



**PERATURAN
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 07 TAHUN 2011
TENTANG
PERUBAHAN KEDUA ATAS 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** : a. 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, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06 Tahun 2011;
- b. bahwa dengan adanya perubahan kebijakan lelang Sertifikat Bank Indonesia (SBI), sehingga perlu dilakukan penyesuaian mekanisme perhitungan pembayaran subsidi selisih bunga;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Perubahan Kedua Atas 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;
- 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 10 Tahun 2010 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara tahun 2011 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5167);

3. Undang-Undang Nomor 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5167);
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
5. 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;
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 dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008;
7. 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;
8. 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);
9. 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 55);
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 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 171/PMK.02/2010 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 466);
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 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06 Tahun 2011;
12. 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 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2010;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS 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.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 512), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 14, angka 15, angka 20 huruf c, angka 23, angka 24, angka 30, angka 31, angka 32 dan angka 51 diubah, serta angka 28, angka 36, angka 49 dan angka 50 dihapus, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

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 Deputy Menteri Negara Perumahan Rakyat Bidang Pembiayaan.
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 yang ditandatangani antara Deputi Menteri Negara Perumahan Rakyat Bidang Pembiayaan bersama dengan Direktur Utama Bank Pelaksana.
13. Perjanjian Kerjasama Operasional, yang selanjutnya disingkat PKO, adalah perjanjian yang ditandatangani antara Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Satuan Kerja Kementerian Perumahan Rakyat bersama dengan Direksi Bank Pelaksana yang mengatur tanggung jawab para pihak dalam rangka pelaksanaan bantuan pembiayaan perumahan melalui KPRSH.
14. Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi dan KPR Syariah Bersubsidi 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 KPR Sarusuna Bersubsidi dan KPR Sarusuna Syariah Bersubsidi 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/nasabah mampu menurunkan pagu kredit/pembiayaan yang akan diangsur setiap bulan berikut bunganya/marjinnnya, 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.
24. Suku Bunga Pasar KPR Sarusuna Bersubsidi Selama Masa Subsidi adalah suku bunga kredit perumahan yang diberlakukan Bank Pelaksana selama masa subsidi.
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. Dihapus.
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, enam bulan dan atau sembilan bulan yang pertama kali dikeluarkan pada bulan penerbitan.
31. Marjin adalah biaya yang 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 serta 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. Dihapus.
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 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 Perumahan 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. Dihapus.
50. Dihapus.
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, dilakukan oleh Pejabat Pembuat Komitmen dan Bank Pelaksana.
2. Ketentuan lampiran 1 Bab III angka 17 huruf a diubah, sehingga angka 17 huruf a berbunyi sebagai berikut:
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:
 - a) dilakukan pada bulan KPR Bersubsidi bertambah satu tahun selama masa subsidi atau pada bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - b) menghitung dan menentukan variabel-variabel perhitungan subsidi selisih bunga sebagai berikut:
 - i. *BI Rate* rata-rata = rata-rata *BI Rate* dua belas bulan kebelakang;
 - ii. marjin tetap = Marjin Bunga Pasar yang ditetapkan dalam PKO;
 - iii. *SBI Rate* ditetapkan dengan cara:
 - *SBI Rate* yang dapat digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan, 6 (enam) bulan dan/atau 9 (sembilan) bulan;
 - apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 1 (satu) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan tersebut;
 - apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 1 (satu) bulan dan 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan;
 - apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 6 (enam) bulan tersebut;
 - apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah rata-rata *SBI Rate* 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - iv. menghitung nilai selisih *SBI Rate* dengan *BI Rate*;
 - v. menetapkan marjin variabel dua belas bulan kebelakang:
 - jika 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); dan
 - jika nilai absolut selisih antara *SBI Rate* dengan *BI Rate* lebih besar atau sama dengan 0,25 (nol koma dua lima) maka marjin variabel sama dengan nilai selisih tersebut;
 - vi. menghitung marjin variabel rata-rata dua belas bulan kebelakang;
 - vii. menghitung suku bunga pasar = *BI Rate* rata-rata + marjin tetap + marjin variabel;

- c) menghitung subsidi selisih bunga yang seharusnya diterima Bank Pelaksana;
- d) membandingkan subsidi yang telah diterima satu tahun sebelumnya dengan hasil perhitungan pada huruf c) di atas;
- e) 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 April 2010, rekonsiliasi dilakukan pada bulan April 2011.

b) Menghitung suku bunga pasar dengan menggunakan formula:

Suku Bunga Pasar = BI Rate rata-rata + margin tetap + margin variabel

Perhitungan suku bunga pasar dapat dilihat pada Tabel 13.

Tabel 13. Simulasi perhitungan Suku Bunga Pasar periode April 2010 sampai dengan bulan Maret 2011

No	Bulan	BI Rate	Data SBI Rate			SBI Rate	Selisih BI rate dan SBI Rate	Margin Variabel	BI Rate rata-rata	Margin Tetap	Margin Variabel rata-rata	Bunga Pasar
			1 Bulan	6 Bulan	9 Bulan							
1	Apr-10	6,50%	6,21%	6,68%	-	6,21%	-0,29%	-0,29%				
2	May-10	6,50%	6,28%	6,69%	-	6,28%	-0,22%	0,00%				
3	Jun-10	6,50%	6,26%	6,72%	-	6,26%	-0,24%	0,00%				
4	Jul-10	6,50%	-	6,75%	-	6,75%	0,25%	0,25%				
5	Aug-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
6	Sep-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
7	Oct-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
8	Nov-10	6,50%	-	6,50%	6,82%	6,66%	0,16%	0,00%				
9	Dec-10	6,50%	-	6,30%	6,70%	6,50%	0,00%	0,00%				
10	Jan-11	6,50%	-	6,10%	6,59%	6,35%	-0,16%	0,00%				
11	Feb-11	6,75%	-	-	6,80%	6,80%	0,05%	0,00%				
12	Mar-11	6,75%	-	-	7,00%	7,00%	0,25%	0,25%	6,54%	5,00%	0,09%	11,63%

Keterangan:

- bulan April 2010 sampai dengan bulan Juni 2010, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate jangka waktu 1 bulan;
 - bulan Juli 2010, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate jangka waktu 6 bulan;
 - bulan Agustus 2010 sampai dengan bulan Januari 2011, SBI Rate yang digunakan adalah rata-rata SBI Rate jangka waktu 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan;
 - bulan Februari 2011 sampai dengan bulan Maret 2011, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate 9 (sembilan) bulan.
- c) menghitung nilai angsuran pasar per bulan dengan metoda anuitas dan dengan menggunakan suku bunga pasar 11,63% dengan hasil perhitungan sebagai berikut:
 - i. dengan kombinasi IO-BP:
 - kelompok sasaran I = Rp. 493.240,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 372.172,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 257.891,-
 - ii. tanpa kombinasi IO-BP:
 - kelompok sasaran I = Rp. 554.624,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 418.489,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 289.985,-
 - a) 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,-
- b) 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. 2.357.632,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 2.738.628,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 2.828.688,-
 - ii. tanpa kombinasi IO-BP
 - kelompok sasaran I = Rp. 1.853.252,-
 - kelompok sasaran II = Rp. 2.070.788,-
 - kelompok sasaran III = Rp. 2.005.777,-
- c) membandingkan subsidi selisih bunga yang sudah diterima pada tahun sebelumnya dengan hasil perhitungan pada huruf b) diatas.
- d) hasil perhitungan sebagaimana tercantum pada Tabel 14.
- e) 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.							
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 2010)	%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	
b. Marjin (ditetapkan dalam PKO)	%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
c. Suku bunga pasar (a+b)	%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	
d. Angsuran pasar per bulan	Rp.	549.894	549.894	414.920	414.920	287.512	287.512	
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.	253.123	149.708	270.967	168.997	265.346	164.675	
h. Subsidi Selisih Bunga per Tahun	Rp.	3.037.481	1.796.491	3.251.605	2.027.959	3.184.147	1.976.100	
7 Subsidi seharusnya diminta (rekonsiliasi)								
a. BI rate rata-rata (April 2010-Maret 2011)	%	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%	
b. Marjin tetap (ditetapkan dalam PKO)	%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
c. Marjin variabel rata-rata	%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	
d. Suku bunga pasar	%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	
e. Angsuran Pasar per bulan	Rp.	493.240	554.624	372.172	418.489	257.891	289.985	
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.	196.469	154.438	228.219	172.566	235.724	167.148	
i. Subsidi Selisih Bunga per Tahun	Rp.	2.357.632	1.853.252	2.738.628	2.070.788	2.828.688	2.005.777	
8 Selisih perhitungan subsidi (6-7)	Rp.	679.849	(56.761)	512.977	(42.829)	355.459	(29.678)	kekurangan subsidi

3. Ketentuan lampiran 1 Bab III angka 19 diubah, sehingga angka 19 berbunyi sebagai berikut:

19. Pembayaran Dilakukan Sekaligus

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

- a. Pembayaran dilakukan sekaligus KPR Bersubsidi dengan skim selisih bunga dengan atau tanpa kombinasi IO-BP untuk penerbitan sampai dengan tahun 2010 dan belum pernah dibayar subsidinya sampai dengan tahun 2010:
- 1) perhitungan subsidi perumahan didahului perhitungan pembayaran subsidi perumahan yang belum terbayar sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus tanpa didahului dengan rekonsiliasi;
 - 2) perhitungan subsidi belum terbayar sebagaimana angka 1) dihitung tahunan berdasarkan periode ulang tahun KPR Bersubsidi;
 - 3) menghitung dan menentukan variabel-variabel perhitungan subsidi selisih bunga sebagai berikut:
 - a) *BI Rate* rata-rata = rata-rata *BI Rate* dua belas bulan kebelakang;
 - b) apabila periode perhitungan tahunan kurang dari dua belas bulan, maka *BI Rate* rata-rata dihitung dari *BI Rate* bulanan sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - c) marjin tetap = Marjin Bunga Pasar yang ditetapkan dalam PKO;
 - d) *SBI Rate* ditetapkan dengan cara:
 - i. *SBI Rate* yang dapat digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan, 6 (enam) bulan dan/atau 9 (sembilan) bulan;
 - ii. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 1 (satu) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan tersebut;
 - iii. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 1 (satu) bulan dan 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan;
 - iv. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 6 (enam) bulan tersebut;
 - v. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - vi. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah rata-rata *SBI Rate* 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - e) menghitung nilai selisih *SBI Rate* dengan *BI Rate*;
 - f) menetapkan marjin variabel dua belas bulan kebelakang:
 - i. jika 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); dan
 - ii. jika nilai absolut selisih antara *SBI Rate* dengan *BI Rate* lebih besar atau sama dengan 0,25 (nol koma dua lima) maka marjin variabel sama dengan nilai selisih tersebut;
 - g) apabila periode perhitungan tahunan kurang dari dua belas bulan, maka marjin variabel dihitung sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - h) menghitung marjin variabel rata-rata dua belas bulan kebelakang atau sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;

- i) menghitung suku bunga pasar = *BI Rate* rata-rata + marjin tetap + marjin variabel;
 - j) Menghitung jumlah subsidi selisih bunga tahunan yang diterima Bank Pelaksana;
 - k) Mencatat hasil perhitungan subsidi selisih bunga yang belum terbayar sebagai dasar tagihan subsidi perumahan Bank Pelaksana.
- 4) menghitung tagihan subsidi selisih bunga KPR Bersubsidi periode setelah pembayaran sekaligus hingga akhir masa subsidi;
- 5) menghitung dan menentukan variabel-variabel perhitungan pembayaran sekaligus subsidi selisih bunga sebagai berikut:
- a) *BI Rate* pembayaran sekaligus = *BI Rate* yang ditetapkan pada bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - b) marjin tetap = Marjin Bunga Pasar yang ditetapkan dalam PKO;
 - c) menghitung suku bunga pasar = *BI Rate* pembayaran sekaligus + marjin tetap;
 - d) menghitung subsidi selisih bunga selama masa sisa subsidi;
 - e) menentukan *discount rate* perhitungan *present value* subsidi selisih bunga = *BI Rate* pembayaran sekaligus;
 - f) menghitung nilai saat ini (*present value*) subsidi selisih bunga yang akan digunakan sebagai tagihan pembayaran sekaligus subsidi perumahan.
- 6) total tagihan subsidi perumahan dihitung berdasarkan tagihan hasil perhitungan subsidi selisih bunga belum terbayar ditambah dengan tagihan pembayaran sekaligus.
- b. Pembayaran dilakukan sekaligus KPR Bersubsidi dengan skim selisih bunga dengan atau tanpa kombinasi IO-BP untuk penerbitan sampai dengan tahun 2010 dan sudah dibayar sebagian subsidinya sampai dengan tahun 2010:
- 1) Perhitungan subsidi perumahan didahului dengan rekonsiliasi pembayaran subsidi perumahan tahun 2010 dan perhitungan subsidi perumahan dari periode rekonsiliasi sampai dengan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - 2) menghitung dan menentukan variabel-variabel perhitungan subsidi selisih bunga untuk rekonsiliasi sebagai berikut:
 - a) *BI Rate* rata-rata = rata-rata *BI Rate* dua belas bulan kebelakang;
 - b) apabila periode rekonsiliasi kurang dari dua belas bulan, maka *BI Rate* rata-rata dihitung dari *BI Rate* bulanan sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - c) marjin tetap = Marjin Bunga Pasar yang ditetapkan dalam PKO;
 - d) *SBI Rate* ditetapkan dengan cara:
 - i. *SBI Rate* yang dapat digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan, 6 (enam) bulan dan/atau 9 (sembilan) bulan;
 - ii. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 1 (satu) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan tersebut;
 - iii. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 1 (satu) bulan dan 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan;

- iv. apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 6 (enam) bulan tersebut;
 - v. apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - vi. apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah rata-rata *SBI Rate* 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - e) menghitung nilai selisih *SBI Rate* dengan *BI Rate*;
 - f) menetapkan margin variabel dua belas bulan kebelakang:
 - i. jika nilai absolut selisih antara *SBI Rate* dengan *BI Rate* lebih kecil dari 0,25 (nol koma dua lima) maka margin variabel sama dengan 0 (nol); dan
 - ii. jika nilai absolut selisih antara *SBI Rate* dengan *BI Rate* lebih besar atau sama dengan 0,25 (nol koma dua lima) maka margin variabel sama dengan nilai selisih tersebut;
 - g) apabila periode rekonsiliasi kurang dari dua belas bulan, maka margin variabel dihitung sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - h) menghitung margin variabel rata-rata dua belas bulan kebelakang atau sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - i) menghitung suku bunga pasar = *BI Rate* rata-rata + margin tetap + margin variabel;
 - j) menghitung subsidi selisih bunga yang seharusnya diterima Bank Pelaksana;
 - k) membandingkan subsidi yang telah diterima satu tahun sebelumnya dengan hasil perhitungan pada huruf k) di atas;
 - l) mencatat selisih perhitungan sebagai dasar pembayaran kekurangan subsidi perumahan atau pengembalian kelebihan subsidi perumahan yang telah dibayarkan kepada Bank Pelaksana.
- 3) menghitung subsidi selisih bunga KPR Bersubsidi yang belum terbayar untuk periode setelah rekonsiliasi hingga pelaksanaan pembayaran sekaligus dengan menggunakan perhitungan sebagaimana angka 19 huruf a angka 3);
 - 4) menghitung tagihan subsidi selisih bunga KPR Bersubsidi periode pembayaran sekaligus hingga akhir masa subsidi;
 - 5) menghitung dan menentukan variabel-variabel perhitungan pembayaran sekaligus subsidi selisih bunga sebagai berikut:
 - a) *BI Rate* pembayaran sekaligus = *BI Rate* yang ditetapkan pada bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - b) margin tetap = Margin Bunga Pasar yang ditetapkan dalam PKO;
 - c) menghitung suku bunga pasar = *BI Rate* pembayaran sekaligus + margin tetap;
 - d) menghitung subsidi selisih bunga selama masa sisa subsidi;
 - e) menentukan *discount rate* perhitungan *present value* subsidi selisih bunga adalah *BI Rate* pembayaran sekaligus;

- f) menghitung nilai saat ini (*present value*) subsidi selisih bunga yang akan digunakan sebagai tagihan pembayaran sekaligus subsidi perumahan.
- 6) total tagihan subsidi perumahan dihitung berdasarkan tagihan hasil rekonsiliasi ditambah dengan tagihan pembayaran sekaligus.
- c. Contoh perhitungan:
- a) KPR Bersubsidi diterbitkan oleh Bank Pelaksana bulan Maret 2010, belum dibayar subsidi tahunannya pada tahun 2010, dan pembayaran sekaligus dilaksanakan pada bulan Mei 2011.
- b) Menghitung suku bunga pasar dengan menggunakan formula:
 Suku Bunga Pasar = BI Rate rata-rata + marjin tetap + marjin variabel
 Perhitungan suku bunga pasar dapat dilihat pada Tabel 15a.

Tabel 15a. Simulasi perhitungan Suku Bunga Pasar periode Maret 2010 sampai dengan bulan Mei 2011

No	Bulan	BI Rate	Data SBI Rate			SBI Rate	Selisih BI rate dan SBI Rate	Marjin Variabel	BI Rate rata-rata	Marjin Tetap	Marjin Variabel rata-rata	Bunga Pasar
			1 Bulan	6 Bulan	9 Bulan							
1	Mar-10	6,50%	6,40%	6,70%	-	6,70%	-0,10%	0,00%				
2	Apr-10	6,50%	6,21%	6,68%	-	6,21%	-0,29%	-0,29%				
3	May-10	6,50%	6,28%	6,69%	-	6,28%	-0,22%	0,00%				
4	Jun-10	6,50%	6,26%	6,72%	-	6,26%	-0,24%	0,00%				
5	Jul-10	6,50%	-	6,75%	-	6,75%	0,25%	0,25%				
6	Aug-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
7	Sep-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
8	Oct-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
9	Nov-10	6,50%	-	6,50%	6,82%	6,66%	0,16%	0,00%				
10	Dec-10	6,50%	-	6,30%	6,70%	6,50%	0,00%	0,00%				
11	Jan-11	6,50%	-	6,10%	6,59%	6,35%	-0,16%	0,00%				
12	Feb-11	6,75%	-	-	6,80%	6,80%	0,05%	0,00%	6,52%	5,00%	0,07%	11,59%
13	Mar-11	6,75%	-	-	7,00%	7,00%	0,25%	0,25%				
14	Apr-11	6,75%	-	-	7,40%	7,40%	0,65%	0,65%				
15	May-11	6,75%	-	-	7,45%	7,45%	0,70%	0,70%	6,75%	5,00%	0,45%	12,20%

Keterangan:

- bulan Maret 2010 sampai dengan bulan Juni 2010, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate jangka waktu 1 bulan;
 - bulan Juli 2010, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate jangka waktu 6 bulan;
 - bulan Agustus 2010 sampai dengan bulan Januari 2011, SBI Rate yang digunakan adalah rata-rata SBI Rate jangka waktu 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan;
 - bulan Februari 2011 sampai dengan bulan Mei 2011, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate 9 (sembilan) bulan.
- c) menghitung nilai angsuran pasar per bulan dengan metoda anuitas dengan menggunakan suku bunga pasar sebesar:
- i. 11,59% untuk bulan Maret 2010 sampai dengan bulan Februari 2011;
 - ii. 12,20% untuk bulan Maret 2011 sampai dengan bulan April 2011.
- d) menghitung jumlah subsidi selisih bunga yang belum terbayar;
- e) menghitung tagihan subsidi selisih bunga KPR Bersubsidi periode setelah pembayaran sekaligus hingga akhir masa subsidi;
 Perhitungan subsidi selisih bunga dapat dilihat pada Tabel 15b.

Tabel 15b. Simulasi perhitungan Pembayaran Sekaligus Subsidi Selisih Bunga

Uraian	Satuan	Kelompok Sasaran					
		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.						
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 Periode Maret 2010 - Februari 2011							
a. BI rate rata-rata	%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%
b. Marjin tetap (ditetapkan dalam PKO)	%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
c. Marjin variabel rata-rata	%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
d. Suku bunga pasar	%	11,59%	11,59%	11,59%	11,59%	11,59%	11,59%
e. Angsuran Pasar per bulan	Rp.	491.474	553.154	370.839	417.380	256.967	289.217
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.	194.703	152.967	226.886	171.456	234.800	166.379
i. Subsidi Selisih Bunga per Tahun	Rp.	2.336.434	1.835.607	2.722.633	2.057.474	2.817.605	1.996.552
7 Periode Maret 2011 - April 2011							
a. BI rate rata-rata	%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
b. Marjin tetap (ditetapkan dalam PKO)	%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
c. Marjin variabel rata-rata	%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%
d. Suku bunga pasar	%	12,20%	12,20%	12,20%	12,20%	12,20%	12,20%
e. Angsuran Pasar per bulan	Rp.	517.229	582.621	390.273	439.614	270.433	304.623
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.	220.458	182.434	246.320	193.690	248.267	181.786
i. Subsidi Selisih Bunga (Mar-Apr 2011)	Rp.	440.917	364.868	492.640	387.380	496.533	363.572
8 Total Subsidi Belum Dibayar	Rp.	2.777.351	2.200.475	3.215.273	2.444.855	3.314.138	2.360.124
9 Pembayaran Sekaligus							
a. BI rate pembayaran sekaligus	%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
b. Marjin tetap	%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
c. Suku bunga pasar	%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%
d. Angsuran pasar per bulan	Rp.	498.151	566.817	375.878	427.689	260.458	296.360
e. Periode Mei 2011 - Februari 2012							
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.	201.380	166.630	231.924	181.765	238.292	173.523
i. Sisa Subsidi Selisih Bunga Tahun ke-2	Rp.	2.013.802	1.666.300	2.319.245	1.817.654	2.382.917	1.735.229
j. Subsidi Selisih Bunga th-3	Rp.	1.856.162	1.800.011	2.059.891	1.997.577	1.992.747	1.932.464
k. Subsidi Selisih Bunga th-4	Rp.	494.372	479.417	1.874.463	1.817.759	1.787.913	1.733.826
l. Subsidi Selisih Bunga th-5	Rp.			1.181.095	1.145.365	1.656.712	1.606.594
m. Subsidi Selisih Bunga th-6	Rp.			482.374	467.781	1.524.673	1.478.550
n. Subsidi Selisih Bunga th-7	Rp.			200.257	194.199	1.466.362	1.422.003
o. Subsidi Selisih Bunga th-8	Rp.			191.008	185.230	1.297.211	1.257.969
p. Subsidi Selisih Bunga th-9	Rp.					1.130.529	1.096.329
q. Subsidi Selisih Bunga th-10	Rp.					933.313	905.079
r. Discount Rate	%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
s. PV - Subsidi Selisih Bunga	Rp.						
t. Sisa Subsidi Selisih Bunga Tahun ke-2	Rp.	2.013.802	1.666.300	2.319.245	1.817.654	2.382.917	1.735.229
u. Subsidi Selisih Bunga th-3	Rp.	1.738.793	1.686.193	1.929.640	1.871.266	1.866.742	1.810.271
v. Subsidi Selisih Bunga th-4	Rp.	433.829	420.705	1.644.906	1.595.146	1.568.956	1.521.493
w. Subsidi Selisih Bunga th-5	Rp.			970.915	941.543	1.361.894	1.320.695
x. Subsidi Selisih Bunga th-6	Rp.			371.460	360.223	1.174.100	1.138.582
y. Subsidi Selisih Bunga th-7	Rp.			144.460	140.090	1.057.796	1.025.796
z. Subsidi Selisih Bunga th-8	Rp.			129.076	125.171	876.604	850.086
aa. Subsidi Selisih Bunga th-9	Rp.					715.660	694.010
ab. Subsidi Selisih Bunga th-10	Rp.					553.457	536.715
ac. Total Pembayaran Sekaligus	Rp.	4.186.424	3.773.198	7.509.702	6.851.093	11.558.125	10.632.876
10 Total Tagihan Subsidi Selisih Bunga	Rp.	6.963.775	5.973.673	10.724.975	9.295.948	14.872.263	12.993.000

4. Ketentuan lampiran 3 Bab III angka 17 diubah, sehingga angka 17 berbunyi sebagai berikut:

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

a. Rekonsiliasi

1) dilakukan pada bulan KPR Sarusuna Bersubsidi bertambah satu tahun selama masa subsidi atau pada bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;

- 2) menghitung dan menentukan variabel-variabel perhitungan subsidi selisih bunga sebagai berikut:
- i. *BI Rate* rata-rata = rata-rata *BI Rate* dua belas bulan kebelakang;
 - ii. marjin tetap = Marjin Bunga Pasar yang ditetapkan dalam PKO;
 - iii. *SBI Rate* ditetapkan dengan cara:
 - *SBI Rate* yang dapat digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan, 6 (enam) bulan dan/atau 9 (sembilan) bulan;
 - apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 1 (satu) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan tersebut;
 - apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 1 (satu) bulan dan 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan;
 - apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 6 (enam) bulan tersebut;
 - apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah rata-rata *SBI Rate* 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - iv. menghitung nilai selisih *SBI Rate* dengan *BI Rate*;
 - v. menetapkan marjin variabel dua belas bulan kebelakang:
 - jika 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); dan
 - jika nilai absolut selisih antara *SBI Rate* dengan *BI Rate* lebih besar atau sama dengan 0,25 (nol koma dua lima) maka marjin variabel sama dengan nilai selisih tersebut;
 - vi. menghitung marjin variabel rata-rata dua belas bulan kebelakang;
 - vii. menghitung suku bunga pasar = *BI Rate* rata-rata + marjin tetap + marjin variabel;
 - viii. menghitung subsidi selisih bunga yang seharusnya diterima Bank Pelaksana;
 - ix. membandingkan subsidi yang telah diterima satu tahun sebelumnya dengan hasil perhitungan pada huruf h) di atas;
 - x. mencatat selisih perhitungan sebagai dasar pembayaran kekurangan subsidi perumahan atau pengembalian kelebihan subsidi perumahan yang telah dibayarkan kepada Bank Pelaksana.
- 3) contoh perhitungan:
- a) KPR Sarusuna Bersubsidi diterbitkan oleh Bank Pelaksana bulan April 2010, rekonsiliasi dilakukan pada bulan April 2011.
 - b) Menghitung suku bunga pasar dengan menggunakan formula:

$$\text{Suku Bunga Pasar} = \text{BI Rate rata-rata} + \text{marjin tetap} + \text{marjin variabel}$$
 Perhitungan suku bunga pasar dapat dilihat pada Tabel 11.
 Tabel 11. Simulasi perhitungan Suku Bunga Pasar periode April 2010 sampai dengan bulan Maret 2011

No	Bulan	BI Rate	Data SBI Rate			SBI Rate	Selisih BI rate dan SBI Rate	Marjin Variabel	BI Rate rata-rata	Marjin Tetap	Marjin Variabel rata-rata	Bunga Pasar
			1 Bulan	6 Bulan	9 Bulan							
1	Apr-10	6,50%	6,21%	6,68%	-	6,21%	-0,29%	-0,29%				
2	May-10	6,50%	6,28%	6,69%	-	6,28%	-0,22%	0,00%				
3	Jun-10	6,50%	6,26%	6,72%	-	6,26%	-0,24%	0,00%				
4	Jul-10	6,50%	-	6,75%	-	6,75%	0,25%	0,25%				
5	Aug-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
6	Sep-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
7	Oct-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
8	Nov-10	6,50%	-	6,50%	6,82%	6,66%	0,16%	0,00%				
9	Dec-10	6,50%	-	6,30%	6,70%	6,50%	0,00%	0,00%				
10	Jan-11	6,50%	-	6,10%	6,59%	6,35%	-0,16%	0,00%				
11	Feb-11	6,75%	-	-	6,80%	6,80%	0,05%	0,00%				
12	Mar-11	6,75%	-	-	7,00%	7,00%	0,25%	0,25%	6,54%	4,00%	0,09%	10,63%

Keterangan:

- bulan April 2010 sampai dengan bulan Juni 2010, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate jangka waktu 1 bulan;
 - bulan Juli 2010, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate jangka waktu 6 bulan;
 - bulan Agustus 2010 sampai dengan bulan Januari 2011, SBI Rate yang digunakan adalah rata-rata SBI Rate jangka waktu 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan;
 - bulan Februari 2011 sampai dengan bulan Maret 2011, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate 9 (sembilan) bulan.
- c) menghitung nilai angsuran pasar per bulan dengan metoda anuitas dan dengan menggunakan suku bunga pasar 10,63% dengan hasil perhitungan sebagai berikut:
- i. kelompok sasaran I = Rp. 1.373.615,-
 - ii. kelompok sasaran II = Rp. 1.049.289,-
 - iii. kelompok sasaran III
 - dengan kombinasi IO-BP = Rp. 735.865,-
 - tanpa kombinasi IO-BP = Rp 735.865,-
- d) menghitung nilai angsuran bersubsidi per bulan dengan menggunakan suku bunga bersubsidi.
- i. kelompok sasaran I = Rp. 1.034.250,-
 - ii. kelompok sasaran II = Rp. 709.844,-
 - iii. kelompok sasaran III
 - dengan kombinasi IO-BP = Rp. 393.750,-
 - tanpa kombinasi IO-BP = Rp 530.960,-
- e) menghitung nilai subsidi selisih bunga = (nilai angsuran pasar per bulan – nilai angsuran bersubsidi per bulan) x 12.
- i. kelompok sasaran I = Rp. 4.072.381,-
 - ii. kelompok sasaran II = Rp. 4.073.346,-
 - iii. kelompok sasaran III
 - dengan kombinasi IO-BP = Rp. 4.105.383,-
 - tanpa kombinasi IO-BP = Rp 2.458.860,-
- 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 12.
- h) selisih perhitungan subsidi akan diperhitungkan pada pembayaran subsidi tahun selanjutnya.

Tabel 12. 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	
1 Harga RSH	Rp.	144.000.000	110.000.000	75.000.000	75.000.000	
2 Uang Muka	%	12,50%	12,50%	10,00%	10,00%	
	Rp.					
3 Pinjaman	Rp.	126.000.000	96.250.000	67.500.000	67.500.000	
4 Masa Subsidi	Tahun	4	6	8	8	
5 Tenor	Tahun	20	20	20	20	
6 Subsidi telah diterima						
a. BI rate acuan (bulan Januari 2010)	%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	
b. Marjin (ditetapkan dalam PKO)	%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	
c. Suku bunga pasar (a+b)	%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	
d. Angsuran pasar per bulan	Rp.	1.275.679	974.477	683.400	683.400	
e. Suku bunga bersubsidi	%	9,85%	8,85%	7,00%	7,00%	
f. Angsuran bersubsidi per bulan	Rp.	1.034.250	709.844	393.750	530.960	
g. Subsidi Selisih Bunga per bulan	Rp.	241.429	264.633	289.650	152.439	
h. Subsidi Selisih Bunga per Tahun	Rp.	2.897.151	3.175.602	3.475.795	1.829.273	
7 Subsidi seharusnya diminta (rekonsiliasi)						
a. BI rate rata-rata (April 2010-Maret 2011)	%	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%	
b. Marjin tetap (ditetapkan dalam PKO)	%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	
c. Marjin variabel rata-rata	%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	
d. Suku bunga pasar	%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	
e. Angsuran Pasar per bulan	Rp.	1.373.615	1.049.289	735.865	735.865	
f. Suku bunga bersubsidi	%	9,85%	8,85%	7,00%	7,00%	
g. Angsuran Bersubsidi per bulan	Rp.	1.034.250	709.844	393.750	530.960	
h. Subsidi Selisih Bunga per bulan	Rp.	339.365	339.446	342.115	204.905	
i. Subsidi Selisih Bunga per Tahun	Rp.	4.072.381	4.073.346	4.105.383	2.458.860	
8 Selisih perhitungan subsidi (6-7)	Rp.	(1.175.229)	(897.745)	(629.587)	(629.587)	kekurangan subsidi

5. Ketentuan lampiran 3 Bab III angka 18 diubah, sehingga angka 18 berbunyi sebagai berikut:

18. Pembayaran Dilakukan Sekaligus

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

- a. Pembayaran dilakukan sekaligus KPR Sarusuna Bersubsidi dengan skim selisih bunga dengan atau tanpa kombinasi IO-BP untuk penerbitan sampai dengan tahun 2010 dan belum pernah dibayar subsidinya sampai dengan tahun 2010:

- 1) perhitungan subsidi perumahan didahului perhitungan pembayaran subsidi perumahan yang belum terbayar sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus tanpa didahului dengan rekonsiliasi;
- 2) perhitungan subsidi belum terbayar sebagaimana angka 1) dihitung tahunan berdasarkan periode ulang tahun KPR Sarusuna Bersubsidi;
- 3) menghitung dan menentukan variabel-variabel perhitungan subsidi selisih bunga sebagai berikut:

- a) BI Rate rata-rata = rata-rata BI Rate dua belas bulan kebelakang;
- b) apabila periode perhitungan tahunan kurang dari dua belas bulan, maka BI Rate rata-rata dihitung dari BI Rate bulanan sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Sarusuna Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
- c) marjin tetap = Marjin Bunga Pasar yang ditetapkan dalam PKO;
- d) SBI Rate ditetapkan dengan cara:
 - i. SBI Rate yang dapat digunakan adalah SBI Rate 1 (satu) bulan, 6 (enam) bulan dan/atau 9 (sembilan) bulan;
 - ii. apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 1 (satu) bulan, maka SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate 1 (satu) bulan tersebut;

- iii. apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 1 (satu) bulan dan 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate 1* (satu) bulan;
 - iv. apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate 6* (enam) bulan tersebut;
 - v. apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate 9* (sembilan) bulan tersebut;
 - vi. apabila dalam satu bulan terjadi lelang SBI dengan jangka waktu 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah rata-rata *SBI Rate 6* (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - e) menghitung nilai selisih *SBI Rate* dengan *BI Rate*;
 - f) menetapkan marjin variabel dua belas bulan kebelakang:
 - i. jika 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); dan
 - ii. jika nilai absolut selisih antara *SBI Rate* dengan *BI Rate* lebih besar atau sama dengan 0,25 (nol koma dua lima) maka marjin variabel sama dengan nilai selisih tersebut;
 - g) apabila periode perhitungan tahunan kurang dari dua belas bulan, maka marjin variabel dihitung sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Sarusuna Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - h) menghitung marjin variabel rata-rata dua belas bulan kebelakang atau sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Sarusuna Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - i) menghitung suku bunga pasar = *BI Rate* rata-rata + marjin tetap + marjin variabel;
 - j) menghitung jumlah subsidi selisih bunga tahunan yang diterima Bank Pelaksana;
 - k) mencatat hasil perhitungan subsidi selisih bunga yang belum terbayar sebagai dasar tagihan subsidi perumahan Bank Pelaksana.
- 4) menghitung tagihan subsidi selisih bunga KPR Sarusuna Bersubsidi periode setelah pembayaran sekaligus hingga akhir masa subsidi;
- 5) menghitung dan menentukan variabel-variabel perhitungan pembayaran sekaligus subsidi selisih bunga sebagai berikut:
- a) *BI Rate* pembayaran sekaligus = *BI Rate* yang ditetapkan pada bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - b) marjin tetap = Marjin Bunga Pasar yang ditetapkan dalam PKO;
 - c) menghitung suku bunga pasar = *BI Rate* pembayaran sekaligus + marjin tetap;
 - d) menghitung subsidi selisih bunga selama masa sisa subsidi;
 - e) menentukan *discount rate* perhitungan *present value* subsidi selisih bunga = *BI Rate* pembayaran sekaligus;
 - f) menghitung nilai saat ini (*present value*) subsidi selisih bunga yang akan digunakan sebagai tagihan pembayaran sekaligus subsidi perumahan.

- 6) total tagihan subsidi perumahan dihitung berdasarkan tagihan hasil perhitungan subsidi selisih bunga belum terbayar ditambah dengan tagihan pembayaran sekaligus.
- b. Pembayaran dilakukan sekaligus KPR Sarusuna Bersubsidi dengan skim selisih bunga dengan atau tanpa kombinasi IO-BP untuk penerbitan sampai dengan tahun 2010 dan sudah dibayar sebagian subsidinya sampai dengan tahun 2010:
- 1) Perhitungan subsidi perumahan didahului dengan rekonsiliasi pembayaran subsidi perumahan tahun 2010 dan perhitungan subsidi perumahan dari periode rekonsiliasi sampai dengan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - 2) menghitung dan menentukan variabel-variabel perhitungan subsidi selisih bunga untuk rekonsiliasi sebagai berikut:
 - a) *BI Rate* rata-rata = rata-rata *BI Rate* dua belas bulan kebelakang;
 - b) apabila periode rekonsiliasi kurang dari dua belas bulan, maka *BI Rate* rata-rata dihitung dari *BI Rate* bulanan sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Sarusuna Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - c) marjin tetap = Marjin Bunga Pasar yang ditetapkan dalam PKO;
 - d) *SBI Rate* ditetapkan dengan cara:
 - i. *SBI Rate* yang dapat digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan, 6 (enam) bulan dan/atau 9 (sembilan) bulan;
 - ii. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 1 (satu) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan tersebut;
 - iii. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 1 (satu) bulan dan 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 1 (satu) bulan;
 - iv. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 6 (enam) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 6 (enam) bulan tersebut;
 - v. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah *SBI Rate* 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - vi. apabila dalam satu bulan terjadi lelang *SBI* dengan jangka waktu 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan, maka *SBI Rate* yang digunakan adalah rata-rata *SBI Rate* 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan tersebut;
 - e) menghitung nilai selisih *SBI Rate* dengan *BI Rate*;
 - f) menetapkan marjin variabel dua belas bulan kebelakang:
 - i. jika 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); dan
 - ii. jika nilai absolut selisih antara *SBI Rate* dengan *BI Rate* lebih besar atau sama dengan 0,25 (nol koma dua lima) maka marjin variabel sama dengan nilai selisih tersebut;
 - g) apabila periode rekonsiliasi kurang dari dua belas bulan, maka marjin variabel dihitung sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Sarusuna Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;

- h) menghitung marjin variabel rata-rata dua belas bulan kebelakang atau sejumlah bulan antara periode ulang tahun KPR Sarusuna Bersubsidi sampai dengan bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - i) menghitung suku bunga pasar = *BI Rate* rata-rata + marjin tetap + marjin variabel;
 - j) menghitung subsidi selisih bunga yang seharusnya diterima Bank Pelaksana;
 - k) membandingkan subsidi yang telah diterima satu tahun sebelumnya dengan hasil perhitungan pada huruf k) di atas;
 - l) mencatat selisih perhitungan sebagai dasar pembayaran kekurangan subsidi perumahan atau pengembalian kelebihan subsidi perumahan yang telah dibayarkan kepada Bank Pelaksana.
- 3) menghitung subsidi selisih bunga KPR Sarusuna Bersubsidi yang belum terbayar untuk periode setelah rekonsiliasi hingga pelaksanaan pembayaran sekaligus dengan menggunakan perhitungan sebagaimana angka 18 huruf a angka 3);
- 4) menghitung tagihan subsidi selisih bunga KPR Sarusuna Bersubsidi periode pembayaran sekaligus hingga akhir masa subsidi;
- 5) menghitung dan menentukan variabel-variabel perhitungan pembayaran sekaligus subsidi selisih bunga sebagai berikut:
- a) *BI Rate* pembayaran sekaligus = *BI Rate* yang ditetapkan pada bulan pelaksanaan pembayaran sekaligus;
 - b) marjin tetap = Marjin Bunga Pasar yang ditetapkan dalam PKO;
 - c) menghitung suku bunga pasar = *BI Rate* pembayaran sekaligus + marjin tetap;
 - d) menghitung subsidi selisih bunga selama masa sisa subsidi;
 - e) menentukan *discount rate* perhitungan *present value* subsidi selisih bunga = *BI Rate* pembayaran sekaligus;
 - f) menghitung nilai saat ini (*present value*) subsidi selisih bunga yang akan digunakan sebagai tagihan pembayaran sekaligus subsidi perumahan.
- 6) total tagihan subsidi perumahan dihitung berdasarkan tagihan hasil rekonsiliasi ditambah dengan tagihan pembayaran sekaligus.
- c. Contoh perhitungan:
- a) KPR Sarusuna Bersubsidi diterbitkan oleh Bank Pelaksana bulan Maret 2010 dan telah BAST, belum dibayar subsidi tahunannya pada tahun 2010, dan pembayaran sekaligus dilaksanakan pada bulan Mei 2011.
 - b) menghitung suku bunga pasar dengan menggunakan formula:
 Suku Bunga Pasar = *BI Rate* rata-rata + marjin tetap + marjin variabel
 Perhitungan suku bunga pasar dapat dilihat pada Tabel 12a.
 Tabel 12a. Simulasi perhitungan Suku Bunga Pasar periode Maret 2010 sampai dengan bulan Mei 2011

No	Bulan	BI Rate	Data SBI Rate			SBI Rate	Selisih BI rate dan SBI Rate	Marjin Variabel	BI Rate rata-rata	Marjin Tetap	Marjin Variabel rata-rata	Bunga Pasar
			1 Bulan	6 Bulan	9 Bulan							
1	Mar-10	6,50%	6,40%	6,70%	-	6,70%	-0,10%	0,00%				
2	Apr-10	6,50%	6,21%	6,68%	-	6,21%	-0,29%	-0,29%				
3	May-10	6,50%	6,28%	6,69%	-	6,28%	-0,22%	0,00%				
4	Jun-10	6,50%	6,26%	6,72%	-	6,26%	-0,24%	0,00%				
5	Jul-10	6,50%	-	6,75%	-	6,75%	0,25%	0,25%				
6	Aug-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
7	Sep-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
8	Oct-10	6,50%	-	6,75%	6,85%	6,80%	0,30%	0,30%				
9	Nov-10	6,50%	-	6,50%	6,82%	6,66%	0,16%	0,00%				
10	Dec-10	6,50%	-	6,30%	6,70%	6,50%	0,00%	0,00%				
11	Jan-11	6,50%	-	6,10%	6,59%	6,35%	-0,16%	0,00%				
12	Feb-11	6,75%	-	-	6,80%	6,80%	0,05%	0,00%	6,52%	4,00%	0,07%	10,59%
13	Mar-11	6,75%	-	-	7,00%	7,00%	0,25%	0,25%				
14	Apr-11	6,75%	-	-	7,40%	7,40%	0,65%	0,65%				
15	May-11	6,75%	-	-	7,45%	7,45%	0,70%	0,70%	6,75%	4,00%	0,45%	11,20%

Keterangan:

- Bulan Maret 2010 sampai dengan bulan Juni 2010, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate jangka waktu 1 bulan;
 - Bulan Juli 2010, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate jangka waktu 6 bulan;
 - Bulan Agustus 2010 sampai dengan bulan Januari 2011, SBI Rate yang digunakan adalah rata-rata SBI Rate jangka waktu 6 (enam) bulan dan 9 (sembilan) bulan;
 - Bulan Februari 2011 sampai dengan bulan Mei 2011, SBI Rate yang digunakan adalah SBI Rate 9 (sembilan) bulan.
- c) menghitung nilai angsuran pasar per bulan dengan metoda anuitas dengan menggunakan suku bunga pasar sebesar:
- i. 10,59% untuk bulan Maret 2010 sampai dengan bulan Februari 2011;
 - ii. 11,20% untuk bulan Maret 2011 sampai dengan bulan April 2011.
- d) menghitung jumlah subsidi selisih bunga yang belum terbayar;
- e) menghitung tagihan subsidi selisih bunga KPR Sarusuna Bersubsidi periode setelah pembayaran sekaligus hingga akhir masa subsidi.

Tabel 12b. Simulasi perhitungan Pembayaran Sekaligus Subsidi Selisih Bunga

Uraian	Satuan	Kelompok Sasaran			
		I	II	III	
				Dengan IO-BP	Tanpa IO-BP
1 Harga Sarusuna	Rp.	144.000.000	110.000.000	75.000.000	75.000.000
2 Uang Muka	%	12,50%	12,50%	10,00%	10,00%
	Rp.				
3 Pinjaman	Rp.	126.000.000	96.250.000	67.500.000	67.500.000
4 Masa Subsidi	Tahun	4	6	8	8
5 Tenor	Tahun	20	20	20	20
6 Periode Maret 2010 - Februari 2011					
a. BI rate rata-rata	%	6,52%	6,52%	6,52%	6,52%
b. Marjin tetap (ditetapkan dalam PKO)	%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
c. Marjin variabel rata-rata	%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
d. Suku bunga pasar	%	10,59%	10,59%	10,59%	10,59%
e. Angsuran Pasar per bulan	Rp.	1.283.571	980.506	595.828	687.628
f. Suku bunga bersubsidi	%	9,85%	8,85%	7,00%	7,00%
g. Angsuran Bersubsidi per bulan	Rp.	1.220.723	869.282	393.750	530.960
h. Subsidi Selisih Bunga per bulan	Rp.	62.848	111.224	202.078	156.667
i. Subsidi Selisih Bunga per Tahun	Rp.	754.180	1.334.689	2.424.938	1.880.008
7 Periode Maret 2011 - April 2011					
a. BI rate rata-rata	%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
b. Marjin tetap (ditetapkan dalam PKO)	%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
c. Marjin variabel rata-rata	%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%
d. Suku bunga pasar	%	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%
e. Angsuran Pasar per bulan	Rp.	1.356.477	1.036.198	630.000	726.684
f. Suku bunga bersubsidi	%	9,85%	8,85%	7,00%	7,00%
g. Angsuran Bersubsidi per bulan	Rp.	1.220.723	869.282	393.750	530.960
h. Subsidi Selisih Bunga per bulan	Rp.	135.754	166.916	236.250	195.724
i. Subsidi Selisih Bunga (Mar-Apr 2011)	Rp.	271.508	333.832	472.500	391.448
8 Total Subsidi Belum Dibayar	Rp.	1.025.688	1.668.521	2.897.438	2.271.455
9 Pembayaran Sekaligus					
a. BI rate pembayaran sekaligus	%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
b. Marjin tetap	%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
c. Suku bunga pasar	%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%
d. Angsuran pasar per bulan	Rp.	1.318.177	1.006.941	604.688	706.166
e. Periode Mei 2011 - Februari 2012					
Suku bunga bersubsidi	%	9,85%	8,85%	7,00%	7,00%
Angsuran Bersubsidi per bulan	Rp.	1.220.723	869.282	393.750	530.960
Subsidi Selisih Bunga per bulan	Rp.	97.454	137.659	210.938	175.206
Sisa Subsidi Selisih Bunga Tahun ke-2	Rp.	974.545	1.376.593	2.109.375	1.752.063
f. Subsidi Selisih Bunga th-3	Rp.	862.842	1.374.052	1.919.333	1.854.498
g. Subsidi Selisih Bunga th-4	Rp.	834.082	1.328.504	1.856.657	1.793.939
h. Subsidi Selisih Bunga th-5	Rp.		1.280.528	1.790.698	1.730.209
i. Subsidi Selisih Bunga th-6	Rp.		1.230.031	1.721.307	1.663.162
j. Subsidi Selisih Bunga th-7	Rp.			1.648.329	1.592.649
k. Subsidi Selisih Bunga th-8	Rp.			1.571.604	1.518.516
m. <i>Discount Rate</i>	%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
n. PV - Subsidi Selisih Bunga	Rp.				
Sisa Subsidi Selisih Bunga Tahun ke-2	Rp.	974.545	1.376.593	2.109.375	1.752.063
Subsidi Selisih Bunga th-3	Rp.	808.283	1.287.168	1.797.970	1.737.234
Subsidi Selisih Bunga th-4	Rp.	731.936	1.165.808	1.629.281	1.574.244
Subsidi Selisih Bunga th-5	Rp.		1.052.654	1.472.037	1.422.312
Subsidi Selisih Bunga th-6	Rp.		947.206	1.325.522	1.280.746
Subsidi Selisih Bunga th-7	Rp.			1.189.062	1.148.896
Subsidi Selisih Bunga th-8	Rp.			1.062.028	1.026.153
o. Total Pembayaran Sekaligus	Rp.	2.514.764	5.829.430	10.585.275	9.941.647
10 Total Tagihan Subsidi Selisih Bunga	Rp.	3.540.452	7.497.950	13.482.713	12.213.102

Pasal II

Peraturan Menteri ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 27 Mei 2011
MENTERI NEGARA PERUMAHAN
RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA,

SUHARSO MONOARFA

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 6 Juni 2011
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

PATRIALIS AKBAR

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2011 NOMOR 333