi ke Bank Pelaksana, dengan melengkapi dokumen persyaratan sebagai berikut:
 - foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP);

- 2) surat keterangan penghasilan dari instansi tempat bekerja atau Kelurahan;
 - 3) surat pernyataan belum memiliki rumah yang ditandatangani di atas materai secukupnya dan disahkan oleh Kelurahan atau instansi tempat bekerja dengan menggunakan Format A1;
 - 4) surat pernyataan dari debitur dengan menggunakan format A2 yang ditandatangani diatas materai secukupnya yang mencakup:
 - a) batasan harga RsH tidak melebihi ketentuan;
 - b) menggunakan sendiri RsH sebagai tempat tinggal;
 - c) tidak akan memindahtangankan RsH sebelum 5 (lima) tahun;
 - d) belum pernah menerima subsidi perumahan;
 - e) bahwa fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) adalah sesuai dengan aslinya dan fotocopy Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi sama dengan yang dikirim ke kantor pajak.
 - 5) telah melakukan perjanjian jual beli dengan pengembang yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB).
 - b. Bank Pelaksana melakukan verifikasi terhadap permohonan KPR Bersubsidi oleh Kelompok Sasaran meliputi:
 - 1) Pengecekan administrasi terhadap dokumen persyaratan yang tersebut pada huruf a nomor 1 sampai dengan nomor 4 tersebut diatas;
 - 2) Melakukan analisa kelayakan dan kemampuan mengangsur pemohon KPR Bersubsidi;
 - 3) Menghitung subsidi yang menjadi hak debitur KPR Bersubsidi;
 - 4) Pengecekan fisik bangunan rumah yang akan dibeli oleh calon debitur/kelompok sasaran penerima subsidi perumahan.
 - c. Pelaksanaan verifikasi administrasi dilakukan di Kantor Bank Pelaksana setempat.
 - d. Debitur yang lolos verifikasi bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan dokumen persyaratan verifikasi yang disampaikan kepada Bank Pelaksana.
 - e. Bank Pelaksana bertanggung jawab terhadap kebenaran hasil verifikasi.
 - f. Bank Pelaksana membuat Daftar Rekapitulasi Debitur KPR Bersubsidi yang lolos verifikasi.
 - g. Bank Pelaksana menerbitkan akad KPR Bersubsidi.
 - h. Bank Pelaksana harus menyimpan dokumen kelengkapan debitur KPR Bersubsidi.
 - i. KPR Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran yang memenuhi batas harga RSH dan memenuhi persyaratan yang diberlakukan atas: (i) Besar Uang Muka; (ii) Besar KPR; dan (iii) Skim subsidi, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008.
15. Persyaratan atas besaran uang muka dan besaran KPR Bersubsidi adalah sebagaimana tercantum dalam Tabel 3 sebagai berikut:

Tabel 3. Besaran Uang Muka dan besaran KPR Bersubsidi menurut Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Batas Harga RSH Paling Banyak (Rp)	Subsidi IO-BP dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga atau Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP			Subsidi Uang Muka		
		Uang Muka Paling Sedikit		KPR Paling Banyak (Rp)	Uang Muka Paling Sedikit		KPR Paling Banyak (Rp)
		(%)	(Rp)		Debitur (Rp)	Pemerintah (Rp)	
I	55.000.000	7,5	4.125.000	50.875.000	0	8.500.000	46.500.000
II	41.500.000	7,5	3.112.500	38.387.500	-	-	-
III	28.000.000	5,0	1.400.000	26.600.000	-	-	-

16. Penjelasan Skim Subsidi

- a. Persyaratan atas skim subsidi selisih bunga dan subsidi uang muka sebagaimana diatur pada Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008.
- b. Skim IO-BP dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga atau Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP.
 - 1) Banyaknya subsidi selisih bunga yang diterima ditentukan oleh: 1) Kelompok Sasaran; 2) Harga RSH; 3) Skim Subsidi; 4) Uang muka; 5) KPR; 6) Suku Bunga Pasar; 7) Suku Bunga Bersubsidi; dan 8) Tenor.
 - 2) Realisasi pembayaran subsidi kepada debitur akan dibayar secara tahunan dihitung berdasarkan selisih suku bunga pasar dengan suku bunga subsidi dengan menggunakan:
 - a) BI *Rate* acuan untuk pembayaran subsidi selisih bunga tahun pertama;
 - b) BI *Rate* rata-rata untuk pembayaran subsidi selisih bunga tahun selanjutnya selama masa subsidi setelah dilakukan rekonsiliasi;
 - c) suku bunga bersubsidi dan suku bunga pasar yang berlaku selama tahun berjalan;
 - 3) Perhitungan angsuran dengan menggunakan metode anuitas tahunan.
 - 4) Contoh perhitungan Subsidi Selisih Bunga tahun pertama:
 - a) KPR Bersubsidi diterbitkan oleh Bank Pelaksana bulan Mei 2008;
 - b) menggunakan ketentuan harga RSH paling banyak, uang muka paling sedikit menurut kelompok sasaran dan tenor 20 (dua puluh) tahun;
 - c) menggunakan BI *Rate* acuan = BI *Rate* bulan Januari 2008
BI *Rate* bulan Januari 2008 = 8,00 %
 - d) menghitung suku bunga pasar = BI *Rate* acuan + marjin tetap

margin tetap = 4,75 %

suku bunga pasar = 8,00 % + 4,75 % = 12,75 %

e) menghitung nilai angsuran pasar per bulan dengan menggunakan suku bunga pasar = 12,75%.

i. dengan kombinasi IO-BP:

- kelompok sasaran I = Rp. 540.547,-
- kelompok sasaran II = Rp. 407.867,-
- kelompok sasaran III = Rp. 282.625,-

ii. tanpa kombinasi IO-BP:

- kelompok sasaran I = Rp. 594.473,-
- kelompok sasaran II = Rp. 448.557,-
- kelompok sasaran III = Rp. 310.820,-

f) menghitung nilai angsuran bersubsidi per bulan dengan menggunakan suku bunga bersubsidi.

i. dengan kombinasi IO-BP:

- kelompok sasaran I = Rp. 296.771,-
- kelompok sasaran II = Rp. 143.953,-
- kelompok sasaran III = Rp. 22.167,-

ii. tanpa kombinasi IO-BP:

- kelompok sasaran I = Rp. 400.187,-
- kelompok sasaran II = Rp. 245.924,-
- kelompok sasaran III = Rp. 122.837,-

g) menghitung nilai subsidi selisih bunga = (nilai angsuran pasar per bulan – nilai angsuran bersubsidi per bulan) x 12.

i. dengan kombinasi IO-BP

- kelompok sasaran I = Rp. 2.925.313,-
- kelompok sasaran II = Rp. 3.166.969,-
- kelompok sasaran III = Rp. 3.125.500,-

ii. tanpa kombinasi IO-BP

- kelompok sasaran I = Rp. 2.331.439,-
- kelompok sasaran II = Rp. 2.431.602,-
- kelompok sasaran III = Rp. 2.255.798,-

h) Contoh perhitungan besar subsidi selisih bunga dengan suku bunga pasar 12,75 % dan tenor 20 (dua puluh) tahun untuk pembayaran tahun pertama masa subsidi sebagaimana tercantum pada Tabel 4.

Tabel 4. Skim Subsidi Selisih Bunga untuk pembayaran tahun pertama masa subsidi

Klp Sas	Masa Subsidi (Th) / Suku Bunga Subsidi (%/Th)	Harga RSH Paling Banyak (Rp.)	Uang Muka Debitur Paling Sedikit		KPR Paling Banyak (Rp.)	Besar Subsidi Selisih Bunga Tahun pertama		Tenor (Th)
						Dikombinasikan dengan IO- BP dihitung	Tanpa kombinasi dengan IO- BP dihitung	
			(%)	(Rp)		(Rp)	(Rp)	

I	6	55.000.000	7,50	4.125.000	50.875.000	2.925.313	2.331.439	20
	7*; 7*; 7; 10,5; 11,75; 11,75							
II	8	41.500.000	7,50	3.112.500	38.387.500	3.166.969	2.431.602	20
	4,5*; 4,5*; 4,5; 5; 7,5; 10; 11; 11							
III	10	28.000.000	5,00	1.400.000	26.600.000	3.125.500	2.255.798	20
	1*; 1*; 1; 2; 2,5; 3; 3; 3,75; 4,5; 5,5							

- 5) Contoh perhitungan angsuran dengan subsidi IO-BP dikombinasikan dengan selisih bunga untuk Kelompok Sasaran I sebagaimana tercantum pada Tabel 5, untuk Kelompok Sasaran II sebagaimana tercantum pada Tabel 6 dan untuk kelompok sasaran III sebagaimana tercantum pada Tabel 7.
- 6) Contoh perhitungan angsuran dengan subsidi selisih bunga tanpa kombinasi IO-BP untuk Kelompok Sasaran I sebagaimana tercantum pada Tabel 8, untuk Kelompok Sasaran II sebagaimana tercantum pada Tabel 9 dan untuk kelompok sasaran III sebagaimana tercantum pada Tabel 10.

Tabel 5. Contoh perhitungan angsuran Subsidi IO-BP dikombinasikan dengan Selisih Bunga Kelompok Sasaran I

Harga Rumah : Rp. 55.000.000,-
 Uang Muka : 7,5 % (Rp. 4.125.000,-)
 Tenor : 20 Tahun

Tipe	KPR (Maks) Harga Rumah Uang Muka Tenor	Sisa Saldo	Sisa Jangka Waktu (tahun)	Juml Bln	Bunga		Angsuran/bulan			Angsuran Debitur/bulan				Subsidi Perumahan/kunit	
					Th. Ke	%	Total Rp.	Pokok Rp.	Bunga Rp.	Bunga	Total Rp.	Bunga Rp.	Kenaikan Angsuran	per bln	per tahun
														Rp.	Rp.
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p
Kelompok Sasaran I	50,875,000	50,875,000	20,0	12	1	12,75%	594,473	-	540,547	7,00%	296,771	296,771		243,776	2,925,313
	55,000,000	50,875,000	19,0	12	2	12,75%	602,132	-	540,547	7,00%	296,771	296,771		243,776	2,925,313
	7,5% =	50,875,000	18,0	12	3	12,75%	611,008	70,461	540,547	7,00%	421,468	296,771	124,697.18	189,540	2,274,479
	4,125,000	50,029,468	17,0	12	4	12,75%	611,008	79,445	531,563	10,50%	535,919	437,758	114,451.20	75,089	901,064
	20 tahun	49,076,130	16,0	12	5	12,75%	611,008	89,574	521,434	11,75%	578,305	480,537	42,385.84	32,703	392,434
		48,001,242	15,0	12	6	12,75%	611,008	100,995	510,013	11,75%	579,492	470,812	1,187.05	31,516	378,190
		46,789,306	14,0	12	7	12,75%	611,008	113,872	497,136	12,75%	611,008	497,136	31,515.79		
		45,422,848	13,0	12	8	12,75%	611,008	128,390	482,618	12,75%	611,008	482,618			
		43,882,166	12,0	12	9	12,75%	611,008	144,760	466,248	12,75%	611,008				
		42,145,047	11,0	12	10	12,75%	611,008	163,217	447,791	12,75%	611,008				
		40,186,446	10,0	12	11	12,75%	611,008	184,027	426,981	12,75%	611,008				
		37,978,123	9,0	12	12	12,75%	611,008	207,490	403,518	12,75%	611,008				
		35,488,239	8,0	12	13	12,75%	611,008	233,945	377,063	12,75%	611,008				
		32,680,895	7,0	12	14	12,75%	611,008	263,773	347,235	12,75%	611,008				
		29,515,615	6,0	12	15	12,75%	611,008	297,404	313,603	12,75%	611,008				
		25,946,761	5,0	12	16	12,75%	611,008	335,324	275,684	12,75%	611,008				
		21,922,878	4,0	12	17	12,75%	611,008	378,077	232,931	12,75%	611,008				
		17,385,950	3,0	12	18	12,75%	611,008	426,282	184,726	12,75%	611,008				
		12,270,564	2,0	12	19	12,75%	611,008	480,633	130,375	12,75%	611,008				
		6,502,966	1,0	12	20	12,75%	611,008	541,914	69,094	12,75%	611,008				

Perhitungan menggunakan asumsi sebagai berikut:
a. BI rate Acuan = 8 %
b. Margin = 4,75 %
c. Bunga pasar Th 1= (ø + 4,75) % = 12,75 %

Tabel 6. Contoh perhitungan angsuran Subsidi IO-BP dikombinasikan dengan Selisih Bunga Kelompok Sasaran II

Harga Rumah : Rp. 41.500.000,-
 Uang Muka : 7,5 % (Rp. 3.112.500,-)
 Tenor : 20 Tahun

Tipe	KPR (Maks) Harga Rumah Uang Muka Tenor	Sisa Saldo	Sisa Jangka Waktu (tahun)	Juml Bln	Bunga		Angsuran/bulan			Angsuran Debitur/bulan				Subsidi Perumahan/kuit	
							Total Rp.	Pokok Rp.	Bunga Rp.	Bunga	Total Rp.	Bunga Rp.	Kenaikan Angsuran	per bln Rp.	per tahun Rp.
					Th. Ke	%	h	i	j	k	l	m	n	o	p
Kelompok Sasaran II	38,387,500	38,387,500	20.0	12	1	12.75%	448,557	-	407,867	4.50%	143,953	143,953	-	263,914	3,166,969
	41,500,000	38,387,500	19.0	12	2	12.75%	454,336	-	407,867	4.50%	143,953	143,953	-	263,914	3,166,969
	7,5% =	38,387,500	18.0	12	3	12.75%	461,033	53,166	407,867	4.50%	263,072	-	119,119.28	197,961	2,375,530
	3,112,500	37,749,508	17.0	12	4	12.75%	461,033	59,945	401,089	5.00%	279,029	-	15,956.67	182,004	2,184,050
	20 tahun	37,030,171	16.0	12	5	12.75%	461,033	67,588	393,446	7.50%	337,564	-	58,535.36	123,469	1,481,625
		36,219,119	15.0	12	6	12.75%	461,033	76,205	384,828	10.00%	396,822	-	59,257.59	64,211	770,534
		35,304,658	14.0	12	7	12.75%	461,033	85,921	375,112	11.00%	421,385	-	24,563.19	39,648	475,776
		34,273,603	13.0	12	8	12.75%	461,033	96,876	364,157	11.00%	423,139	-	1,753.80	37,894	454,730
		33,111,089	12.0	12	9	12.75%	461,033	109,228	351,805	12.75%	461,033	-	37,894.20	-	-
		31,800,364	11.0	12	10	12.75%	461,033	123,154	337,879	12.75%	461,033	-	-	-	-
		30,322,500	10.0	12	11	12.75%	461,033	138,857	322,177	12.75%	461,033	-	-	-	-
		28,656,220	9.0	12	12	12.75%	461,033	156,561	304,472	12.75%	461,033	-	-	-	-
		26,777,490	8.0	12	13	12.75%	461,033	176,522	284,511	12.75%	461,033	-	-	-	-
		24,659,221	7.0	12	14	12.75%	461,033	199,029	262,004	12.75%	461,033	-	-	-	-
		22,270,873	6.0	12	15	12.75%	461,033	224,405	236,628	12.75%	461,033	-	-	-	-
		19,578,010	5.0	12	16	12.75%	461,033	253,017	208,016	12.75%	461,033	-	-	-	-
		16,541,308	4.0	12	17	12.75%	461,033	285,277	175,757	12.75%	461,033	-	-	-	-
		13,118,490	3.0	12	18	12.75%	461,033	321,649	139,384	12.75%	461,033	-	-	-	-
		9,258,698	2.0	12	19	12.75%	461,033	362,660	98,374	12.75%	461,033	-	-	-	-
		4,906,784	1.0	12	20	12.75%	461,033	408,899	52,135	12.75%	461,033	-	-	-	-

Tabel 7. Contoh perhitungan angsuran Subsidi IO-BP dikombinasikan dengan Selisih Bunga Kelompok Sasaran III

Harga Rumah : Rp. 28.000.000,-
 Uang Muka : 5 % (Rp. 1.400.000,-)
 Tenor : 20 Tahun

Tipe	KPR (Maks) Harga Rumah Uang Muka Tenor	Sisa Saldo	Sisa Jangka Waktu (tahun)	Juml Bln	Bunga		Angsuran/bulan			Angsuran Debitur/bulan				Subsidi Perumahan/kunit	
							Total Rp.	Pokok Rp.	Bunga Rp.	Bunga	Total Rp.	Bunga Rp.	Kenaikan Angsuran	per bln Rp.	per tahun Rp.
					Th. Ke	%									
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p
Kelompok Sasaran III	26,600,000	26,600,000	20.0	12	1	12.75%	310,820	-	282,625	1.00%	22,167	22,167		260,458	3,125,500
	28,000,000	26,600,000	19.0	12	2	12.75%	314,825	-	282,625	1.00%	22,167	22,167		260,458	3,125,500
	5% =	26,600,000	18.0	12	3	12.75%	319,466	36,841	282,625	1.00%	135,177	-	113,010.21	184,289	2,211,464
	1,400,000	26,157,913	17.0	12	4	12.75%	319,466	41,538	277,928	2.00%	152,522	-	17,345.21	166,943	2,003,322
	20 tahun	25,659,461	16.0	12	5	12.75%	319,466	46,834	272,632	2.50%	163,791	-	11,268.64	155,675	1,868,098
		25,097,455	15.0	12	6	12.75%	319,466	52,805	266,660	3.00%	175,194	-	11,403.27	144,272	1,731,259
		24,463,794	14.0	12	7	12.75%	319,466	59,538	259,928	3.00%	180,474	-	5,280.18	138,991	1,667,896
		23,749,341	13.0	12	8	12.75%	319,466	67,129	252,337	3.75%	195,133	-	14,659.17	124,332	1,491,886
		22,943,796	12.0	12	9	12.75%	319,466	75,688	243,778	4.50%	209,680	-	14,546.54	109,786	1,317,428
		22,035,543	11.0	12	10	12.75%	319,466	85,338	234,128	5.50%	226,912	-	17,232.32	92,553	1,110,640
		21,011,488	10.0	12	11	12.75%	319,466	96,218	223,247	12.75%	319,466	-	92,553.35		
		19,856,866	9.0	12	12	12.75%	319,466	108,486	210,979	12.75%	319,466	-	Perhitungan menggunakan asumsi sebagai berikut:		
		18,555,030	8.0	12	13	12.75%	319,466	122,318	197,147	12.75%	319,466	-	a. BI rate Acuan = 8 %		
		17,087,210	7.0	12	14	12.75%	319,466	137,914	181,552	12.75%	319,466	-	b. Margin = 4,75 %		
		15,432,243	6.0	12	15	12.75%	319,466	155,498	163,968	12.75%	319,466	-	c. Bunga pasar th 1= (8 + 4,75) % = 12,75 %		
		13,566,267	5.0	12	16	12.75%	319,466	175,324	144,142	12.75%	319,466	-			
		11,462,379	4.0	12	17	12.75%	319,466	197,678	121,788	12.75%	319,466	-			
		9,090,246	3.0	12	18	12.75%	319,466	222,882	96,584	12.75%	319,466	-			
		6,415,666	2.0	12	19	12.75%	319,466	251,299	68,166	12.75%	319,466	-			
		3,400,077	1.0	12	20	12.75%	319,466	283,340	36,126	12.75%	319,466	-			

Tabel 8. Contoh perhitungan angsuran Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP Kelompok Sasaran I

Harga Rumah : Rp. 55.000.000,-
 Uang Muka : 7,5 % (Rp. 4.125.000,-)
 Tenor : 20 Tahun

Tipe	KPR (Maks) Harga Rumah Uang Muka Tenor	Sisa Saldo	Sisa Jangka Waktu (tahun)	Juml Bln	Bunga		Angsuran/bulan			Angsuran Debitur/bulan				Subsidi Perumahan/kunit	
							Total Rp.	Pokok Rp.	Bunga Rp.	Bunga	Total Rp.	Bunga Rp.	Kenaikan Angsuran	per bln Rp.	per tahun Rp.
					Th. Ke	%									
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p
Kelompok Sasaran I	50,875,000	50,875,000	20.0	12	1	12.75%	594,473	53,926	540,547	7.00%	400,187	296,771		194,287	2,331,439
	55,000,000	50,227,883	19.0	12	2	12.75%	594,473	60,802	533,671	7.00%	404,975	292,996		189,498	2,273,980
	7,5% =	49,498,259	18.0	12	3	12.75%	594,473	68,554	525,919	7.00%	410,063	288,740	5,087.63	184,411	2,212,928
	4,125,000	48,675,608	17.0	12	4	12.75%	594,473	77,295	517,178	10.50%	521,417	425,912	111,354.01	73,057	876,680
	20 tahun	47,748,069	16.0	12	5	12.75%	594,473	87,150	507,323	11.75%	562,655	467,533	41,238.83	31,818	381,814
		46,702,269	15.0	12	6	12.75%	594,473	98,262	496,212	11.75%	563,810	457,293	1,154.93	30,663	367,955
		45,523,129	14.0	12	7	12.75%	594,473	110,790	483,683	12.75%	594,473	483,683	30,662.94		
		44,193,649	13.0	12	8	12.75%	594,473	124,916	469,558	12.75%	594,473	469,558			
		42,694,660	12.0	12	9	12.75%	594,473	140,842	453,631	12.75%	594,473		Perhitungan menggunakan asumsi sebagai berikut:		
		41,004,550	11.0	12	10	12.75%	594,473	158,800	435,673	12.75%	594,473		a. BI rate Acuan = 8 %		
		39,098,951	10.0	12	11	12.75%	594,473	179,047	415,426	12.75%	594,473		b. Margin = 4,75 %		
		36,950,388	9.0	12	12	12.75%	594,473	201,875	392,598	12.75%	594,473		c. Bunga pasar Th 1= (8 + 4,75) % = 12,75 %		
		34,527,884	8.0	12	13	12.75%	594,473	227,614	366,859	12.75%	594,473				
		31,796,510	7.0	12	14	12.75%	594,473	256,635	337,838	12.75%	594,473				
		28,716,885	6.0	12	15	12.75%	594,473	289,356	305,117	12.75%	594,473				
		25,244,609	5.0	12	16	12.75%	594,473	326,249	268,224	12.75%	594,473				
		21,329,618	4.0	12	17	12.75%	594,473	367,846	226,627	12.75%	594,473				
		16,915,465	3.0	12	18	12.75%	594,473	414,746	179,727	12.75%	594,473				
		11,938,508	2.0	12	19	12.75%	594,473	467,627	126,847	12.75%	594,473				
		6,326,988	1.0	12	20	12.75%	594,473	527,249	67,224	12.75%	594,473				

Tabel 9. Contoh perhitungan angsuran Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP Kelompok Sasaran II

Harga Rumah : Rp. 41.500.000,-
 Uang Muka : 7,5 % (Rp. 3.112.500,-)
 Tenor : 20 Tahun

Tipe	KPR (Maks) Harga Rumah Uang Muka Tenor	Sisa Saldo	Sisa Jangka Waktu (tahun)	Juml Bln	Bunga		Angsuranbulan			Angsuran Debiturbulan				Subsidi PerumahanUnit	
							Total Rp.	Pokok Rp.	Bunga Rp.	Bunga	Total Rp.	Bunga Rp.	Kenaikan Angsuran	per bln Rp.	per tahun Rp.
					Th. Ke	%									
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p
Kelompok Sasaran II	38,387,500	38,387,500	20.0	12	1	12.75%	448,557	40,690	407,867	4.50%	245,924	-	-	202,634	2,431,602
	41,500,000	37,899,221	19.0	12	2	12.75%	448,557	45,878	402,679	4.50%	250,790	-	4,866	197,767	2,373,209
	7,5% =	37,348,687	18.0	12	3	12.75%	448,557	51,727	396,830	4.50%	255,953	-	5,164	192,604	2,311,245
	3,112,500	36,727,969	17.0	12	4	12.75%	448,557	58,323	390,235	5.00%	271,478	-	15,525	177,079	2,124,947
	20 tahun	36,028,089	16.0	12	5	12.75%	448,557	65,759	382,798	7.50%	328,430	-	56,951	120,128	1,441,531
		35,238,985	15.0	12	6	12.75%	448,557	74,143	374,414	10.00%	386,084	-	57,654	62,474	749,683
		34,349,270	14.0	12	7	12.75%	448,557	83,596	364,961	11.00%	409,982	-	23,898	38,575	462,901
		33,346,117	13.0	12	8	12.75%	448,557	94,255	354,302	11.00%	411,688	-	1,706	36,869	442,425
		32,215,062	12.0	12	9	12.75%	448,557	106,272	342,285	12.75%	448,557	-	36,869	-	-
		30,939,797	11.0	12	10	12.75%	448,557	119,822	328,735	12.75%	448,557	-	-	Perhitungan menggunakan asumsi sebagai berikut: a. BI rate Acuan = 8 % b. Margin = 4,75 % c. Bunga pasar Th 1= (8 +4,75) % = 12,75 %	
		29,501,936	10.0	12	11	12.75%	448,557	135,099	313,458	12.75%	448,557	-	-		
		27,880,747	9.0	12	12	12.75%	448,557	152,324	296,233	12.75%	448,557	-	-		
		26,052,858	8.0	12	13	12.75%	448,557	171,745	276,812	12.75%	448,557	-	-		
		23,991,912	7.0	12	14	12.75%	448,557	193,643	254,914	12.75%	448,557	-	-		
		21,668,195	6.0	12	15	12.75%	448,557	218,333	230,225	12.75%	448,557	-	-		
		19,048,205	5.0	12	16	12.75%	448,557	246,170	202,387	12.75%	448,557	-	-		
		16,094,166	4.0	12	17	12.75%	448,557	277,557	171,001	12.75%	448,557	-	-		
		12,763,487	3.0	12	18	12.75%	448,557	312,945	135,612	12.75%	448,557	-	-		
		9,008,147	2.0	12	19	12.75%	448,557	352,846	95,712	12.75%	448,557	-	-		
		4,774,000	1.0	12	20	12.75%	448,557	397,833	50,724	12.75%	448,557	-	-		

Tabel 10. Contoh perhitungan angsuran Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP Kelompok Sasaran III

Harga Rumah : Rp. 28.000.000,-
 Uang Muka : 5 % (Rp. 1.400.000,-)
 Tenor : 20 Tahun

Tipe	KPR (Maks) Harga Rumah Uang Muka Tenor	Sisa Saldo	Sisa Jangka Waktu (tahun)	Juml Bln	Bunga		Angsuranbulan			Angsuran Debiturbulan				Subsidi PerumahanUnit	
							Total Rp.	Pokok Rp.	Bunga Rp.	Bunga	Total Rp.	Bunga Rp.	Kenaikan Angsuran	per bln Rp.	per tahun Rp.
					Th. Ke	%									
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p
Kelompok Sasaran III	26,600,000	26,600,000	20.0	12	1	12.75%	310,820	28,195	282,625	1.00%	122,837	-	-	187,983	2,255,798
	28,000,000	26,261,655	19.0	12	2	12.75%	310,820	31,790	279,030	1.00%	127,045	-	4,207	183,776	2,205,310
	5% =	25,880,171	18.0	12	3	12.75%	310,820	35,844	274,977	1.00%	131,519	-	4,474	179,302	2,151,619
	1,400,000	25,450,048	17.0	12	4	12.75%	310,820	40,414	270,407	2.00%	148,395	-	16,876	162,426	1,949,109
	20 tahun	24,965,084	16.0	12	5	12.75%	310,820	45,566	265,254	2.50%	159,358	-	10,964	151,462	1,817,545
		24,418,287	15.0	12	6	12.75%	310,820	51,376	259,444	3.00%	170,453	-	11,095	140,367	1,684,409
		23,801,774	14.0	12	7	12.75%	310,820	57,927	252,894	3.00%	175,590	-	5,137	135,230	1,622,761
		23,106,655	13.0	12	8	12.75%	310,820	65,312	245,508	3.75%	189,853	-	14,262	120,968	1,451,611
		22,322,908	12.0	12	9	12.75%	310,820	73,640	237,181	4.50%	204,006	-	14,153	106,815	1,281,777
		21,439,234	11.0	12	10	12.75%	310,820	83,029	227,792	5.50%	220,772	-	16,766	90,049	1,080,585
		20,442,891	10.0	12	11	12.75%	310,820	93,615	217,206	12.75%	310,820	-	-	-	-
		19,319,515	9.0	12	12	12.75%	310,820	105,551	205,270	12.75%	310,820	-	-	Perhitungan menggunakan asumsi sebagai berikut: a. BI rate Acuan = 8 % b. Margin = 4,75 % c. Bunga pasar th 1= (8 + 4,75) % = 12,75 %	
		18,052,908	8.0	12	13	12.75%	310,820	119,008	191,812	12.75%	310,820	-	-		
		16,624,809	7.0	12	14	12.75%	310,820	134,182	176,639	12.75%	310,820	-	-		
		15,014,627	6.0	12	15	12.75%	310,820	151,290	159,530	12.75%	310,820	-	-		
		13,199,147	5.0	12	16	12.75%	310,820	170,579	140,241	12.75%	310,820	-	-		
		11,152,193	4.0	12	17	12.75%	310,820	192,328	118,492	12.75%	310,820	-	-		
		8,844,253	3.0	12	18	12.75%	310,820	216,850	93,970	12.75%	310,820	-	-		
		6,242,050	2.0	12	19	12.75%	310,820	244,499	66,322	12.75%	310,820	-	-		
		3,308,067	1.0	12	20	12.75%	310,820	275,672	35,148	12.75%	310,820	-	-		

c. Skim Subsidi Uang Muka.

- 1) Subsidi uang muka dari pemerintah diberikan untuk membayar sebagian atau keseluruhan dari total uang muka yang harus disediakan oleh debitur untuk membeli RSH.

- 2) Persyaratan atas skim subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran sebagaimana tercantum pada Tabel 11 berikut:

Tabel 11. Skim Subsidi Uang Muka

Kelompok Sasaran	Harga Rumah Paling Banyak (Rp)	Uang Muka Paling sedikit		KPR Paling Banyak (Rp)
		Subsidi (Rp)	Debitur (Rp)	
I	55.000.000	8.500.000	≥ 0	46.500.000
II	-	-	-	-
III	-	-	-	-

- 3) Perhitungan angsuran yang menjadi kewajiban debitur menggunakan suku bunga pasar yang ditetapkan Bank Pelaksana sebagaimana tertulis dalam PKO.
- 4) Contoh perhitungan angsuran dengan subsidi uang muka sebagaimana tercantum pada Tabel 12:

Tabel 12. Contoh perhitungan angsuran Subsidi Uang Muka Kelompok Sasaran I

Harga Rumah = Rp. 55.000.000,00
 Subsidi = Rp. 8.500.000,00
 Uang Muka = Rp. 8.500.000,00 (berasal dari subsidi)
 Tenor = 20 tahun
 Bunga Pasar = 12,75 % (sesuai dengan bunga LPK)

Kelompok Sasaran	KPR (Maks) Harga Rumah Uang Muka Tenor	Juml Bln	Bunga		Angsuran Debitur / Bulan Rp.
			Th. Ke	%	
a	b	c	d	e	f
Kelompok Sasaran I	46,500,000	12	1	12.75%	543,351
	55,000,000	12	2	12.75%	543,351
	UM = 8.500.000	12	3	12.75%	543,351
		12	4	12.75%	543,351
	Tenor 20 tahun	12	5	12.75%	543,351
		12	6	12.75%	543,351
		12	7	12.75%	543,351
		12	8	12.75%	543,351
		12	9	12.75%	543,351
		12	10	12.75%	543,351
		12	11	12.75%	543,351
		12	12	12.75%	543,351
		12	13	12.75%	543,351
		12	14	12.75%	543,351
		12	15	12.75%	543,351
		12	16	12.75%	543,351
		12	17	12.75%	543,351
		12	18	12.75%	543,351
		12	19	12.75%	543,351
		12	20	12.75%	543,351

17. Rekonsiliasi dan perhitungan subsidi tahun berikutnya selama masa subsidi:

a. Rekonsiliasi

1) menghitung kembali subsidi selisih bunga yang telah diterima Bank Pelaksana pada satu tahun sebelumnya dengan cara sebagai berikut:

- dilakukan paling cepat pada bulan KPR Bersubsidi bertambah satu tahun selama masa subsidi.
- menghitung subsidi selisih bunga yang seharusnya diterima Bank Pelaksana dengan menggunakan dan memperhitungkan variabel-variabel sebagai berikut:
 - suku bunga pasar;
 - BI *Rate* rata-rata dua belas bulan kebelakang;
 - SBI *Rate* dua belas bulan kebelakang;
 - marjin tetap;
 - marjin variabel rata-rata;
 - suku bunga bersubsidi yang berlaku satu tahun kebelakang.
- membandingkan subsidi yang telah diterima satu tahun sebelumnya dengan hasil perhitungan pada huruf b) di atas;
- mencatat selisih perhitungan sebagai dasar pembayaran kekurangan subsidi perumahan atau pengembalian kelebihan subsidi perumahan yang telah dibayarkan kepada Bank Pelaksana.

2) contoh perhitungan:

a) KPR Bersubsidi diterbitkan oleh Bank Pelaksana bulan Mei 2008, rekonsiliasi dilakukan pada bulan Mei 2009.

b) menghitung suku bunga pasar dengan menggunakan formula:

Suku Bunga Pasar = BI *Rate* rata-rata + marjin tetap + marjin variabel

i. BI *Rate* rata-rata = 9,02 %

ii. marjin tetap = 4,75 %

iii. marjin variabel rata-rata = 0,29 %

iv. suku bunga pasar = 9,02 % + 4,75 % + 0,29 % = 14,06 %

Tabel 13. Simulasi perhitungan BI *Rate* rata-rata dan marjin

variabel rata-rata periode Bulan Mei 2008 sampai dengan bulan

April 2009

Bulan Ke	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Nama Bulan	April '09	Maret '09	Feb '09	Jan '09	Des '08	Nop '08	Okt '08	Sept '08	Agt '08	Juli '08	Juni '08	Mei '08
Misalnya BI Rate pada bulan (%)	8,75	9,00	9,00	9,25	9,50	9,50	9,50	9,25	9,00	8,75	8,50	8,25
BI Rate rata-rata (%)	9,02											
Misalnya SBI Rate 1 bulan pada bulan (%)	8,77	9,24	9,24	9,36	10,39	11,14	10,39	9,36	9,24	8,77	8,35	8,21
Selisih SBI Rate - BI Rate	0,02	0,24	0,24	0,11	0,89	1,64	0,89	0,11	0,24	0,02	(0,15)	(0,04)
Marjin Variabel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89	1,64	0,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Marjin Variabel rata-rata	0,29											

c) menghitung nilai angsuran pasar per bulan dengan metoda anuitas dan menggunakan suku bunga pasar 14,06% dengan hasil perhitungan sebagai berikut:

i. dengan kombinasi IO-BP:

- kelompok sasaran I = Rp. 596.085,-
- kelompok sasaran II = Rp. 449.774,-
- kelompok sasaran III = Rp. 311.663,-

ii. tanpa kombinasi IO-BP:

- kelompok sasaran I = Rp. 642.333,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 484.670,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 335.844,-
- d) menghitung nilai angsuran bersubsidi per bulan dengan menggunakan suku bunga bersubsidi.
- i. dengan kombinasi IO-BP:
 - kelompok sasaran I = Rp. 296.771,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 143.953,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 22.167,-
 - ii. tanpa kombinasi IO-BP:
 - kelompok sasaran I = Rp. 400.187,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 245.924,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 122.837,-
- e) menghitung nilai subsidi selisih bunga = (nilai angsuran pasar per bulan – nilai angsuran bersubsidi per bulan) x 12.
- i. dengan kombinasi IO-BP
 - kelompok sasaran I = Rp. 3.591.775,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 3.669.845,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 3.473.960,-
 - ii. tanpa kombinasi IO-BP
 - kelompok sasaran I = Rp. 2.905.761,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 2.864.954,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 2.556.082,-
- f) membandingkan subsidi selisih bunga yang sudah diterima pada tahun sebelumnya dengan hasil perhitungan pada huruf e) diatas.
- g) Hasil perhitungan sebagaimana tercantum pada Tabel 14.
- h) Selisih perhitungan subsidi akan diperhitungkan pada pembayaran subsidi tahun selanjutnya.

Tabel 14. Simulasi perhitungan subsidi selisih bunga yang telah diterima dengan hasil rekonsiliasi

Uraian	Satuan	Kelompok Sasaran						Keterangan
		I		II		III		
		Dengan IO-BP	Tanpa IO-BP	Dengan IO-BP	Tanpa IO-BP	Dengan IO-BP	Tanpa IO-BP	
1. Harga RSH	Rp.	55.000.000	55.000.000	41.500.000	41.500.000	28.000.000	28.000.000	
2. Uang Muka	%	7,50	7,50	7,50	7,50	5,00	5,00	
	Rp.	4.125.000	4.125.000	3.112.500	3.112.500	1.400.000	1.400.000	
3. Pinjaman	Rp.	50.875.000	50.875.000	38.387.500	38.387.500	26.600.000	26.600.000	
4. Masa Subsidi	Tahun	6	6	8	8	10	10	
5. Tenor	Tahun	20	20	20	20	20	20	
6. Subsidi telah diterima								
a. BI rate acuan (bulan Januari 2008)	%	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	
b. Margin (ditetapkan dalam PKO)	%	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	
c. Suku Bunga Pasar (a+b)	%	12,75	12,75	12,75	12,75	12,75	12,75	
d. Angsuran Pasar per bulan	Rp.	540.547	594.473	407.867	448.557	282.625	310.820	
e. Suku Bunga Bersubsidi	%	7,00	7,00	4,50	4,50	1,00	1,00	
f. Angsuran Bersubsidi per bulan	Rp.	296.771	400.187	143.953	245.924	22.167	122.837	
g. Subsidi Selisih Bunga per Bulan	Rp.	243.776	194.287	263.914	202.634	260.458	187.983	
h. Subsidi Selisih Bunga per Tahun	Rp.	2.925.313	2.331.439	3.166.969	2.431.602	3.125.500	2.255.798	
7. Subsidi seharusnya diterima (rekonsiliasi)								
a. BI rate rata-rata (Mei 2008 s/d April 2009)	%	9,02	9,02	9,02	9,02	9,02	9,02	
b. Margin tetap (sesuai dalam PKO)	%	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	
c. Margin variabel rata-rata	%	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	
d. Suku Bunga Pasar	%	14,06	14,06	14,06	14,06	14,06	14,06	
e. Angsuran Pasar per bulan	Rp.	596.085	642.333	449.774	484.670	311.663	335.844	
f. Suku Bunga Bersubsidi	%	7,00	7,00	4,50	4,50	1,00	1,00	
g. Angsuran Bersubsidi per bulan	Rp.	296.771	400.187	143.953	245.924	22.167	122.837	
h. Subsidi Selisih Bunga per Bulan	Rp.	299.315	242.147	305.820	238.746	289.497	213.007	
i. Subsidi Selisih Bunga per Tahun	Rp.	3.591.775	2.905.761	3.669.845	2.864.954	3.473.960	2.556.082	
8. Selisih perhitungan subsidi (6-7)								
	Rp.	(666.463)	(574.322)	(502.876)	(433.352)	(348.460)	(300.284)	kekurangan subsidi

- b. Perhitungan subsidi tahun selanjutnya selama masa subsidi.
- 1) dilakukan pada saat pelaksanaan rekonsiliasi KPR Bersubsidi.
 - 2) menghitung subsidi selisih bunga yang seharusnya diterima Bank Pelaksana dengan menggunakan:
 - a) BI *Rate* rata-rata selama tahun berjalan yang digunakan dalam perhitungan rekonsiliasi.
 - b) suku bunga pasar dan suku bunga bersubsidi yang berlaku pada tahun masa subsidi;
 - 3) menambahkan hasil perhitungan subsidi dengan selisih perhitungan subsidi hasil rekonsiliasi.
 - 4) Contoh perhitungan tahun kedua masa subsidi
 - a) menghitung suku bunga pasar = BI *Rate* rata-rata + marjin tetap
BI *Rate* rata-rata = 9,02 %, sebagaimana tercantum pada Tabel 11.
marjin tetap = 4,75 %
suku bunga pasar = 9,02 % + 4,75 % = 13,77 %
 - b) menghitung nilai angsuran pasar per bulan dengan metoda anuitas dan menggunakan suku bunga pasar 13,77% dengan hasil perhitungan sebagai berikut:
 - i. dengan kombinasi IO-BP:
 - kelompok sasaran I = Rp. 583.791,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 440.497,-
 - kelompok sasaran III = Rp 305.235 ,-

- ii. tanpa kombinasi IO-BP:
 - kelompok sasaran I = Rp. 631.645,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 476.605,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 330.255,-
- c) menghitung nilai angsuran bersubsidi per bulan dengan metoda anuitas dan menggunakan suku bunga bersubsidi dengan hasil perhitungan sebagai berikut:
 - i. dengan kombinasi IO-BP:
 - kelompok sasaran I = Rp. 296.771,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 143.953,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 22.167,-
 - ii. tanpa kombinasi IO-BP:
 - kelompok sasaran I = Rp. 405.562,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 251.154,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 127.229,-
- d) menghitung nilai subsidi selisih bunga = (nilai angsuran pasar per bulan – nilai angsuran bersubsidi per bulan) x 12, dengan hasil perhitungan sebagai berikut
 - i. dengan kombinasi IO-BP
 - kelompok sasaran I = Rp. 3.444.238,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 3.558.521,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 3.396.820,-
 - ii. tanpa kombinasi IO-BP
 - kelompok sasaran I = Rp. 2.712.985,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 2.705.412,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 2.436.318,-
- e) menambahkan hasil perhitungan subsidi pada huruf d) diatas dengan selisih perhitungan subsidi hasil rekonsiliasi pada Tabel 14, sebagaimana tercantum pada Tabel 15.

Tabel 15. Simulasi perhitungan dan pembayaran subsidi tahun kedua masa subsidi

Uraian	Satuan	Kelompok Sasaran						Keterangan
		I		II		III		
		Dengan IO-BP	Tanpa IO-BP	Dengan IO-BP	Tanpa IO-BP	Dengan IO-BP	Tanpa IO-BP	
1. Harga RSH	Rp.	55.000.000	55.000.000	41.500.000	41.500.000	28.000.000	28.000.000	
2. Uang Muka	%	7,50	7,50	7,50	7,50	5,00	5,00	
	Rp.	4.125.000	4.125.000	3.112.500	3.112.500	1.400.000	1.400.000	
3. Pinjaman	Rp.	50.875.000	50.875.000	38.387.500	38.387.500	26.600.000	26.600.000	
4. Masa Subsidi	Tahun	6	6	8	8	10	10	
5. Tenor	Tahun	20	20	20	20	20	20	
6. Subsidi tahun ke 2								
a. BI rate rata-rata (Mei 2008 s/d April 2009)	%	9,02	9,02	9,02	9,02	9,02	9,02	
b. Margin (ditetapkan dalam PKO)	%	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	
c. Suku Bunga Pasar	%	13,77	13,77	13,77	13,77	13,77	13,77	
d. Angsuran Pasar per bulan	Rp.	583.791	631.645	440.497	476.605	305.235	330.255	
e. Suku Bunga Bersubsidi	%	7,00	7,00	4,50	4,50	1,00	1,00	
f. Angsuran Bersubsidi per bulan	Rp.	296.771	405.562	143.953	251.154	22.167	127.229	
g. Subsidi Selisih Bunga per Bulan	Rp.	287.020	226.082	296.543	225.451	283.068	203.027	
h. Subsidi Selisih Bunga per Tahun	Rp.	3.444.238	2.712.985	3.558.521	2.705.412	3.396.820	2.436.318	
7. Selisih subsidi perhitungan rekonsiliasi tahun ke 1	Rp.	(666.463)	(574.322)	(502.876)	(433.352)	(348.460)	(300.284)	kekurangan subsidi tahun ke 1
8. Pembayaran subsidi tahun ke 2 + selisih subsidi perhitungan rekonsiliasi tahun ke 1	Rp.	4.110.700	3.287.307	4.061.398	3.138.764	3.745.280	2.736.603	

18. Pelaksanaan rekonsiliasi dan pembayaran subsidi tahun selanjutnya selama masa subsidi sebagaimana tercantum pada Gambar 6.

19. Pembayaran Dilakukan Sekaligus

a. pembayaran dilakukan sekaligus KPR Bersubsidi dengan skim selisih bunga dengan atau tanpa kombinasi IO-BP untuk penerbitan sebelum tahun 2010:

1) Pembayaran subsidi perumahan dilakukan sekaligus untuk membayar subsidi perumahan yang berhak diterima debitur selama sisa masa subsidi.

2) Perhitungan subsidi perumahan dilakukan dengan cara:

a) Menggunakan suku bunga pasar yang digunakan dalam perhitungan rekonsiliasi = **BI Rate** rata-rata + marjin tetap + marjin variabel;

b) Menggunakan suku bunga diskonto (**discount rate**) selama sisa masa subsidi = **BI Rate** Acuan;

c) Menggunakan metoda anuitas.

b. Pembayaran subsidi dilakukan sekaligus KPR Bersubsidi dengan skim selisih bunga dengan atau tanpa kombinasi IO-BP untuk penerbitan tahun 2010:

1) Menggunakan suku bunga pasar = **BI Rate** Acuan + marjin tetap;

2) Menggunakan suku bunga diskonto selama masa subsidi = **BI Rate** Acuan;

3) Menggunakan metoda anuitas.

20. Perpindahan Antar Kelompok Sasaran

a. Subsidi Selisih Bunga dikombinasikan dengan IO-BP atau tanpa kombinasi dengan IO-BP.

1) kelompok sasaran dengan penghasilan lebih banyak diperbolehkan membeli/memiliki RSH dengan batas harga lebih sedikit, sepanjang tetap menggunakan skim dan nilai subsidi yang diperuntukkan bagi masing-masing kelompok sasaran asal, sebagai contoh:

- a) kelompok sasaran I membeli RSH dengan batas harga RSH paling banyak Rp.41.500.000,00 (empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) maka skim dan nilai subsidiya menggunakan skim dan nilai subsidi untuk kelompok sasaran I.
 - b) kelompok sasaran II membeli RSH dengan batas harga RSH paling banyak Rp. 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) maka skim dan nilai subsidiya menggunakan skim dan nilai subsidi untuk kelompok sasaran II.
- 2) kelompok sasaran dengan penghasilan lebih sedikit diperbolehkan membeli/memiliki RSH dengan batas harga lebih banyak dengan ketentuan nilai dan skim subsidi yang diterima mengikuti nilai subsidi kelompok sasaran di atasnya yang dipilih. sebagai contoh:
- c) kelompok sasaran II dan III membeli RSH dengan batas harga di atas Rp. 41.500.000,00 (empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dan paling banyak Rp. 55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) maka skim dan nilai subsidiya menggunakan skim dan nilai subsidi untuk kelompok sasaran I.
 - d) kelompok sasaran III membeli RSH dengan batas harga di atas Rp. 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) dan paling banyak Rp. 41.500.000,00 (empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) maka skim dan nilai subsidiya menggunakan skim dan nilai subsidi untuk kelompok sasaran II.
- 3) contoh perhitungan nilai subsidi perpindahan antar kelompok sasaran dengan menggunakan ketentuan harga RSH paling banyak, uang muka paling sedikit, KPR paling banyak dan tenor 20 (dua puluh) tahun dengan bunga pasar 12,75% sebagaimana tercantum pada Tabel 16.

Tabel 16. Perpindahan Antar Kelompok Sasaran Dengan Skim Subsidi Selisih Bunga dibayar Tahun Pertama

Klp. Sasaran	Harga Rumah Paling Banyak (Rp)	Uang Muka Paling Sedikit		KPR Paling Banyak (Rp)	Nilai Subsidi Selisih Bunga tahun pertama dihitung		Tenor (Th)
		(%)	(Rp)		Dikombinasikan dengan IO BP (Rp)	Tanpa kombinasi IO-BP (Rp)	
I	55.000.000	7,50	4.125.000	50.875.000	2.925.313	2.331.439	20
	41.500.000	7,50	3.112.500	38.387.500	2.207.281	1.759.177	20
	28.000.000	7,50	2.100.000	25.900.000	1.489.250	1.186.914	20
II	55.000.000	1)	1)	1)	2)	2)	1)
	41.500.000	7,50	3.112.500	38.387.500	3.166.969	2.431.602	20
	28.000.000	7,50	2.100.000	25.900.000	2.136.750	1.640.599	20
III	55.000.000	1)	1)	1)	2)	2)	1)
	41.500.000	1)	1)	1)	2)	2)	1)
	28.000.000	5,00	1.400.000	26.600.000	3.125.500	2.255.798	20

Keterangan:

- 1) uang muka paling sedikit dan kredit paling banyak yang diberikan dan tenor sesuai dengan yang disetujui oleh Bank Pelaksana;

- 2) nilai subsidi dihitung menurut skim kelompok sasaran di atasnya yang dipilih dengan menggunakan suku bunga pasar 12,75%.

b. Subsidi Uang Muka

- 1) kelompok sasaran dengan penghasilan lebih banyak diperbolehkan membeli/memiliki RSH dengan batas harga lebih sedikit, sepanjang tetap menggunakan skim dan nilai subsidi yang diperuntukkan bagi masing-masing kelompok sasaran asal, sebagai contoh:
- 2) Kelompok sasaran I membeli RSH dengan batas harga RSH paling banyak Rp.41.500.000,00 (empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) maka skim dan nilai subsidinya menggunakan skim dan nilai subsidi untuk kelompok sasaran I.
- 3) kelompok sasaran dengan penghasilan lebih sedikit diperbolehkan membeli/memiliki RSH dengan batas harga lebih banyak dengan ketentuan nilai dan skim subsidi yang diterima mengikuti nilai subsidi kelompok sasaran I, sebagai contoh:
- 4) Kelompok sasaran II dan III membeli RSH dengan batas harga di atas Rp. 41.500.000,00 (empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dan paling banyak Rp. 55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) maka skim dan nilai subsidinya menggunakan skim dan nilai subsidi untuk kelompok sasaran I.
- 5) contoh penerapan perpindahan antar kelompok sasaran dengan menggunakan ketentuan harga RSH paling banyak, uang muka paling sedikit, subsidi uang muka paling banyak, dan KPR paling banyak sebagaimana tercantum pada Tabel 17.

Tabel 17. Perpindahan Antar Kelompok Sasaran Untuk KPR Bersubsidi Dengan Skim Subsidi Uang Muka

Kelompok Sasaran	Harga Rumah Paling Banyak (Rp)	Uang Muka Paling Sedikit		KPR Paling Banyak (Rp)
		Subsidi (Rp)	Debitur (Rp)	
I	55.000.000	8.500.000	0	46.500.000
	41.500.000	8.500.000	0	33.000.000
	28.000.000	8.500.000	0	19.500.000
II	55.000.000	8.500.000	*)	*)
	41.500.000	-	-	-
	28.000.000	-	-	-
III	55.000.000	8.500.000	*)	*)
	41.500.000	-	-	-
	28.000.000	-	-	-

Keterangan :

- *) Uang muka paling sedikit dan KPR paling banyak sesuai dengan yang disetujui oleh Bank Pelaksana.

BAB IV

PROSES PENCAIRAN DANA SUBSIDI

21. Permintaan Pencairan Subsidi Perumahan

- a. Pengajuan pencairan subsidi KPR dapat dilakukan setiap saat sepanjang tahun anggaran berjalan, untuk kemudahan administrasi, pencairan subsidi dilakukan secara periodik per bulan penerbitan KPR Bersubsidi.
- b. Bank Pelaksana mengajukan permintaan pencairan subsidi perumahan kepada Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan selaku Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat dengan tembusan kepada Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat dan Deputi Menpera Bidang Pembiayaan;
- c. Pengajuan permintaan pencairan subsidi perumahan menggunakan Format B dilampiri dengan Dokumen Tagihan Pembayaran, yaitu :
 - 1) Surat Pernyataan Verifikasi yang ditandatangani oleh Pejabat Bank yang berwenang (Format B1);
 - 2) Kuitansi Pembayaran (Format C);
 - 3) Faktur Pajak dan SSP (bila ada);
 - 4) Daftar rekapitulasi debitur KPR Bersubsidi (Format D) disertai soft copy;
- d. Pejabat Pembuat Komitmen menerbitkan Surat Permintaan Pembayaran (SPP) dan disampaikan kepada Pejabat Penandatangan SPM dilampiri dengan Dokumen Tagihan Pembayaran;
- e. Pejabat Penandatangan SPM melakukan pengujian terhadap SPP dan Dokumen Tagihan Pembayaran dari Bank Pelaksana;
- f. Pejabat Penandatangan SPM menerbitkan dan menandatangani Surat Perintah Membayar (SPM), selanjutnya SPM diajukan ke Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN) dengan dilampiri:
 - 1) Surat Pernyataan Tanggung Jawab Belanja (SPTB);
 - 2) Faktur Pajak dan SSP (bila ada);
 - 3) Surat Pernyataan Verifikasi KPR Bersubsidi (Format B2);
 - 4) Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM) dari KPA
- g. Selanjutnya KPPN menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) dan memindahbukukan dana dari rekening Kas Negara ke Rekening Bank Pelaksana.
- h. Bank Pelaksana melaporkan posisi Baki Debet setiap debitur KPR Bersubsidi dalam hal diperlukan dan/atau diminta secara khusus oleh Kementerian Perumahan Rakyat.

22. Permintaan Pembayaran Subsidi tahun kedua dan selanjutnya selama masa subsidi.

- a. Permintaan pembayaran dana subsidi tahun kedua dan tahun selanjutnya selama masa subsidi dilakukan setelah rekonsiliasi atas pembayaran subsidi tahun sebelumnya.
- b. Permintaan rekonsiliasi disampaikan paling cepat pada saat bulan penerbitan KPR setiap pertambahan satu tahun umur KPR Bersubsidi.

- c. Permohonan pencairan subsidi perumahan oleh Bank Pelaksana dilampiri dengan Dokumen Tagihan Pembayaran Rekonsiliasi, yaitu:
 - 1) Surat Pernyataan Verifikasi dan Rekonsiliasi KPR Bersubsidi (Format B3);
 - 2) Kuitansi Pembayaran;
 - 3) Faktur Pajak dan SSP (bila ada);
 - 4) Daftar Rekonsiliasi Debitur (Format E1); dan
 - 5) Daftar Debitur KPR Bersubsidi Penerima Subsidi tahun berjalan (Format E1) disertai soft copy.
- d. Pejabat Pembuat Komitmen menerbitkan Surat Permintaan Pembayaran (SPP) dan menyampaikan ke Pejabat Penandatangan SPM disertai dengan lampiran Dokumen Tagihan Pembayaran Rekonsiliasi dari Bank Pelaksana;
- e. Pejabat Penandatangan SPM melakukan pengujian terhadap SPP dan melakukan pengujian terhadap perhitungan subsidi yang telah diterima Bank Pelaksana tahun sebelumnya dan perhitungan kebutuhan dana subsidi tahun berjalan yang akan dibayarkan kepada Bank Pelaksana;
- f. Pejabat Penandatangan SPM menerbitkan Surat Perintah Membayar (SPM), selanjutnya SPM diajukan ke KPPN dengan dilampiri:
 - 1) Surat Pernyataan Verifikasi dan Rekonsiliasi KPR Bersubsidi (Format B3);
 - 2) Surat Pernyataan Tanggung Jawab Belanja (SPTB);
 - 3) Faktur Pajak dan SSP (bila ada);
 - 4) Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM) dari KPA;
- g. Selanjutnya KPPN menerbitkan Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) dan memindahbukukan dana dari rekening Kas Negara ke Rekening Bank Pelaksana.

BAB V

PELAPORAN

- 23. Bank Pelaksana menyusun dan menyampaikan laporan kemajuan pelaksanaan KPR Bersubsidi setiap 3 (tiga) bulan kepada Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat selaku KPA melalui Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan selaku PPK Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat sebanyak 4 (empat) rangkap.
- 24. Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan selaku PPK mendistribusikan laporan kemajuan pelaksanaan KPR Bersubsidi kepada:
 - a). Deputi Menpera Bidang Pembiayaan;
 - b). Inspektur Kementerian Perumahan Rakyat.

25. Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan selaku PPK Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat menyusun dan menyampaikan laporan hasil pelaksanaan KPRSH setiap bulan kepada Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat, Deputi Menpera Bidang Pembiayaan, dan Inspektur Kementerian Perumahan Rakyat.

BAB VI

PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

26. Kementerian Perumahan Rakyat melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan KPR Bersubsidi melalui kegiatan pemantauan/monitoring, evaluasi, audit, dan tindak turun tangan yang diperlukan.
27. Kegiatan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud angka 26 dapat dilakukan dengan kunjungan lapangan secara berkala atau sewaktu-waktu.
28. Dalam melaksanakan kegiatan pengawasan dan pengendalian, petugas/pelaksana dilengkapi surat tugas dari Pejabat Kementerian Perumahan Rakyat yang berwenang.
29. Bank Pelaksana menyediakan data kelengkapan debitur yang diperlukan dalam pelaksanaan pengawasan dan pengendalian.
30. Dalam hal keperluan audit, Bank Pelaksana menyediakan data berupa laporan posisi Baki Debet setiap debitur dan data lainnya.
31. Kegiatan evaluasi pelaksanaan program dilakukan dengan melakukan rapat koordinasi dan evaluasi bersama dengan Bank Pelaksana serta pemangku kepentingan lainnya sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam setahun.
32. Tindak lanjut kegiatan evaluasi adalah berupa rekomendasi tindakan koreksi atau tindak turun tangan atas kinerja pelaksanaan program yang dilaksanakan oleh Bank Pelaksana.
33. Rekomendasi hasil pengawasan dan pengendalian dapat berupa:
- a. Peringatan atau Teguran tertulis;
 - b. Pencabutan hak subsidi;
 - c. Pengembalian subsidi;
 - d. Penghentian kerjasama operasional; dan/atau
 - e. Proses hukum terhadap penyimpangan yang terjadi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VII

KETENTUAN LAIN-LAIN

34. Dalam hal Bank Pelaksana terbukti tidak menyalurkan dana subsidi kepada debitur yang berhak, maka Bank Pelaksana harus mengembalikan dana subsidi tersebut ke Kas Negara menurut peraturan dan ketentuan yang berlaku, dan keikutsertaan sebagai Bank Pelaksana akan dicabut serta selanjutnya diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
35. Dalam hal debitur terbukti membuat pernyataan yang tidak benar, maka hak subsidiya akan dicabut dan diharuskan mengembalikan subsidi yang sudah

diterima ke Kas Negara menurut ketentuan yang berlaku serta selanjutnya diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

36. Apabila hasil audit menyatakan jumlah dana subsidi KPRSH yang ditanggung oleh Bank Pelaksana lebih kecil dari jumlah yang telah dibayarkan Pemerintah pada satu tahun anggaran, kelebihan pembayaran dana dimaksud harus disetorkan oleh Bank Pelaksana ke Kas Negara dengan Kode Akun 423913 paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak diterimanya laporan hasil audit oleh Bank Pelaksana.
37. Apabila hasil audit menyatakan jumlah dana subsidi KPRSH yang ditanggung oleh Bank Pelaksana lebih besar dari jumlah yang telah dibayarkan Pemerintah pada satu tahun anggaran, kekurangan pembayaran dana tidak bisa ditagihkan kepada Negara.

BAB VIII KORESPONDENSI

38. Alamat korespondensi melalui surat:
Kementerian Perumahan Rakyat
Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan
Jl. Pati Unus No. 75, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
Dengan tembusan kepada:
Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat
Jl. R. Patah I No. 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
39. Komunikasi telepon, facsimili, dan email
 - Telepon/Facsimili : 021-7220706
 - Email : verifikasi_menpera@yahoo.com

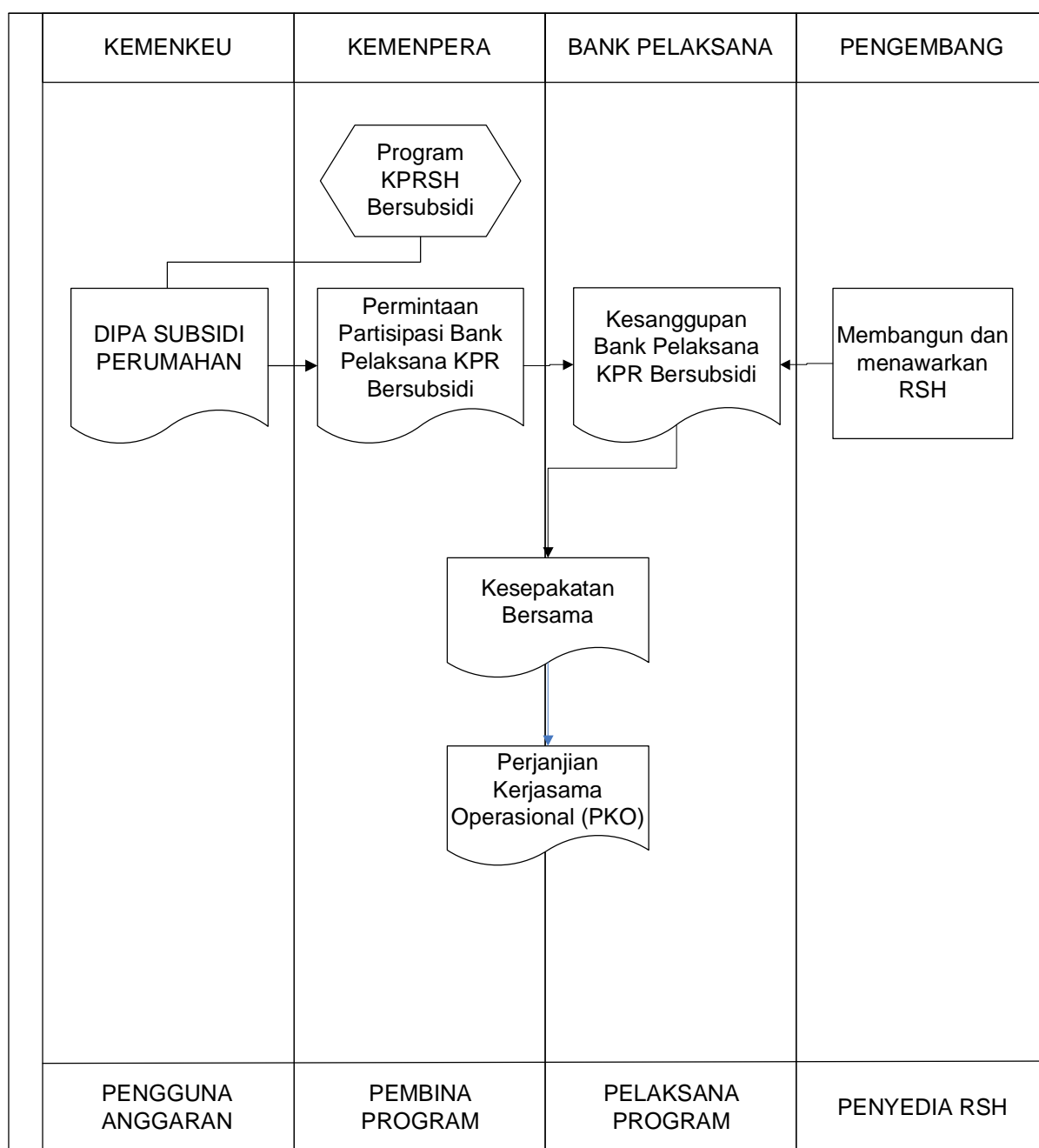
BAB IX PENUTUP

Tata cara ini dibuat untuk mendukung keberhasilan pelaksanaan Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah dan bersifat mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan tersebut.

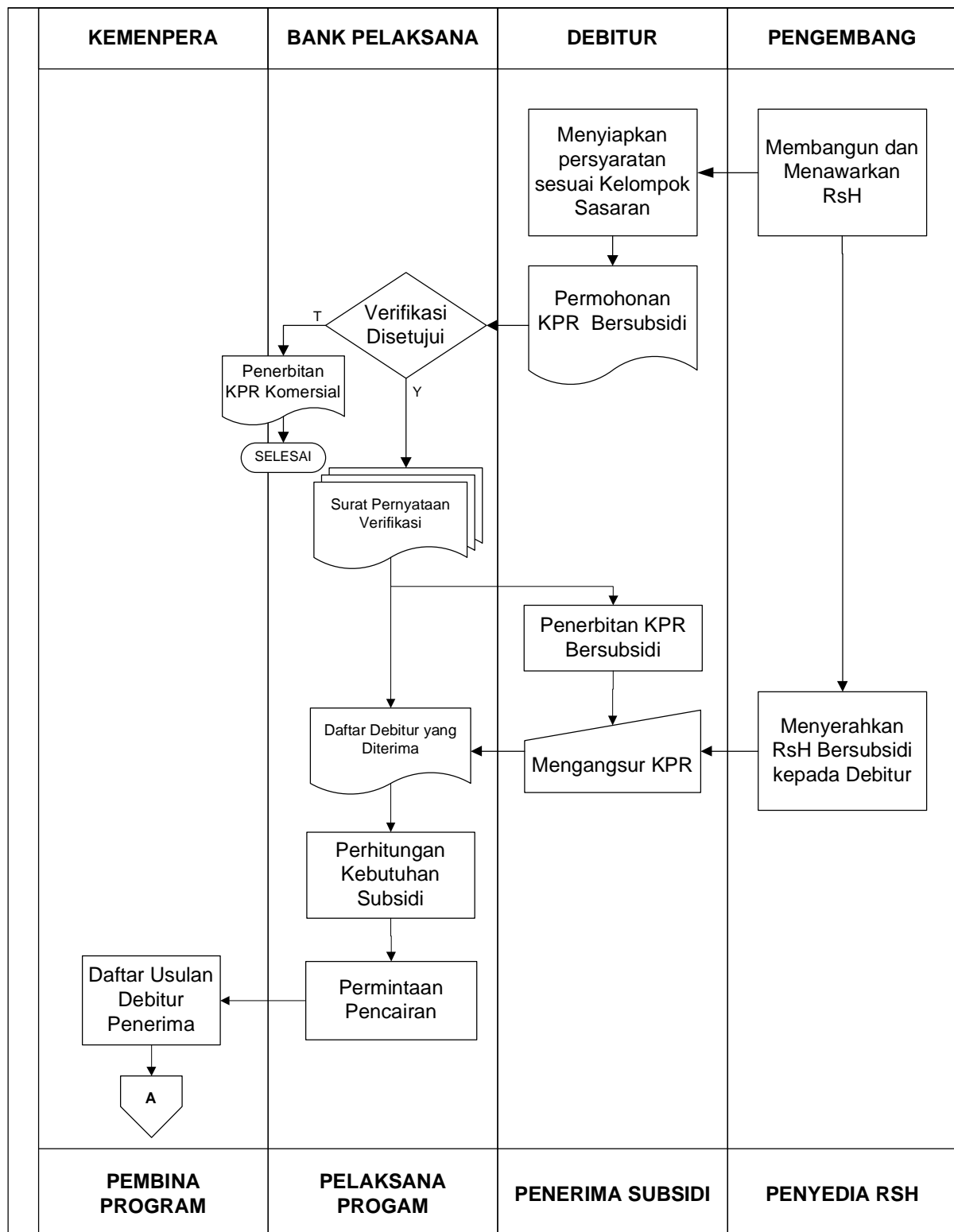
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

SUHARSO MONOARFA

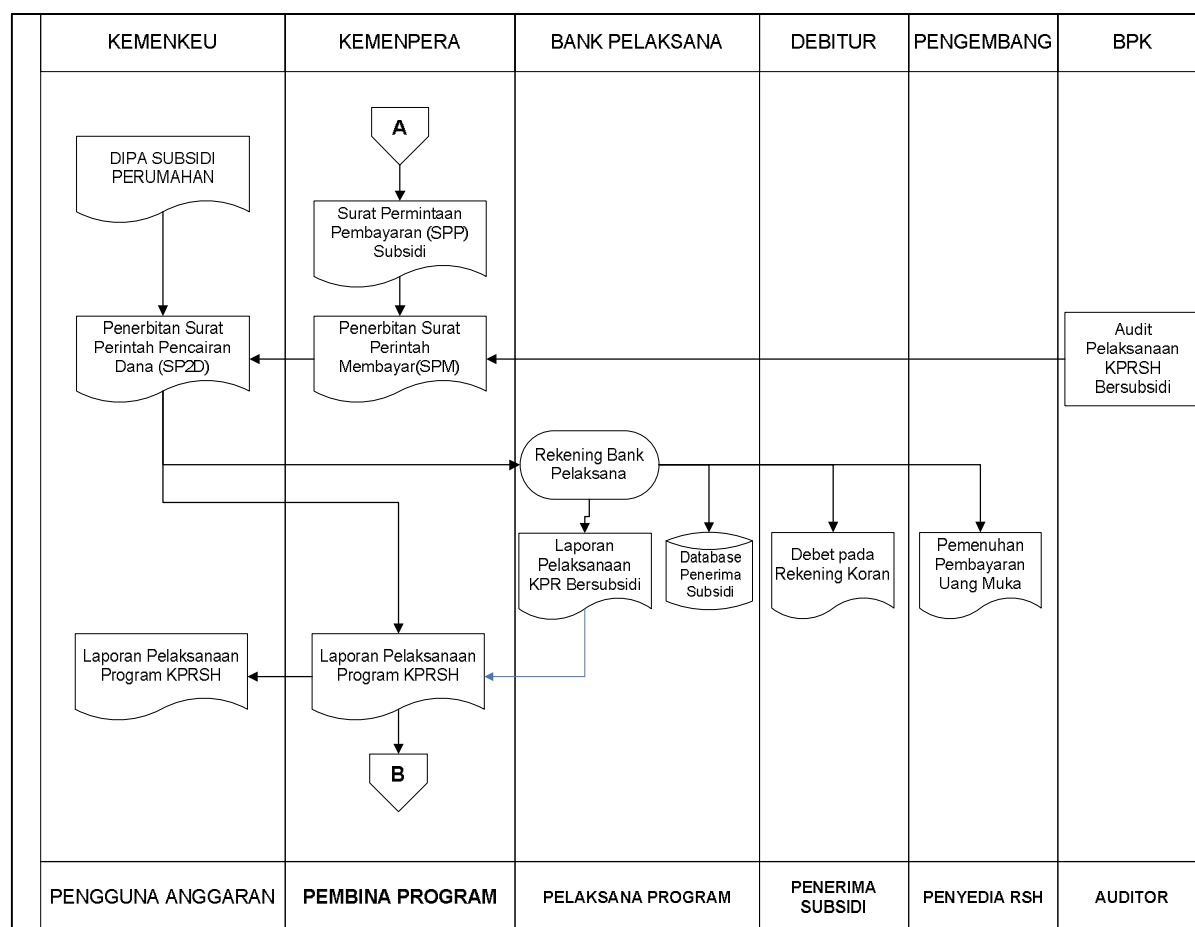
Gambar 1. Bagan Alir Pelaksanaan Kesepakatan Bersama dan PKO



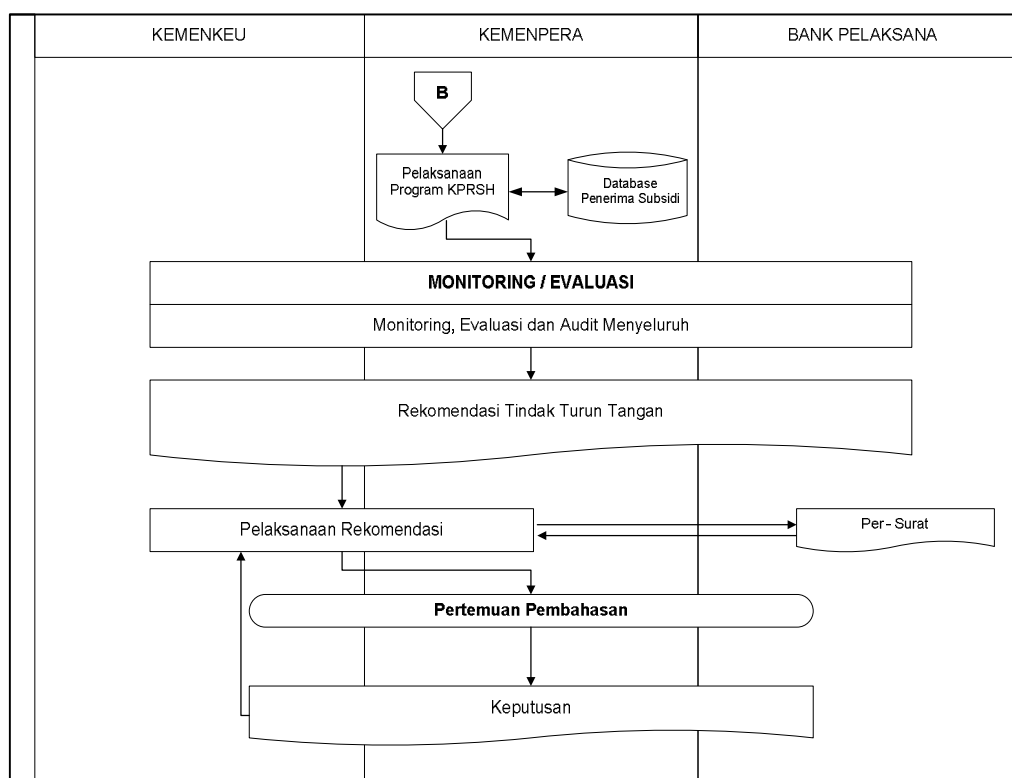
Gambar 2. Bagan Alir Penerbitan dan Verifikasi KPR Bersubsidi



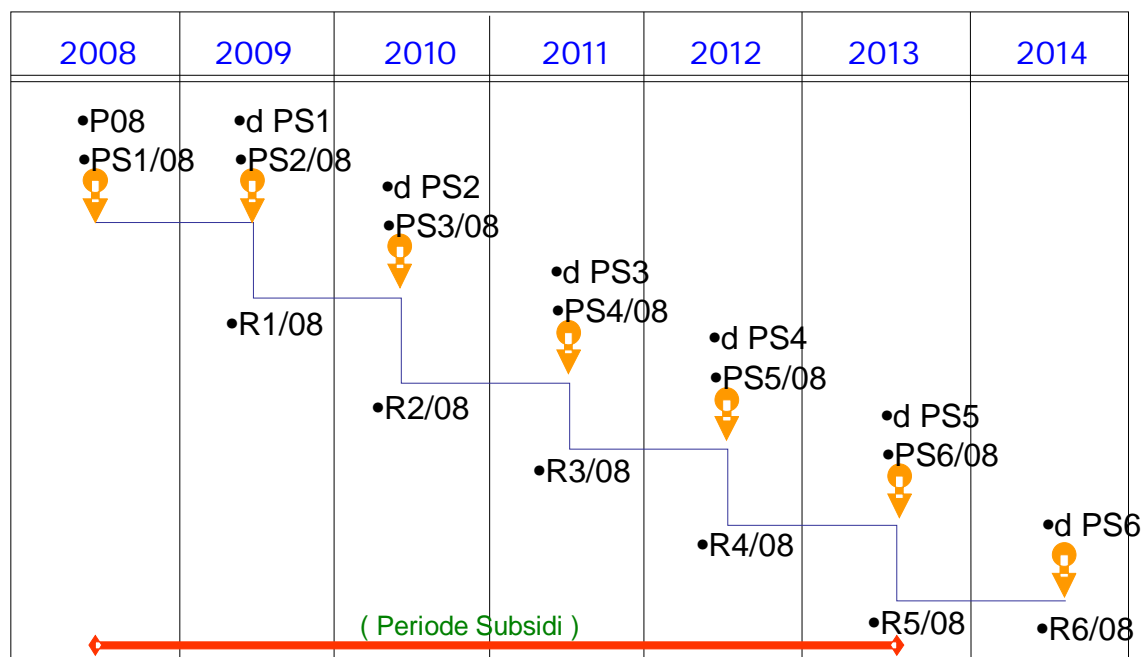
Gambar 3. Bagan Alir Pencairan dan Penyaluran Subsidi Perumahan



Gambar 4. Bagan Alir Pengawasan dan Pengendalian



Gambar 6. Contoh Pelaksanaan Rekonsiliasi Skim Subsidi IO-BP dengan Kombinasi Selisih Bunga Kelompok Sasaran I



Keterangan :

P08 : Penerbitan KPR Bersubsidi tahun 2008

PS1/08 : Pembayaran Subsidi IO-BP SSB tahun 1

R1/08 : Rekonsiliasi PS1/08

dPS1 : Selisih pembayaran subsidi tahun 1 dengan hasil rekonsiliasi tahun 1
(PS1/08 – R1/08)

PS2/08 : Pembayaran Subsidi IO-BP SSB tahun 2 + dPS1

Dst

Kop Surat Bank Pelaksana

Nomor :
 Lampiran :

Kepada Yth. :
 Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat
 Kementerian Perumahan Rakyat
 Jl. Raden Patah I No. 1
 Kebayoran Baru – Jakarta Selatan

Perihal : Kesanggupan sebagai Bank Pelaksana KPRSH Bersubsidi

Setelah mempelajari Program Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi, bersama ini kami sampaikan Pernyataan Kesanggupan untuk berperan serta sebagai Lembaga Penerbit Kredit KPRSH Bersubsidi. Sesuai ketentuan yang diatur didalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, kami bersedia:

1. Menandatangani Kesepakatan Bersama dengan Kementerian Perumahan Rakyat tentang kebijakan dan koordinasi pelaksanaan kebijakan subsidi perumahan,
2. Menunjuk Direktur untuk menandatangani PKO dengan Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan selaku PPK Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat dalam hal dalam hal operasionalisasi pelaksanaan kebijakan subsidi perumahan (Surat Keputusan Pengangkatan Direksi terlampir),
 dengan beberapa penjelasan sebagai berikut :

1. Jumlah KPR Bersubsidi yang akan diterbitkan untuk setiap kelompok sasaran adalah sebagai berikut :
 - a. Jumlah Rencana Penerbitan KPR Bersubsidi per tahun :

Kelompok Sasaran	JUMLAH KPR Bersubsidi (UNIT/KK)
I	
II	
III	
Total	

- b. Terhadap jumlah rumah/KK (unit) yang tersebut pada angka 1.a di atas merupakan jumlah yang belum tetap/pasti sehingga pihak Bank Pelaksana masih dapat melakukan perubahan dengan penambahan/pengurangan sesuai kebutuhan.
2. Menyediakan Pokok Pinjaman yang dibutuhkan untuk KPR Bersubsidi.
3. Margin Bunga Pasar dan Bunga per tahun yang akan diterapkan untuk menentukan Suku Bunga Pasar dalam Skim Subsidi IO-BP dengan Kombinasi Selisih Bunga dan Subsidi Selisih Bunga Tanpa Kombinasi IO-BP adalah %/Th atau sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO).
4. Suku Bunga Pasar untuk Skim Subsidi Uang Muka sesuai dengan yang berlaku pada Bank Pelaksana.

5. Bunga diskonto (*discount rate*) untuk menentukan nilai saat ini dari subsidi adalah %/tahun atau sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO).
6. Mengikuti semua ketentuan yang diberlakukan untuk pelaksanaan program, yang terdiri dari:
 - a. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Bersubsidi yang berlaku.
 - b. Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat).

Demikian kami sampaikan Surat Pernyataan Kesanggupan ini, terimakasih atas perhatiannya.

.....,

Bank

Direktur.....

(.....)

Tembusan Kepada Yth. :

- Deputi Menpera Bidang Pembiayaan
- Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP/Passport :
Alamat :

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa sampai saat surat pernyataan ini ditandatangani, saya belum pernah memiliki rumah/ hunian.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari pihak manapun dan apabila di kemudian hari terdapat keterangan yang tidak benar, saya bersedia dituntut di muka pengadilan serta bersedia menerima tindakan hukum yang diambil pemerintah baik secara perdata maupun pidana.

.....
...

Mengetahui:

Kelurahan/Instansi tempat bekerja,
pernyataan,

Yang membuat

Materai
secukupnya

(Nama lengkap dan jabatan)

(Nama lengkap)

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama :
Tempat/tgl lahir :
Pekerjaan :
No. KTP/Passport :
Alamat :

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa sesuai dengan ketentuan pemerintah:

1. Saya membeli Rumah Sederhana Sehat (RSH) ini dengan harga tidak lebih dari Rp. (.....) dari pengembang PT.
2. Saya akan menggunakan sendiri RSH ini sebagai tempat tinggal.
3. Saya tidak akan memindahtangankan Rumah Sederhana Sehat (RSH) sebelum 5 (lima) tahun terhitung sejak perjanjian kredit ditandatangani.
4. Saya belum pernah menerima subsidi perumahan.
5. Bahwa foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), adalah sesuai dengan aslinya dan Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi yang dilampirkan sama dengan yang diserahkan ke kantor pajak.*)
6. Bahwa semua dokumen persyaratan yang disampaikan kepada Bank untuk memperoleh subsidi perumahan adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila di kemudian hari terdapat pernyataan yang tidak benar, saya bersedia mengembalikan setiap kelebihan pembayaran subsidi yang saya terima ke Kas Negara (kode akun 423913) supaya tidak terjadi kerugian Negara.

.....,

Yang membuat pernyataan,

Materai
secukupnya

(Nama lengkap)

- *⁾ NPWP dan SPT Tahunan Orang Pribadi kecuali bagi:
- i. kelompok sasaran berpenghasilan lebih kecil dari penghasilan tidak kena pajak (PTKP);
 - ii. kelompok sasaran calon debitur yang Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) terbit sampai dengan tanggal berlakunya Peraturan Menteri ini dan perjanjian/akad kreditnya ditandatangani paling lambat tanggal 30 November 2010.
 - ii. Kelompok sasaran calon debitur yang baru memiliki NPWP tidak diwajibkan untuk menyerahkan SPT Tahunan Orang Pribadi.

Kop Surat Bank Pelaksana
(contoh Surat Permintaan Pembayaran Subsidi)

.....,

Nomor :,

.....

Lampiran :

Kepada Yth:

Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan

Kementerian Perumahan Rakyat

Jl. Raden Patah I No. 1

Kebayoran Baru – Jakarta Selatan

Perihal : Permintaan Pembayaran Subsidi Perumahan KPR Bersubsidi Tahun

.....

Bersama ini kami mengajukan permintaan pembayaran subsidi KPR tahun
dengan rincian sebagai berikut:

1. Jumlah dana subsidi perumahan melalui KPR Bersubsidi yang diminta, dengan rincian sebagai berikut:

Kelompok Sasaran/ Penghasilan	KPR	
	(unit)	Dana Subsidi (Rp)
I		
II		
III		
Total		

2. Penerima dana:

- Nama Bank :

- Nama rekening :

- Nomor rekening :

- NPWP :

3. Lampiran terdiri dari:

- Surat Pernyataan Verifikasi (Format B1)
- Daftar Realisasi Debitur Program Bantuan Kredit Bersubsidi untuk Perumahan (Format D)
- Kuitansi (Format C)

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

PT Bank
Direktur Utama/Direksi/

(.....)

Tembusan Kepada Yth:

1. Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat
2. Deputi Menpera Bidang Pembiayaan
3. Direktur Jenderal Perbendaharaan, Kementerian Keuangan
4. Direktur Jenderal Anggaran, Kementerian keuangan

KOP PERBANKAN

SURAT PERNYATAAN VERIFIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Jabatan :

Alamat Kantor :

No. Telp/Fax.....Email.....

MENYATAKAN

1. Telah melaksanakan verifikasi untuk KPR Bersubsidi penerbitan periode sampai dengansejumlah debitur dengan daftar sebagaimana dalam lampiran.
2. Jenis verifikasi yang telah dilaksanakan adalah:
 - a. Pengecekan administrasi dengan melakukan pengecekan terhadap kesesuaian dan kelengkapan debitur meliputi:
 - 1) Identitas calon debitur penerima subsidi KPRSH.
 - 2) Surat keterangan penghasilan yang sah.
 - 3) Surat pernyataan belum memiliki rumah.
 - 4) Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi perumahan.
 - 5) Surat pernyataan tidak akan memindahtangankan RSH sebelum 5 (lima) tahun.
 - 6) Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi disertai surat pernyataan bahwa fotocopy SPT yang disampaikan sama dengan yang diserahkan ke Kantor Pajak.
 - 7) Surat Pernyataan Debitur tentang kebenaran data dan dokumen yang diserahkan.

dan telah melalui verifikasi dengan melakukan pengecekan dokumen-dokumen dimaksud secara formal.
 - b. Pemberian KPR Bersubsidi dimaksud telah melalui prosedur sebagai berikut:
 - 1) Wawancara terhadap debitur.
 - 2) Pemeriksaan fisik bangunan rumah sudah terbangun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari pihak manapun.

pernyataan

.....
Yang membuat

Materai
secukupnya

Pejabat Bank
Penerbit Kredit

lengkap

Tanda tangan & nama

**SURAT PERNYATAAN VERIFIKASI
KPR BERSUBSIDI**

1. Telah dilaksanakan verifikasi administrasi untuk KPR Bersubsidi skim ,..... penerbitan untuk periode bulan tahun s/d bulan tahun sejumlah unit senilai Rp.....,- oleh pihak Bank jenis verifikasi yang telah dilaksanakan meliputi:
 - c. Pengecekan administrasi dengan melakukan pengecekan terhadap kesesuaian dan kelengkapan debitur meliputi:
 - 1) Identitas calon debitur penerima subsidi KPRSH.
 - 2) Surat keterangan penghasilan yang sah.
 - 3) Surat pernyataan belum memiliki rumah.
 - 4) Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi perumahan.
 - 5) Surat pernyataan tidak akan memindahtangankan RSH sebelum 5 (lima) tahun.
 - 6) Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi disertai surat pernyataan bahwa fotocopy SPT yang disampaikan sama dengan yang diserahkan ke Kantor Pajak.
 - 7) Surat Pernyataan Debitur tentang kebenaran data dan dokumen yang diserahkan dan telah melalui verifikasi dengan melakukan pengecekan dokumen-dokumen dimaksud secara formal.
 - d. Pemberian KPR Bersubsidi dimaksud telah melalui prosedur sebagai berikut:
 - 1) Wawancara terhadap debitur.
 - 2) Pemeriksaan fisik bangunan rumah sudah terbangun.
2. Menyetujui permohonan permintaan dana subsidi perumahan tahun penerbitan KPR Bersubsidi periode bulan tahun s/d bulan tahun sebagai berikut :

Kelompok Sasaran	KPR Bersubsidi					Subsidi Maksimum (Rp)
	Harga RSH Paling Banyak (Rp.)	Skim Subsidi (Rp)				
		Selisih Bunga		Uang Muka		
		Unit	Subsidi (Rp)	Unit	Subsidi (Rp)	
I	55.000.000					8.500.000
	41.500.000					
	28.000.000					
II	55.000.000					11.500.000
	41.500.000					
	28.000.000					
III	55.000.000					14.500.000
	41.500.000					
	28.000.000					

Pemeriksaan yang dilakukan bersifat administratif dan tidak membebaskan penerima dana untuk diaudit oleh pihak yang berwenang serta bertanggung jawab penuh atas hasil audit.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Contoh Format B3

Pejabat Pembuat Komitmen
Satuan Kerja Kementerian Perumahan
Rakyat

Jakarta,
Pihak PT. Bank

SURAT PERNYATAAN VERIFIKASI DAN REKONSILIASI
KPR BERSUBSIDI

1. Telah dilaksanakan verifikasi administrasi untuk KPR Bersubsidi penerbitan periode bulantahun s/d bulan tahun sejumlah Unit pada Tahun dan sesuai dengan Berita Acara Verifikasi Nomor :
 - a.
 - b.
2. Telah melakukan pengecekan data dan perhitungan kembali atas jumlah subsidi yang telah diterima Bank untuk penerbitan KPR Bersubsidi tahun ke bulan tahun s/d bulan tahun sesuai daftar permohonan penarikan dana subsidi perumahan seperti pada format E1 yang diajukan oleh Pihak Bank BTN.

2.1. Hasil Rekonsiliasi adalah sebagai berikut:

Bulan / Kolompok Sasaran	Jumlah Unit	Dana Bantuan Pemerintah 2009	Hasil Perhitungan Rekonsiliasi	Selisih
1	2	3	4	5=(4-3)
I				
II				
III				
Jumlah				

2.2. Menyetujui permohonan permintaan dana subsidi perumahan tahun ke
 penerbitan KPR Bersubsidi bulan tahun s/d bulan tahun
 sejumlah unit senilai Rp,- (terbilang) seperti pada format E2
 sebagai berikut :

Bulan / Kolompok Sasaran	Jumlah Unit	Dana Bantuan Tahun Th 3 (2010)	SelisiH Hasil Rekonsiliasi	Jumlah Yang Dibayar (Rp)
1	2	3	4	5=(4+3)
I				
II				
III				
Jumlah				

3. Pemeriksaan yang dilakukan bersifat administratif dan tidak membebaskan
 penerima dana untuk diaudit oleh pihak yang berwenang serta bertanggung
 jawab penuh atas hasil audit.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya, untuk dapat
 dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pihak PT.

Jakarta,
 a.n Kuasa Pengguna Anggaran
 PPK Satker Kementerian Perumahan
 Rakyat

.....

.....

Nomor : (01)	
KUITANSI / BUKTI PEMBAYARAN	
<p>Sudah Terima Uang Dari : Direktorat Jenderal Perbendaharaan Selaku Kuasa Bendahara Umum Negara Pusat</p> <p>Jumlah Uang : (02)</p> <p>Terbilang : (03)</p> <p>Untuk Pembayaran : (04) Pembayaran Subsidi KPR Bersubsidi Tahun</p>	
<p>Menyetujui, Pengguna Anggaran/ Kuasa Pengguna Anggaran/ Pejabat Pembuat Komitmen</p> <p>.....(09)</p> <p>Nama Lengkap NIP :</p>	<p>(05)....., Tanggal (06)..... (07)..... (08).....</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 40px; margin: 10px auto; text-align: center; line-height: 40px;"> Materai Secukupnya </div> <p>Nama Lengkap</p>

PETUNJUK PENGISIAN KUITANSI

NOMOR	URAIAN ISIAN
01	Diisi nomor kuitansi/ bukti pembayaran
02	Diisi jumlah atau nilai uang dengan angka (Rp/ Valas)
03	Diisi jumlah atau nilai uang dengan huruf

04	Diisi uraian pembayaran
05	Diisi tempat pembuatan kuitansi/ bukti pembayaran dibuat dan ditandatangani
06	Diisi tanggal kuitansi/ bukti pembayaran dibuat dan ditandatangani
07	Diisi nama jabatan penerima pembayaran
08	Diisi tanda tangan penerima pembayaran dan dibubuhi stempel unit organisasi penerima pembayaran
09	Diisi tanda tangan Pengguna Anggaran/Kuasa Pengguna Anggaran/ Pejabat Pembuat Komitmen dan dibubuhi stempel satuan kerja

Daftar Realisasi Debitur Program KPR Bersubsidi Untuk Perumahan TA.

Bank/LKKB/Koperasi :
Bulan Transaksi :

1

1. KPR Bersubsidi *)
2. KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi *)

3. KPR Syariah Bersubsidi
4. KPRS/KPRS Mikro Syariah Bersubsidi
5. KPR Sarusun Bersubsidi

No.	Kota/ Kabupaten	Pengembang / Lokasi/ Alamat Rumah	Data Debitur						Perjanjian Kredit		Informasi Kredit				Subsidi			Data Rumah				Surat Keterangan/Pernyataan **									
			Nama Debitur	Nomor KTP	Nama Ibu Kandung	Pekerjaan	Penghasilan (Rp)	Nomor NPWP	Nomor Kredit	Tanggal Akad	Harga Rumah (Rp.)	Uang Muka (Rp)	Nilai Kredit (Rp.)	Tenor (th)	Skim	Tahun	Jumlah (Rp.)	Jenis Rumah	Tipe Rumah	Luas (m2)		PK	BMR	BMS	SP	SPP	HRSH	SPSPT**	AJB		
																				Bng.	Tanah										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
1 dst	Kota A	PT. XXX	NNN	99/....	BBB	PNS	2.222.222	99.999....		99-99-9999	55,000,000	4,125,000	50,875,000	15	2	2010	2.222.222	RT	22	22	72	Ada	Ada	Ada	Ada	Ada	Ada	Ada	Ada		
TOTAL																															

Keterangan:

- Kolom 1 : Nomor urut debitur
Kolom 2 : Nama Kota/ Kabupaten dari lokasi rumah yang dibeli
Kolom 3 : Pengembang dan Lokasi rumah (ditulis lengkap)
Kolom 4 : Nama debitur pengambil kredit perumahan
Kolom 5 : Nomor KTP debitur
Kolom 6 : Nama ibu kandung debitur
Kolom 7 : Pekerjaan debitur 4 pilihan (TNI/ Polri; PNS; Swasta; Wiraswasta)
Kolom 8 : Penghasilan debitur
Kolom 9 : Nomor kredit dari perjanjian kredit yang dilakukan dengan LPKP
Kolom 10 : Tanggal akad, merupakan tanggal transaksi yang tercantum dalam perjanjian kredit
Kolom 11 : Harga rumah yang dibeli
Kolom 12 : Uang muka yang dibayar debitur
Kolom 13 : Nilai KPR yang diberikan kepada debitur
Kolom 14 : Waktu kredit (tenor) yang digunakan dalam perjanjian kredit (tahun)
Kolom 15 : Skim Subsidi diisi angka 1/2/3/4 (1. IO-BP & selisih bunga, 2. selisih bunga, 3. uang muka, 4. membangun/ memperbaiki rumah)
Kolom 16 : Tahun Subsidi
Kolom 17 : Besarnya dana subsidi yang menjadi tanggungan pemerintah
Kolom 18 : Jenis rumah, diisi RT, R1/2 T, RKP, RKBP (RT=Rumah Tembok, R 1/2T = Rumah 1/2 Tembok, RKP= Rumah Kayu Pangung, RKBP = Rumah Kayu Baku Panggung)
Kolom 19 : Tipe Rumah diisi RT-1, RT-2, RS-1, RS-2
Kolom 20 : Luas bangunan dari rumah yang dibangun/diperbaiki
Kolom 21 : Luas tanah dari rumah yang dibangun/diperbaiki
) : Pilih salah satu

Keterangan Surat Keterangan atau Pernyataan**

- Kolom 23 : PK = Perjanjian Kredit
Kolom 24 : BMR = Surat keterangan belum memiliki rumah
Kolom 25 : BMS = Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi perumahan
Kolom 26 : SP = Surat keterangan penghasilan
Kolom 27 : SPP = Surat pernyataan tidak memindahtangankan RSH selama 5 tahun
Kolom 28 : HRSH = Pernyataan informasi harga RSH
Kolom 29 : SPSPT = Surat pernyataan NPWP dan SPT
Kolom 30 : AJB = Akta Jual Beli

*** kecuali bagi kelompok sasaran calon debitur yang Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) terbit sampai dengan tanggal berlakunya Peraturan Menteri ini dan perjanjian/akad kredinya ditandatangani paling lambat tanggal 30 November 2010.

Kop Surat Bank Pelaksana
(contoh Surat Permintaan Rekonsiliasi dan Pembayaran Subsidi)

.....,

Nomor :,

.....
Lampiran :

Kepada Yth:
Kepala Pusat Pembiayaan Perumahan
Kementerian Perumahan Rakyat
Jl. Raden Patah I No. 1
Kebayoran Baru – Jakarta Selatan

Perihal : Permintaan Rekonsiliasi dan Pembayaran Subsidi Perumahan tahun ke.....(n) untuk penerbitan KPR Bersubsidi bulan tahun

Bersama ini kami sampaikan bahwa KPR Bersubsidi dengan skim subsidi IO-BP dikombinasikan dengan Selisih Bunga dan atau Subsidi Selisih Bunga tanpa kombinasi IO-BP Bank.....penerbitan bulan tahun telah memasuki tahun ke, untuk itu kami sampaikan permohonan pembayaran subsidi perumahan tersebut, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Jumlah subsidi perumahan yang telah diterima tahun ke(n-1) adalah Rp. (.....).
2. Jumlah subsidi perumahan yang seharusnya diterima tahun ke (n-1) adalah Rp..... (.....) dihitung dengan menggunakan suku bunga pasar = % dengan BI Rate rata-rata = % (rata-rata dari BI Rate bulan tahun s.d. bulan tahun) dan margin % (margin tetap =% dan margin variabel%) sehingga terdapat kekurangan/kelebihan bayar sebesar Rp. (.....) sebagaimana terlampir (Format E1)
3. Permintaan pembayaran subsidi perumahan tahun ke (n) yang dihitung dengan menggunakan suku bunga pasar = % (BI Rate rata-rata + margin tetap) sebagaimana terlampir (Format E1) dengan rekapitulasi sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Jumlah Rumah (Unit)	Dana Bantuan / Subsidi Selsih Bunga				
		Jumlah Dana Subsidi telah diterima Tahun (n-1) ...	Jumlah Dana Subsidi Seharusnya diterima Tahun (n-1)	Selisih Hasil Rekonsiliasi	Jumlah Dana subsidi Diminta Tahun (n)	Jumlah Dana Subsidi Diminta Dibayar Tahun (n) ..
1	3	4	5	6 = (4-5)	7	8 = (6 +7)
I						
II						
III						
Total						

--	--	--	--	--	--	--

4. Bersama ini kami mohon perkenan Bapak melakukan rekonsiliasi pembayaran subsidi perumahan tahun ke (n) tersebut.
Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

PT Bank
Direktur Utama/Direksi/

(.....)

Tembusan Kepada Yth:

1. Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat
2. Deputi Menpera Bidang Pembiayaan
3. Direktur Jenderal Perbendaharaan, Kementerian Keuangan
4. Direktur Jenderal Anggaran, Kementerian keuangan

CONTOH

Format Rekonsiliasi (E1)

Daftar Realisasi Debitur Program KPR Bersubsidi Untuk Perumahan TA.

Bank/LKNB/Koperasi :

Bulan Transaksi :

1 1. KPR Bersubsidi *)

No.	Kota/ Kabupaten	Pengembang / Lokasi/ Alamat Rumah	Data Debitur						Perjanjian Kredit		Informasi Kredit				Subsidi			Data Rumah			
			Nama Debitur	Nomor KTP	Nama Ibu Kandung	Pekerjaan	Penghasilan (Rp)	Nomor NPWP	Nomor Kredit	Tanggal Akad	Harga Rumah (Rp.)	Uang Muka (Rp)	Nilai Kredit (Rp.)	Tenor (th)	Skim	Tahun	Jumlah (Rp.)	Jenis Rumah	Tipe Rumah	Luas (m2)	
																				Bng.	Tanah
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1 dst	Kota A	PT. XXX	NNN	99/...	BBB	PNS	2.222.222	99.9.99...		99-99-9999	55,000,000	4,125,000	50,875,000	15	2	2010	2.222.222	RT	22	22	72
TOTAL																					

Keterangan:

- Kolom 1 : Nomor urut debitur
- Kolom 2 : Nama Kota/ Kabupaten dari lokasi rumah yang dibeli
- Kolom 3 : Pengembang dan Lokasi rumah (ditulis lengkap)
- Kolom 4 : Nama debitur pengambil kredit perumahan
- Kolom 5 : Nomor KTP debitur
- Kolom 6 : Nama ibu kandung debitur
- Kolom 7 : Pekerjaan debitur 4 pilihan (TNI/ Polri; PNS; Swasta; Wiraswasta)
- Kolom 8 : Penghasilan debitur
- Kolom 9 : Nomor kredit dari perjanjian kredit yang dilakukan dengan LPKP
- Kolom 10 : Tanggal akad, merupakan tanggal transaksi yang tercantum dalam perjanjian kredit
- Kolom 11 : Harga rumah yang dibeli
- Kolom 12 : Uang muka yang dibayar debitur
- Kolom 13 : Nilai KPR yang diberikan kepada debitur
- Kolom 14 : Waktu kredit (tenor) yang digunakan dalam perjanjian kredit (tahun)
- Kolom 15 : Skim Subsidi diisi angka 1/2/3/4 (1. IO-BP & selisih bunga, 2. selisih bunga, 3. uang muka, 4. membangun/ memperbaiki rumah)
- Kolom 16 : Tahun Subsidi
- Kolom 17 : Besarnya dana subsidi yang menjadi tanggungan pemerintah
- Kolom 18 : Jenis rumah, diisi RT, R1/2 T, RKP, RKBP (RT=Rumah Tembok, R 1/2T = Rumah 1/2 Tembok, RKP= Rumah Kayu Pangung, RKBP = Rumah Kayu Bukan Pangung)
- Kolom 19 : Tipe Rumah diisi RIT-1, RIT-2, RS-1, RS-2
- Kolom 20 : Luas bangunan dari rumah yang dibangun/diperbaiki
- Kolom 21 : Luas tanah dari rumah yang dibangun/diperbaiki
- *) : Pilih salah satu

.....

Bank.....

(.....)

CONTOH

FORMAT PEMBAYARAN TAHUN KE.... (E2)

Daftar Realisasi Debitur Program KPR Bersubsidi Untuk Perumahan TA.

Bank/LKNB/Koperasi :

1. KPR Bersubsidi *)

Bulan Transaksi :

No.	Kota/ Kabupaten	Pengembang / Lokasi/ Alamat Rumah	Data Debitur						Perjanjian Kredit		Informasi Kredit				Subsidi			Data Rumah			
			Nama Debitur	Nomor KTP	Nama Ibu Kandung	Pekerjaan	Penghasilan (Rp)	Nomor NPWP	Nomor Kredit	Tanggal Akad	Harga Rumah (Rp.)	Uang Muka (Rp)	Nilai Kredit (Rp.)	Tenor (th)	Skim	Tahun	Jumlah (Rp.)	Jenis Rumah	Tipe Rumah	Luas (m2)	
																				Bng.	Tanah
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1 dst	Kota A	PT. XXX	NNN	99/...	BBB	PNS	2.222.222	99.9.99....		99-99-9999	55,000,000	4,125,000	50,875,000	15	2	2010	2.222.222	RT	22	22	72
TOTAL																					

Keterangan:

- Kolom 1 : Nomor urut debitur
- Kolom 2 : Nama Kota/ Kabupaten dari lokasi rumah yang dibeli
- Kolom 3 : Pengembang dan Lokasi rumah (ditulis lengkap)
- Kolom 4 : Nama debitur pengambil kredit perumahan
- Kolom 5 : Nomor KTP debitur
- Kolom 6 : Nama ibu kandung debitur
- Kolom 7 : Pekerjaan debitur 4 pilihan (TNI/ Polri; PNS; Swasta; Wiraswasta)
- Kolom 8 : Penghasilan debitur
- Kolom 9 : Nomor kredit dari perjanjian kredit yang dilakukan dengan LPKP
- Kolom 10 : Tanggal akad, merupakan tanggal transaksi yang tercantum dalam perjanjian kredit
- Kolom 11 : Harga rumah yang dibeli
- Kolom 12 : Uang muka yang dibayar debitur
- Kolom 13 : Nilai KPR yang diberikan kepada debitur
- Kolom 14 : Waktu kredit (tenor) yang digunakan dalam perjanjian kredit (tahun)
- Kolom 15 : Skim Subsidi diisi angka 1/2/3/4 (1. IO-BP & selisih bunga, 2. selisih bunga, 3. uang muka, 4. membangun/ memperbaiki rumah)
- Kolom 16 : Tahun Subsidi
- Kolom 17 : Besarnya dana subsidi yang menjadi tanggungan pemerintah
- Kolom 18 : Jenis rumah, diisi RT, R1/2 T, RKP, RKBP (RT=Rumah Tembok, R 1/2T = Rumah 1/2 Tembok, RKP= Rumah Kayu Pangung, RKBP = Rumah Kayu Bukan Panggung)
- Kolom 19 : Tipe Rumah diisi RIT-1, RIT-2, RS-1, RS-2
- Kolom 20 : Luas bangunan dari rumah yang dibangun/diperbaiki
- Kolom 21 : Luas tanah dari rumah yang dibangun/diperbaiki
- *) : Pilih salah satu

.....

Bank.....

(.....)