



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

**No.591, 2014 KEMENPERA.Fasilitas Likuiditas. Pembiayaan.
Perumahan. Pengadaan. Rumah Sejahtera. Pencabutan.**

**PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2014**

TENTANG

**FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DALAM RANGKA
PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN
PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :**
- a. bahwa dengan meningkatnya biaya pembangunan perumahan, perlu dilakukan penyesuaian terhadap ketentuan mengenai batasan harga jual rumah yang dapat diberikan fasilitas kemudahan dalam perolehan rumah;**
 - b. bahwa dalam rangka penyesuaian terhadap ketentuan mengenai batasan harga jual rumah sebagaimana dimaksud pada huruf a dan meningkatkan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah, perlu mengganti Peraturan Menteri Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;**
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera;**

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
 2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 4. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
 5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867);
 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2012 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5340);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pelaporan Keuangan dan Kinerja Instansi Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4614);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 Tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4890);
11. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
12. Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 2010 tentang Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Kementerian Negara serta Susunan Organisasi, Tugas, dan Fungsi Eselon I Kementerian Negara;
13. Keputusan Presiden Nomor 59/P Tahun 2011;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 76/PMK.05/2008 tentang Pedoman Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Badan Layanan Umum;
16. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 8 Tahun 2013;
17. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan, dan Pertanggungjawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah;
19. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 216/PMK.05/2011 tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Perumahan Rakyat;

20. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan Pembangunan Rumah Susun;

21. Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat);

22. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/1/PBI/2007 tentang Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah;

23. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/1/PBI/2011 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum;

- Memperhatikan :
1. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Giro;
 2. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 03/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Deposito;
 3. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah;
 4. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh);
 5. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 20/DSN-MUI/X/2001 Tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah;
 6. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 50/DSN-MUI/III/2006 Tentang Mudharabah Musytarakah;
 7. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah;
 8. Surat Keputusan Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 001/DSN-MUI/I/2011 Tentang Penempatan Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di Perbankan Syariah;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : **PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT TENTANG FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DALAM RANGKA PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Pusat Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disebut PPP, adalah unit organisasi non struktural pada Kementerian Perumahan Rakyat yang mempunyai tugas melaksanakan operasionalisasi kebijakan Kementerian Perumahan Rakyat di bidang pembiayaan perumahan yang menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum dan dipimpin oleh Direktur Utama.
2. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
3. Bank Pelaksana adalah Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan Program FLPP melalui Kesepakatan Bersama dan Perjanjian Kerjasama Operasional.
4. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
5. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
6. Bank Umum Syariah, yang selanjutnya disebut BUS, adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
7. Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disebut UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit usaha syariah.
8. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
9. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

10. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
11. Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah.
12. Rumah Sejahtera Tapak adalah Rumah Umum yang dibangun oleh orang perseorangan atau Badan Hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah sederhana sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah, dan/atau Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang pedoman teknis pembangunan Rumah Sejahtera.
13. Rumah Sejahtera Susun adalah Rumah Susun Umum yang dibangun oleh orang perseorangan atau Badan Hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah susun sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi atau Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.
14. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
15. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera, adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah.
16. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Tapak, adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera yang dibeli dari orang perseorangan atau Badan Hukum.
17. Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Tapak, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli dari orang perseorangan atau Badan Hukum.

18. Kredit Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Susun, adalah kredit dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari orang perseorangan atau Badan Hukum.
19. Pembiayaan Pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Syariah Susun, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Susun, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli dari orang perseorangan atau Badan Hukum.
20. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disebut FLPP, adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.
21. Tarif KPR Sejahtera adalah imbalan atas jasa layanan yang diterima oleh PPP dari Bank Pelaksana yang berupa suku bunga/imbah hasil atas dana program FLPP KPR Sejahtera.
22. Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.
23. Marjin adalah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati antara bank dan nasabah atas transaksi pembiayaan dengan akad jual beli (*murabahah/istishna'*) dan bersifat tetap (*fixed*) selama masa pembiayaan.
24. Bonus adalah pemberian (*'athaya*) yang bersifat sukarela dari pihak bank kepada nasabah penyimpan dengan akad *wadi'ah*.
25. Menteri adalah Menteri Perumahan Rakyat.

BAB II

FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Bagian kesatu

Umum

Pasal 2

- (1) FLPP bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) bagi MBR.
- (2) Rumah sederhana sehat (RSh) terdiri dari Rumah Sejahtera Tapak dan Rumah Sejahtera Susun.

Pasal 3

- (1) Penyaluran dana FLPP dari PPP kepada Kelompok Sasaran KPR Sejahtera dilakukan melalui Bank Pelaksana.
- (2) Penyaluran dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan pola *executing* yaitu pola penyaluran dengan risiko ketidaktertagihan dana FLPP ditanggung oleh Bank Pelaksana.
- (3) Dana FLPP yang disalurkan oleh Bank Pelaksana kepada Kelompok Sasaran KPR Sejahtera dalam rangka kepemilikan rumah dikenakan tarif KPR Sejahtera sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.

Bagian Kedua

Lingkup Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

Pasal 4

- (1) Kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) terdiri dari:
 - a. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera);
 - b. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Murah (KPR Sejahtera Murah);
 - c. Kredit Pembangunan atau Perbaikan Rumah Swadaya Sejahtera (KPRS Sejahtera);
 - d. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera (KK Rumah Sejahtera); dan
 - e. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Murah (KK Rumah Sejahtera Murah).
- (2) KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
 - a. KPR Sejahtera Tapak;
 - b. KPR Sejahtera Syariah Tapak;
 - c. KPR Sejahtera Susun; dan
 - d. KPR Sejahtera Syariah Susun.
- (3) Ketentuan mengenai kredit kepemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 5

- (1) Dana KPR Sejahtera merupakan gabungan antara dana FLPP dan dana Bank Pelaksana dengan proporsi tertentu.

- (2) Gabungan antara dana FLPP dan dana Bank Pelaksana dengan proporsi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menerbitkan KPR Sejahtera dengan tingkat suku bunga kredit/margin pembiayaan yang terjangkau dan bersifat tetap selama jangka waktu kredit/pembiayaan.
- (3) Proporsi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri berdasarkan tarif KPR Sejahtera dan kondisi perekonomian.
- (4) Proporsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dicantumkan dalam Perjanjian Kerjasama Operasional antara PPP dengan Bank Pelaksana.

BAB III

PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI KREDIT/ PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA

Bagian Kesatu Kelompok Sasaran

Pasal 6

- (1) Kelompok Sasaran KPR Sejahtera untuk KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) per bulan.
- (2) Kelompok Sasaran KPR Sejahtera untuk KPR Sejahtera Susun dan KPR Sejahtera Syariah Susun adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per bulan.
- (3) Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk masyarakat berpenghasilan tetap merupakan gaji/upah pokok pemohon per bulan.
- (4) Penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap merupakan pendapatan bersih atau upah rata-rata per bulan dalam setahun yang diterima pemohon.

Pasal 7

- (1) Kelompok Sasaran KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah setempat/Instansi tempat bekerja;
 - b. belum pernah menerima subsidi Pemerintah untuk pemilikan rumah;
 - c. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan

- d. menyerahkan fotokopi (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan yang dipersyaratkan dalam Peraturan Menteri ini.
- (2) Dalam hal kelompok sasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penghasilannya tidak melebihi batas penghasilan tidak kena pajak (PTKP) dikecualikan dari ketentuan memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi.
 - (3) Dalam hal, Kelompok Sasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berstatus suami istri, dipersyaratkan keduanya tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi Pemerintah untuk pemilikan rumah.
 - (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dikecualikan untuk PNS/TNI/Polri yang pindah domisili karena kepentingan dinas.
 - (5) Ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berlaku hanya untuk satu kali.
 - (6) Analisis kelayakan untuk mendapatkan KPR dan pemenuhan persyaratan sebagai kelompok sasaran pemohon KPR Sejahtera dilaksanakan oleh Bank Pelaksana.

Pasal 8

- (1) MBR yang berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) merupakan orang perseorangan yang bekerja di sektor formal atau informal.
- (2) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor formal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan orang perseorangan yang bekerja dengan kategori pekerjaan sebagai berikut:
 - a. mempunyai usaha sendiri; dan
 - b. mempunyai izin usaha.
- (3) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan orang perseorangan yang bekerja dengan kategori pekerjaan berusaha sendiri, bekerja pada orang lain, atau badan hukum.

Pasal 9

- (1) Masyarakat yang bekerja pada orang lain atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) pengupahannya didasarkan pada:

- a. satuan waktu;
 - b. satuan hasil;
 - c. sistem borongan; atau
 - d. sistem bonus.
- (2) Nama pekerjaan masyarakat berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) disepakati dalam Perjanjian Kerjasama Operasional antara PPP dengan Bank Pelaksana.

Bagian Kedua Persyaratan Bank Pelaksana

Pasal 10

- (1) Persyaratan Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah untuk dapat menjadi Bank Pelaksana adalah sebagai berikut:
- a. mengajukan surat pernyataan minat menjadi Bank Pelaksana dalam rangka pelaksanaan program FLPP;
 - b. memiliki nilai sekurang-kurangnya Peringkat Komposit Tiga (PK-3) sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia;
 - c. memiliki pengalaman dalam penerbitan kredit/pembiayaan pemilikan rumah (KPR) paling sedikit 2 (dua) tahun;
 - d. memiliki infrastruktur dalam rangka pengelolaan kredit/pembiayaan KPR sekurang-kurangnya:
 - 1) memiliki organisasi unit kerja pengelola kredit/pembiayaan pemilikan rumah;
 - 2) memiliki personil pengelola kredit/pembiayaan pemilikan rumah;
 - 3) memiliki teknologi informasi pengelolaan kredit/pembiayaan pemilikan rumah; dan
 - 4) memiliki kebijakan kredit/pembiayaan pemilikan rumah.
 - e. memiliki jaringan pelayanan yang memadai di tingkat provinsi dan/atau nasional;
 - f. memiliki rencana penerbitan KPR Sejahtera dalam 1 (satu) tahun;
 - g. menandatangani Kesepakatan Bersama dengan Deputi Bidang Pembiayaan atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri; dan
 - h. menandatangani Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan PPP.
- (2) Bank Pelaksana bertanggung jawab untuk menyediakan sebagian pendanaan kredit/pembiayaan KPR Sejahtera sesuai dengan proporsi pendanaan KPR Sejahtera.

- (3) Bank Pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas ketepatan sasaran, penggunaan dana FLPP, dan risiko kredit/pembiayaan, serta bersedia diaudit oleh aparat pengawasan intern Kementerian Perumahan Rakyat dan/atau pengawas eksternal sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Kredit/Pembiayaan Pemilikan RumahSejahtera Tapak

Pasal 11

- (1) Batasan harga Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli melalui KPR Sejahtera Tapak dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga Rumah Sejahtera Tapak berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- (4) Ketentuan harga jual Rumah Sejahtera Tapak yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.
- (5) KPR Sejahtera Tapak diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan ketentuan:
 - a. nilai KPR paling banyak sebesar harga jual Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh Bank Pelaksana;
 - b. suku bunga KPR paling tinggi 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
 - c. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
 - d. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana; dan
 - e. jangka waktu KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan Kelompok Sasaran KPR SejahteraTapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh Kelompok Sasaran KPR Sejahtera tersebut.

- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Tapak kepada Bank Pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank Pelaksana.
- (7) Bank Pelaksana yang menerbitkan KPR Sejahtera Tapak kepada MBR berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (6) akan mendapatkan tambahan porsi pendanaan FLPP yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 12

- (1) Penerbitan KPR Sejahtera Tapak oleh Bank Pelaksana hanya dapat dilakukan paling lambat tanggal 31 Maret 2015.
- (2) Pengajuan pencairan dana FLPP kepada PPP terhadap penerbitan KPR Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan paling lambat tanggal 30 Juni 2015.

Bagian Keempat

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Tapak

Pasal 13

- (1) Batasan harga Rumah Sejahtera Tapak yang dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Tapak dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga Rumah Sejahtera Tapak berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
- (4) Ketentuan harga jual Rumah Sejahtera Tapak yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai ketentuan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan.
- (5) KPR Sejahtera Syariah Tapak diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dengan ketentuan:
 - a. nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual Rumah Sejahtera Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh Bank Pelaksana;
 - b. margin atau sewa pembiayaan paling tinggi 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;

- c. marjin atau sewa pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit;
 - d. marjin atau sewa pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana; dan
 - e. jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan Kelompok Sasaran KPR Sejahtera Syariah Tapak yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh Kelompok Sasaran KPR Sejahtera tersebut.
- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Syariah Tapak kepada Bank Pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang ditentukan oleh Bank Pelaksana.
 - (7) Bank Pelaksana yang menerbitkan KPR Sejahtera Syariah Tapak kepada MBR berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (6) akan mendapatkan tambahan porsi pendanaan FLPP yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 14

- (1) Penerbitan KPR Sejahtera Syariah Tapak oleh Bank Pelaksana hanya dapat dilakukan paling lambat tanggal 31 Maret 2015.
- (2) Pengajuan pencairan dana FLPP kepada PPP terhadap penerbitan KPR Sejahtera Syariah Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan paling lambat tanggal 30 Juni 2015.

Bagian Kelima Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Susun

Pasal 15

- (1) Batasan harga Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli melalui KPR Sejahtera Susun dikelompokkan berdasarkan wilayah.
- (2) Pengelompokan batasan harga Satuan Rumah Sejahtera Susun berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Pengelompokan batasan harga Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

- (4) Ketentuan harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun dan penghasilan kelompok sasaran yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN)sesuaidengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) KPR Sejahtera Susun diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Nilai KPR paling banyak sebesar harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh Bank Pelaksana;
 - b. suku bunga KPR paling tinggi 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
 - c. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;
 - d. suku bunga sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana;dan
 - e. jangka waktu KPR sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan Kelompok Sasaran KPR SejahteraSusunyang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh Kelompok Sasaran KPR Sejahtera tersebut.
- (6) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR SejahteraSusun kepada Bank Pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank Pelaksana.
- (7) Bank Pelaksana yang menerbitkan KPR SejahteraSusun kepada MBR berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (6) akan mendapatkan tambahan porsi pendanaan FLPP yang ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Keenam

Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Susun

Pasal 16

- (1) Batasan harga Satuan Rumah Sejahtera Susun yang dibeli melalui KPR Sejahtera Syariah Susun dikelompokkan berdasarkan wilayah.

- (2) Pengelompokan batasan harga Satuan Rumah Sejahtera Susun berdasarkan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II dan pada Peraturan Menteri ini.
- (3) Ketentuan harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun dan penghasilan kelompok sasaran yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) KPR Sejahtera Syariah Susun diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual Satuan Rumah Sejahtera Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikurangi dengan nilai uang muka yang ditetapkan oleh Bank Pelaksana;
 - b. margin atau sewa pembiayaan paling tinggi setara 7,25% (tujuh koma dua puluh lima perseratus) per tahun;
 - c. margin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit;
 - d. margin atau sewa sebagaimana dimaksud pada huruf b bersifat tetap selama jangka waktu pembiayaan (*fixed rate mortgage*) dengan nilai angsuran yang setara dengan metode perhitungan bunga tahunan (*annuity*) atau bunga efektif sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank Pelaksana; dan
 - e. jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada huruf a disepakati oleh Bank Pelaksana dan Kelompok Sasaran KPR Sejahtera Syariah Susun yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran oleh Kelompok Sasaran KPR Sejahtera tersebut.
- (5) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Sejahtera Syariah Susun kepada Bank Pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank Pelaksana.
- (6) Bank Pelaksana yang menerbitkan KPR Sejahtera Syariah Susun kepada MBR berpenghasilan tidak tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (5) akan mendapatkan tambahan porsi pendanaan FLPP yang ditetapkan oleh Menteri.

BAB IV
PEMANFAATAN RUMAH SEJAHTERA TAPAK DAN SATUAN RUMAH
SEJAHTERA SUSUN

Pasal 17

- (1) Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun dimanfaatkan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik.**
- (2) Jika Pemilik meninggalkan Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun secara terus-menerus dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, Pemerintah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut.**
- (3) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah perikatan perjanjian antara MBR penerima kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan lembaga/badan yang ditunjuk atau dibentuk pemerintah.**
- (4) Dalam hal lembaga/badan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditunjuk atau dibentuk, maka perjanjian dilakukan oleh PPP.**
- (5) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengatur antara lain ketentuan untuk menghuni, memelihara, dan tidak mengalihkan rumah tersebut kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu.**
- (6) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit antara MBR dengan Bank Pelaksana.**
- (7) Bentuk dan isi perjanjian sebagaimana lampiran III Peraturan Menteri ini.**

Pasal 18

- (1) Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:**
 - a. pewarisan;**
 - b. telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk Rumah Sejahtera Tapak;**
 - c. telah dihuni lebih dari 20 (dua puluh) tahun untuk Satuan Rumah Sejahtera Susun;**
 - d. pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau**
 - e. untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.**

- (2) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, dan huruf d dilakukan melalui lembaga/badan yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah.
- (3) Dalam hal lembaga/badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditunjuk atau dibentuk, maka pengalihan dilakukan oleh PPP.
- (4) Pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, dan huruf d hanya dapat dilakukan kepada MBR dengan harga pengalihan paling banyak sebesar harga jual Rumah Sejahtera sesuai dengan penetapan Pemerintah pada saat dilakukan pengalihan.
- (5) Pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari pihak yang berwenang di lokasi Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun berada.
- (6) Pelaksanaan ketentuan pada ayat (1) huruf e dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

Pasal 19

- (1) Dalam hal pengalihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b, huruf c, dan huruf d tidak dilakukan melalui lembaga/badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) maka pemilik wajib menyelesaikan kewajiban terkait KPR Sejahtera dan mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diperoleh.
- (2) Kewajiban penyelesaian terkait KPR Sejahtera yang telah diperoleh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari tetapi tidak terbatas pada:
 - a. pelunasan KPR Sejahtera;
 - b. pengembalian kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diterima, yaitu:
 - 1) sejumlah dana yang merupakan selisih antara dana yang dihitung berdasarkan bunga pasar dengan dana yang dihitung berdasarkan bunga/margin/sewa KPR Sejahtera;
 - 2) dana sebagaimana dimaksud pada angka 1) dihitung sejak KPR Sejahtera dicairkan sampai dengan penghentian KPR Sejahtera (contoh perhitungan pada Lampiran V); dan
 - 3) bunga pasar sebagaimana dimaksud pada angka 1) adalah suku bunga porsi dana Bank Pelaksana yang digunakan dalam perhitungan penetapan bunga KPR Sejahtera pada saat akad kredit KPR Sejahtera.

Pasal 20

Pengalihan kepemilikan yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 18 ayat (1) maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. pengalihan kepemilikan dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan;
- b. rumah yang dialihkan, penguasaannya diambil alih oleh Pemerintah;
- c. pemilik menyelesaikan kewajiban terkait KPR Sejahtera yang telah diperoleh sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat (1) terdiri dari tetapi tidak terbatas pada:
 - 1) pelunasan KPR Sejahtera; dan
 - 2) pengembalian kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diterima, yaitu:
 - a) sejumlah dana yang merupakan selisih antara dana yang dihitung berdasarkan bunga pasar dengan dana yang dihitung berdasarkan bunga/margin/sewa KPR Sejahtera;
 - b) dana sebagaimana dimaksud pada angka 1) dihitung sejak KPR Sejahtera dicairkan sampai dengan penghentian KPR Sejahtera (contoh perhitungan pada Lampiran V); dan
 - c) bunga pasar sebagaimana dimaksud pada angka 1) adalah suku bunga porsi dana Bank Pelaksana yang digunakan dalam perhitungan penetapan bunga KPR Sejahtera pada saat akad kredit KPR Sejahtera.
 - 3) pajak pertambahan nilai (PPN) terutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- d. diberikan penggantian paling banyak sebesar harga awal perolehan Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun.

BAB XI PELAKSANAAN KPR SEJAHTERA

Pasal 21

Ketentuan mengenai pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB XII PELAPORAN

Pasal 22

Bank Pelaksana wajib menyusun dan menyampaikan laporan secara berkala atau sewaktu-waktu diperlukan kepada PPP.

Pasal 23

- (1) Dalam rangka pertanggungjawaban pelaksanaan pengelolaan dana FLPP melalui KPR Sejahtera, PPP wajib menyusun dan menyajikan laporan keuangan dan laporan pelaksanaan FLPP.
- (2) Laporan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP) atau Standar Akuntansi Keuangan (SAK).
- (3) Laporan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:
 - a. alokasi dana untuk KPR Sejahtera pada tahun anggaran berjalan;
 - b. rencana penerbitan KPR Sejahtera berdasarkan alokasi dana untuk KPR Sejahtera pada tahun anggaran berjalan;
 - c. realisasi pencairan KPR Sejahtera; dan
 - d. permasalahan dan tindak lanjut.
- (4) Laporan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan setiap triwulan kepada Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan Menteri dengan tembusan kepada Deputi Bidang Pembiayaan, Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat, dan dewan pengawas PPP paling lambat tanggal 15 setelah triwulan berakhir.
- (5) Laporan pelaksanaan FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan setiap bulan kepada Menteri dengan tembusan kepada Deputi Bidang Pembiayaan, Sekretaris Kementerian Perumahan Rakyat, dan dewan pengawas PPP paling lambat tanggal 15 setelah bulan bersangkutan berakhir.

BAB XIII PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN**Pasal 24**

- (1) Pengendalian dan pengawasan atas pelaksanaan pengadaan perumahan melalui KPR Sejahtera dengan dukungan FLPP dilakukan melalui kegiatan pemeriksaan, pemantauan, evaluasi, dan tindak koreksi.
- (2) Pengendalian dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh PPP dan/atau unit kerja yang ditunjuk oleh Menteri.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3) dapat dilakukan oleh aparat pengawasan intern Kementerian Perumahan Rakyat.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pelaksanaan program KPR Sejahtera yang meliputi akan tetapi tidak terbatas padapengelolaan dana FLPP yang dilakukan oleh PPP dan penyaluran dana FLPP melalui KPR Sejahtera yang dilakukan oleh Bank Pelaksana.

BAB XIV KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SECARA INDEN

Pasal 26

- (1) Kredit/Pembiayaan pemilikan rumah sejahtera secara inden (KPR Sejahtera Inden) dapat dilakukan atas Satuan Rumah Sejahtera Susun.
- (2) Pencairan dana FLPP untuk KPR Sejahtera Inden dilakukan secara bertahap berdasarkan permintaan Bank Pelaksana kepada PPP sesuai dengan kemajuan pelaksanaan pembangunan SatuanRumah Sejahtera Susun.
- (3) Pelaksanaan KPR Sejahtera Inden sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

BAB XV KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 27

- (1) Bank Pelaksana wajib mengembangkan sistem teknologi informasi yang akan menunjang kelancaran pelaksanaan program FLPP.
- (2) Dalam hal Bank Pelaksana belum memiliki sistem teknologi informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Pelaksana dapat mengajukan masa tenggang atas pengembalian angsuran pokok dana FLPP kepada PPP.
- (3) Pengembalian angsuran pokok dana FLPP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan bunga harian sekurang-kurangnya setara jasa giro atas dana FLPP yang harus dikembalikan dikalikan jumlah hari masa tenggang.
- (4) Masa tenggang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lama 3 (tiga) bulan kalender sejak pencairan pertama dana FLPP dari PPP.

- (5) PPP dan Bank Pelaksana wajib melaksanakan promosi KPR Sejahtera kepada masyarakat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama.
- (6) Promosi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan dalam bentuk sosialisasi, pameran, iklan layanan masyarakat, dan/atau bentuk promosi lainnya.

BAB XVI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 28

Ketentuan persyaratan permohonan KPR Sejahtera yang telah diajukan kepada Bank Pelaksana sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini tetap mengacu pada ketentuan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Pasal 29

KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dapat diajukan permintaan pencairan dana FLPP oleh Bank Pelaksana kepada PPP paling lama tanggal 30 September 2014.

Pasal 30

Perjanjian Kerjasama Operasional untuk pelaksanaan penyaluran FLPP tahun 2014 harus dilakukan penyesuaian dengan ketentuan Peraturan Menteri ini paling lambat 2 (dua) bulan setelah diundangkan.

Pasal 31

- (1) PPP untuk melakukan pengalihan kepemilikan Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun menjalankan tugasnya paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Menteri ini diundangkan.
- (2) Dalam hal PPP atau lembaga/badan belum dapat menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengalihan kepemilikan Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun kepada MBR lain dapat difasilitasi oleh Bank Pelaksana.

BAB XVII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 32

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 33

Peraturan Menteri ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

**Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 24 April 2014
MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA,**

DJAN FARIDZ

**Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 2 Mei 2014
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI
MANUSIA REPUBLIK INDONESIA**

AMIR SYAMSUDIN

LAMPIRAN I
 PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
 REPUBLIK INDONESIA
 NOMOR 3 TAHUN 2014 TENTANG FASILITAS
 LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DALAM
 RANGKA PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI
 KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
 SEJAHTERA

PENGELOMPOKAN HARGA JUAL RUMAH SEJAHTERA TAPAK

No.	Wilayah	Harga Jual Rumah Tapak Paling Banyak (Rp)
1	Provinsi NAD	118,000,000
2	Provinsi Sumatera Utara	117,000,000
3	Provinsi Sumatera Barat	116,000,000
4	Provinsi Riau	116,000,000
5	Provinsi Kepulauan Riau	125,000,000
6	Provinsi Jambi	114,000,000
7	Provinsi Sumatera Selatan	118,000,000
8	Provinsi Bangka Belitung	124,000,000
9	Provinsi Bengkulu	116,000,000
10	Provinsi Lampung	113,000,000
11	Provinsi Jawa Barat (kecuali Kota/Kabupaten Bekasi, Bogor, Depok, dan Karawang)	115,000,000
12	Provinsi Banten (kecuali Kota/Kabupaten Tangerang, Tangerang Selatan)	116,000,000
13	Provinsi Jawa Tengah	118,000,000
14	Provinsi DI Yogyakarta	123,000,000
15	Provinsi Jawa Timur	115,000,000
16	Provinsi Kalimantan Barat	132,000,000
17	Provinsi Kalimantan Tengah	128,000,000
18	Provinsi Kalimantan Selatan	127,000,000
19	Provinsi Kalimantan Timur	132,000,000
20	Provinsi Sulawesi Utara	125,000,000
21	Provinsi Gorontalo	125,000,000
22	Provinsi Sulawesi Tengah	120,000,000
23	Provinsi Sulawesi Selatan	125,000,000
24	Provinsi Sulawesi Barat	118,000,000
25	Provinsi Sulawesi Tenggara	124,000,000
26	Provinsi Bali	135,000,000
27	Provinsi Nusa Tenggara Barat	135,000,000
28	Provinsi Nusa Tenggara Timur	127,000,000
29	Provinsi Maluku	133,000,000
30	Provinsi Maluku Utara	135,000,000
31	Provinsi Papua Barat	169,000,000
32	Provinsi Papua	185,000,000
33	Kabupaten/Kota Bekasi	135,000,000
34	Kabupaten/Kota Bogor	129,000,000
35	Kota Depok	131,000,000
36	Kabupaten/Kota Tangerang, Tangerang Selatan	134,000,000
37	Kabupaten Karawang	125,000,000

LAMPIRAN II
PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2014 TENTANG FASILITAS
LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DALAM
RANGKA PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI
KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
SEJAHTERA

**PENGELOMPOKAN HARGA JUAL RUMAH SEJAHTERA SUSUN
(30 lantai)**

No.	Wilayah	Harga Jual/unit Rumah Susun Paling Banyak (Rp)	Harga Jual/m2 Paling Banyak (Rp)
1	Provinsi Nangros Aceh Darussalam	306.000.000	8.000.000
2	Provinsi Sumatera Utara	280.800.000	7.800.000
3	Provinsi Sumatera Barat	316.800.000	8.000.000
4	Provinsi Riau	312.000.000	9.000.000
5	Provinsi Kepulauan Riau	360.000.000	10.000.000
6	Provinsi Jambi	316.800.000	8.000.000
7	Provinsi Bengkulu	288.000.000	8.000.000
8	Provinsi Sumatera Selatan	312.000.000	8.000.000
9	Provinsi Bangka Belitung	320.000.000	8.000.000
10	Provinsi Lampung	288.000.000	8.000.000
11	Provinsi Banten kecuali Kota Tangerang dan Kota Tangerang Selatan	273.600.000	7.500.000
12	Provinsi Jawa Barat kecuali Kota Depok, Kota/Kabupaten Bogor, Kota/Kabupaten Bekasi	262.800.000	7.800.000
13	Provinsi Jawa Tengah	239.200.000	7.000.000
14	Provinsi DI Yogyakarta	262.800.000	7.000.000
15	Provinsi Jawa Timur	281.000.000	7.000.000
16	Provinsi Bali	298.800.000	8.000.000
17	Provinsi Nusa Tenggara Barat	266.000.000	7.000.000
18	Provinsi Nusa Tenggara Timur	309.600.000	8.000.000
19	Provinsi Kalimantan Barat	310.200.000	9.700.000
20	Provinsi Kalimantan Tengah	348.000.000	9.000.000
21	Provinsi Kalimantan Timur	336.000.000	9.000.000
22	Provinsi Kalimantan Selatan	321.000.000	9.000.000
23	Provinsi Sulawesi Utara	280.800.000	7.000.000
24	Provinsi Gorontalo	298.800.000	8.000.000
25	Provinsi Sulawesi Tengah	218.000.000	6.000.000
26	Provinsi Sulawesi Tenggara	292.000.000	8.000.000
27	Provinsi Sulawesi Barat	292.000.000	8.000.000
28	Provinsi Sulawesi Selatan	292.000.000	8.000.000
29	Provinsi Maluku	272.600.000	7.000.000
30	Provinsi Maluku Utara	312.600.000	9.000.000
31	Provinsi Papua	365.200.000	10.700.000
32	Provinsi Papua Barat	382.000.000	10.000.000

No.	Wilayah	Harga Jual/unit Rumah Susun Paling Banyak (Rp)	Harga Jual/m2 Paling Banyak (Rp)
1	Kota Jakarta Barat	320.000.000	8.000.000
2	Kota Jakarta Selatan	321.200.000	9.000.000
3	Kota Jakarta Timur	316.800.000	8.000.000
4	Kota Jakarta Utara	312.600.000	9.000.000
5	Kota Jakarta Pusat	334.800.000	9.500.000
6	Kota Tangerang dan Kota Tangerang Selatan	302.000.000	8.000.000
7	Kota Depok	306.000.000	8.000.000
8	Kota/Kabupaten Bogor	309.600.000	8.000.000
9	Kota/Kabupaten Bekasi	302.400.000	8.400.000

LAMPIRAN III
 PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
 REPUBLIK INDONESIA
 NOMOR 3 TAHUN 2014 TENTANG FASILITAS
 LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DALAM
 RANGKA PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI
 KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
 SEJAHTERA

Contoh Format A

PERJANJIAN

ANTARA

**PUSAT PEMBIAYAAN PERUMAHAN
 KEMENTERIAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**

DENGAN

(Nama ...)

TENTANG

**KEMUDAHAN PEROLEHAN RUMAH
 BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

Pada hari ini ____ tanggal ____ bulan ____ tahun ____ bertempat di ____, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : _____
 Jabatan : _____, yang diangkat berdasarkan _____, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pusat Pembiayaan Perumahan, yang berkedudukan di Jalan Raden Patah I Nomor 1 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.
2. Nama : _____
 Tempat/Tanggal Lahir : _____
 Alamat Rumah : _____
 Tinggal (sesuai KTP) : _____
 Nomor KTP : _____

Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA**, selanjutnya secara bersama-sama disebut **PARA PIHAK**, terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah Pusat Pembiayaan Perumahan yang mempunyai tugas melaksanakan operasionalisasi kebijakan Kementerian Perumahan Rakyat di bidang pembiayaan perumahan;

- b. bahwa **PIHAK KEDUA** adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang memperoleh kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dari Pemerintah melalui KPR Sejahtera yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan huruf b, **PARA PIHAK** sepakat untuk membuat Perjanjian.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Perjanjian ini yang dimaksud dengan:

1. Bank Pelaksana adalah Bank Umum, Bank Umum Syariah, dan Unit Usaha Syariah yang bekerjasama dengan **PIHAK PERTAMA** dalam rangka pelaksanaan Program FLPP melalui Perjanjian Kerjasama Operasional serta telah menandatangani Perjanjian Kredit dengan **PIHAK KEDUA**.
2. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
3. Rumah Sejahtera Tapak adalah Rumah Umum yang dibangun oleh orang perseorangan dan/atau Badan Hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah sederhana sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah, dan/atau Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang pedoman teknis pembangunan Rumah Sejahtera.
4. Satuan Rumah Sejahtera Susun adalah Rumah Susun Umum yang dibangun oleh orang perseorangan dan/atau Badan Hukum dengan spesifikasi sama dengan rumah susun sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.
5. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yang selanjutnya disebut FLPP, adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada **PIHAK KEDUA** sebagai MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.
6. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera, adalah kredit atau pembiayaan pemilikan rumah yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah dengan dukungan FLPP.
7. Rumah Sejahtera adalah Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun yang diperoleh oleh **PIHAK KEDUA** dengan menggunakan KPR Sejahtera.
8. Kelompok Sasaran KPR Sejahtera adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap sebagaimana dimaksud pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No ____ Tahun ____ Tentang Pengadaan Perumahan

Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

9. Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan adalah KPR Sejahtera.
10. Perjanjian Kredit/Pembiayaan adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani bersama antara Bank Pelaksana dan **PIHAK KEDUA**.
11. Kredit/Pembiayaan adalah uang yang disediakan oleh Bank kepada **PIHAK KEDUA** berdasarkan Perjanjian Kredit/Pembiayaan.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Perjanjian ini dimaksudkan sebagai kesepakatan **PARA PIHAK** dalam pelaksanaan pemberian kemudahan dan bantuan pembiayaan perolehan rumah berupa pemberian FLPP melalui KPR Sejahtera yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada **PIHAK KEDUA** sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian ini bertujuan untuk mewujudkan peningkatan kesejahteraan bagi MBR dalam pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni dengan harga terjangkau dan tepat sasaran.

BAB III HAK, KEWAJIBAN, DAN LARANGAN

Bagian Kesatu

Hak Pasal 3

- (1) Hak **PIHAK PERTAMA** :
 - a. menyetujui atau menolak pemberian kemudahan dan bantuan pembiayaan perolehan Rumah Sejahtera kepada **PIHAK KEDUA**;
 - b. menghentikan pemberian FLPP kepada **PIHAK KEDUA** apabila **PIHAK KEDUA** melakukan pelanggaran;
 - c. menerima pengembalian kemudahan dan bantuan pembiayaan perolehan Rumah Sejahtera berupa pemberian FLPP melalui KPR Sejahtera apabila **PIHAK KEDUA** melakukan pelanggaran;
 - d. melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemanfaatan kemudahan dan bantuan pembiayaan perolehan rumah berupa FLPP melalui KPR Sejahtera yang diterima oleh **PIHAK KEDUA**;
 - e. mengambil alih Rumah Sejahtera yang tidak dihuni oleh **PIHAK KEDUA** secara terus-menerus paling lama satu tahun;
- (2) Hak **PIHAK KEDUA** adalah menerima kemudahan dan bantuan pembiayaan perolehan Rumah Sejahtera dari **PIHAK PERTAMA** apabila memenuhi kriteria Kelompok Sasaran KPR Sejahtera.

Bagian Kedua
Kewajiban
Pasal 4

- (1) Kewajiban **PIHAK PERTAMA** adalah memberikan kemudahan dan bantuan pembiayaan perolehan Rumah Sejahtera berupa FLPP melalui KPR Sejahtera yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana kepada **PIHAK KEDUA**.
- (2) Kewajiban **PIHAK KEDUA** :
 - a. menghuni Rumah Sejahtera yang diperoleh dengan KPR Sejahtera;
 - b. memelihara Rumah Sejahtera dengan baik;
 - c. melunasi KPR Sejahtera;
 - d. mengembalikan kemudahan dan bantuan pembiayaan perolehan Rumah Sejahtera berupa pemberian FLPP melalui KPR Sejahtera kepada **PIHAK PERTAMA** apabila melakukan pelanggaran.

Bagian Ketiga
Larangan

Pasal 5

- (1) **PIHAK KEDUA** dilarang memberikan keterangan, pernyataan, dokumen yang tidak benar dan/atau palsu yang digunakan untuk pengajuan KPR Sejahtera.
- (2) **PIHAK KEDUA** dilarang menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikan Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun kecuali dalam hal:
 - a. pewarisan;
 - b. telah dihuni paling sedikit 5 tahun untuk Rumah Sejahtera Tapak;
 - c. telah dihuni lebih dari 20 tahun untuk Satuan Rumah Sejahtera Susun;
 - d. pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau
 - e. untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.
- (3) **PIHAK KEDUA** dilarang mengalihkan kepemilikan Rumah Sejahtera atau Satuan Rumah Sejahtera Susun tanpa melalui **PIHAK PERTAMA** atau lembaga/badan yang ditunjuk oleh Pemerintah Pemerintah atau.

BAB IV
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Pasal 6

- (1) perselisihan yang timbul akibat pelaksanaan PKO ini akan diselesaikan secara musyawarah paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja untuk mencapai kata mufakat oleh **PARA PIHAK**.
- (2) Apabila musyawarah tidak mencapai kata mufakat, maka **PARA PIHAK** dapat mengajukan proses melalui Pengadilan Negeri domisili **PIHAK KEDUA**.

**BAB VI
MASA BERLAKU**

Pasal 7

Perjanjian ini berlaku sejak ditandatangani oleh **PARA PIHAK** dan berakhir sampai dengan dilakukan pengalihan hak kepemilikan Rumah Sejahtera sesuai peraturan perundang-undangan.

**BAB VII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 8

Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) asli masing-masing bermaterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh **PARA PIHAK** dan dibubuhi cap instansi masing-masing.

**PIHAK KEDUA
MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH (MBR)**

PIHAK PERTAMA
.....
**PUSAT PEMBIAYAAN PERUMAHAN
KEMENTERIAN PERUMAHAN RAKYAT RI**

(Nama PIHAK KEDUA)

(Nama PIHAK PERTAMA)

Mengetahui dan menyetujui *)
Isteri / suami dari **PIHAK KEDUA**

(Nama Istri/Suami)

*) Jika **PIHAK KEDUA** berstatus suami istri.

LAMPIRAN V
PERATURAN MENTERI PERUMAHAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2014 TENTANG FASILITAS
LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN DALAM
RANGKA PENGADAAN PERUMAHAN MELALUI
KREDIT/PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
SEJAHTERA

**CONTOH PERHITUNGAN PENGEMBALIAN KEMUDAHAN DAN/ATAU
BANTUAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN KPR SEJAHTERA**

Ketentuan:

Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun hanya dapat disewakan dan/atau dialihkan kepemilikannya dalam hal:

1. pewarisan;
2. telah dihuni lebih dari 5 tahun untuk Rumah Sejahtera Tapak;
3. telah dihuni lebih dari 20 tahun untuk Satuan Rumah Sejahtera Susun;
4. pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi; atau
5. untuk kepentingan Bank Pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.

Apabila debitur/nasabah KPR Sejahtera melakukan pengalihan kepemilikan Rumah Sejahtera Tapak atau Satuan Rumah Sejahtera Susun diluar kondisi di atas, maka debitur/nasabah KPR Sejahtera harus mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah yang telah diterimanya.

Contoh Kasus 1 (Penjualan Rumah Sejahtera Tapak sebelum lima Tahun dan Tidak Melalui Lembaga/Badan):

Bapak A membeli Rumah Sejahtera Tapak seharga Rp. 95.000.000,00. Bapak A telah membayar uang muka sebesar Rp. 10.000.000,00 dan menggunakan fasilitas KPR Sejahtera sebesar Rp 85.000.000,00. Akad kredit dilakukan pada tanggal 1 April 2014. Jangka waktu KPR 20 tahun. Tingkat suku bunga 7,25%.

Pada tanggal 16 Desember 2017, Bapak A menjual Rumah Sejahtera Tapak kepada Bapak B tanpa sepengetahuan Bank Pelaksana. Praktek penjualan rumah tersebut baru diketahui pada tanggal 25 Maret 2018 berdasarkan hasil pemeriksaan/audit yang dilakukan oleh Kementerian Perumahan Rakyat dan/atau Bank. Terhadap kasus tersebut maka fasilitas KPR Sejahtera kepada bapak A dihentikan oleh Bank Pelaksana pada tanggal 31 Maret 2018.

Sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Menteri ini, Bapak A telah melakukan pelanggaran, sehingga wajib mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diterimanya, dengan perhitungan sebagai berikut:

Asumsi:

1. Suku bunga pasar = Suku bunga porsi dana Bank Pelaksana yang digunakan dalam perhitungan penetapan bunga KPR Sejahtera pada saat akad kredit KPR Sejahtera = 16,44%
2. Perhitungan bunga anuitas.

Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang harus dikembalikan = jumlah bunga yang dihitung berdasarkan suku bunga pasar dikurangi jumlah bunga/margin/sewa yang dihitung berdasarkan suku bunga KPR Sejahtera sejak dicairkan sampai dengan penghentian fasilitas KPR Sejahtera.

Perhitungan dana yang harus dikembalikan berdasarkan jadwal pembayaran angsuran KPR:

Tenor	Pembayaran Angsuran Bunga Pasar			Pembayaran Angsuran KPR Sejahtera			Selisih Bunga	Jumlah Selisih Bunga 4 Tahun
	Pokok	Bunga	Total	Pokok	Bunga	Total		
1	577.879	13.152.000	13.809.879	1.288.787	5.890.000	7.638.787	7.522.000	7.252.000
2	766.034	13.043.845	13.809.879	2.036.449	5.662.338	7.698.787	7.381.507	7.381.507
3	891.970	12.917.909	13.809.879	2.184.092	5.514.695	7.698.787	7.403.213	7.403.213
4	1.038.610	12.771.269	13.809.879	2.342.439	5.356.349	7.698.787	7.414.920	7.414.920
5	1.209.358	12.600.521	13.809.879	2.512.265	5.186.522	7.698.787	7.413.999	
6	1.408.176	12.401.703	13.809.879	2.694.405	5.004.383	7.698.787	7.397.320	
7	1.639.680	12.170.199	13.809.879	2.889.749	4.809.038	7.698.787	7.361.160	
8	1.909.243	11.900.635	13.809.879	3.099.256	4.599.532	7.698.787	7.301.104	
9	2.223.123	11.586.756	13.809.879	3.323.952	4.374.836	7.698.787	7.211.920	
10	2.588.605	11.221.274	13.809.879	3.564.938	4.133.849	7.698.787	7.087.425	
11	3.014.171	10.795.708	13.809.879	3.823.396	3.875.391	7.698.787	6.920.317	
12	3.509.701	10.300.178	13.809.879	4.100.592	3.598.195	7.698.787	6.701.983	
13	4.086.696	9.723.183	13.809.879	4.397.885	3.300.902	7.698.787	6.422.281	
14	4.758.548	9.051.330	13.809.879	4.716.732	2.982.055	7.698.787	6.069.275	
15	5.540.854	8.269.025	13.809.879	5.058.695	2.640.092	7.698.787	5.628.933	
16	6.451.770	7.358.109	13.809.879	5.425.451	2.273.337	7.698.787	5.084.772	
17	7.512.441	6.297.455	13.809.879	5.818.795	1.873.991	7.698.787	4.417.446	
18	8.747.486	5.062.392	13.809.879	6.240.656	1.456.129	7.698.787	3.604.264	
19	10.185.273	3.624.395	13.809.879	6.693.105	1.035.681	7.698.787	2.618.525	
20	11.863.081	2.049.797	13.809.879	7.176.355	590.431	7.698.787	1.475.167	
Jumlah Bunga Yang Harus Dikembalikan								29.551.640

Berdasarkan tabel di atas, maka kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang harus dikembalikan Bapak A kepada Kementerian Perumahan Rakyat sejak akad kredit/pembiayaan KPR Sejahtera sampai fasilitas KPR Sejahtera dihentikan adalah sebesar Rp.29.551.640,00.

Disamping itu, Bapak A harus menanggung konsekuensi:

1. Pengalihan kepemilikan Rumah Sejahtera Tapak dari Bapak A kepada Bapak B dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.
2. Rumah Sejahtera Tapak diambil alih oleh pemerintah dan kepada Bapak A diberikan penggantian paling banyak sebesar harga awal perolehan Rumah Sejahtera Tapak, yaitu maksimal Rp. 95.000.000,00.

3. Melunasi sisa pokok KPR pada tahun ke 1 sesuai perhitungan Bank Pelaksana sebesar Rp. 71.538.233,00.

Tenor	Saldo Awal	Pembayaran Angsuran KPR Sejahtera			Saldo Akhir
		Pokok	Bunga	Total	
1	80.000.000	1.898.787	5.800.000	7.698.787	78.101.213
2	78.101.213	2.036.449	5.662.338	7.698.787	76.064.763
3	76.064.763	2.184.092	5.514.695	7.698.787	73.880.672
4	73.880.672	2.342.439	5.356.349	7.698.787	71.538.233

4. Pembayaran pajak pertambahan nilai (PPN) terutang sesuai dengan peraturan perundang undangan sebesar 10% atau Rp 9.500.000,00.
5. Besarnya dana yang dapat diterima Bapak A paling banyak:
 = Rp. 95.000.000 – Rp. 29.551.640 – Rp. 71.538.233 – Rp. 9.500.000
 = Rp. (15.589.873,00)
6. Kesimpulan:
 Dalam kasus ini, maka Bapak A mengalami kerugian sebesar Rp.15.589.873,00 diluar biaya lainnya yang berlaku di Bank Pelaksana.

Contoh Kasus 2 (Penjualan Rumah Sejahtera Tapak Setelah lima Tahun dan Melalui Lembaga/Badan):

Bapak C membeli Rumah Sejahtera Tapak seharga Rp. 95.000.000,00. Bapak C membayar uang muka sebesar Rp. 10.000.000,00 dan menggunakan fasilitas KPR Sejahtera sebesar Rp 85.000.000,00. Akad kredit dilakukan pada tanggal 1 april 2014. Jangka waktu KPR 20 tahun. Tingkat suku bunga 7,25%.

Pada tanggal 31 Maret 2020 (setelah 5 tahun sejak akad kredit KPR Sejahtera), Bapak C bermaksud untuk menjual Rumah Sejahtera Tapak melalui lembaga/badan yang ditetapkan Pemerintah.

Bapak C harus menanggung konsekuensi:

- Rumah Sejahtera Tapak dijual melalui lembaga/badan dan kepada Bapak C diberikan penggantian paling banyak sebesar harga jual Rumah Sejahtera sesuai dengan penetapan pemerintah pada saat dilakukan pengalihan (Asumsi harga yang ditetapkan Pemerintah pada tanggal 31 Maret 2020 sebesar Rp. 168.000.000,00).
- Melunasi sisa pokok KPR pada tahun ke-6 sesuai perhitungan Bank Pelaksana sebesar Rp. 66.331.563,00.

Tenor	Saldo Awal	Pembayaran Angsuran KPR Sejahtera			Saldo Akhir
		Pokok	Bunga	Total	
1	80.000.000	1.898.787	5.800.000	7.698.787	78.101.213
2	78.101.213	2.036.449	5.662.338	7.698.787	76.064.763
3	76.064.763	2.184.092	5.514.695	7.698.787	73.880.672
4	73.880.672	2.342.439	5.356.349	7.698.787	71.538.233
5	71.538.233	2.512.265	5.186.522	7.698.787	69.025.968
6	69.025.968	2.694.405	5.004.383	7.698.787	66.331.563

3. Besarnya dana yang dapat diterima Bapak C paling banyak:
= Rp. 168.000.000 – Rp. 66.331.563
= Rp. 101.668.437,00.
4. Kesimpulan:
Dalam kasus ini, maka Bapak C menerima dana penjualan rumah sebesar Rp. 101.668.437,00 diluar biaya lainnya yang berlaku di Bank Pelaksana.

Contoh Kasus 3 (Penjualan Rumah Sejahtera Tapak Setelah lima Tahun Tetapi Tidak Melalui Lembaga/Badan):

Bapak E membeli Rumah Sejahtera Tapak seharga Rp. 95.000.000,00. Bapak E telah membayar uang muka sebesar Rp. 10.000.000,00 dan menggunakan fasilitas KPR Sejahtera sebesar Rp 85.000.000,00. Akad kredit dilakukan pada tanggal 1 April 2014. Jangka waktu KPR 20 tahun. Tingkat suku bunga 7,25%.

Pada tanggal 16 Desember 2019, Bapak E menjual Rumah Sejahtera Tapak kepada Bapak F tanpa sepengetahuan Bank Pelaksana. Praktek penjualan rumah tersebut baru diketahui pada tanggal 25 Maret 2020 berdasarkan hasil pemeriksaan/audit yang dilakukan oleh Kementerian Perumahan Rakyat dan/atau Bank. Terhadap kasus tersebut maka fasilitas KPR Sejahtera kepada bapak E dihentikan oleh Bank Pelaksana pada tanggal 31 Maret 2020.

Sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Menteri ini, Bapak E telah melakukan pelanggaran sehingga wajib mengembalikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang telah diterimanya, sebagai berikut:

Asumsi:

1. Suku bunga pasar = Suku bunga porsi dana Bank Pelaksana yang digunakan dalam perhitungan penetapan bunga KPR Sejahtera pada saat akad kredit KPR Sejahtera = 16,44%.
2. Perhitungan bunga anuitas.

Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang harus dikembalikan = jumlah bunga yang dihitung berdasarkan suku bunga pasar dikurangi jumlah bunga/margin/sewa yang dihitung berdasarkan suku bunga KPR Sejahtera sejak dicairkan sampai dengan penghentian fasilitas KPR Sejahtera.

Perhitungan dana yang harus dikembalikan berdasarkan jadwal pembayaran angsuran KPR:

Tenor	Pembayaran Angsuran Bunga Pasar			Pembayaran Angsuran KPR Sejahtera			Selisih Bunga	Jumlah Selisih Bunga 6 Tahun
	Pokok	Bunga	Total	Pokok	Bunga	Total		
1	657.879	13.152.000	13.809.879	1.898.787	5.800.000	7.698.787	7.352.000	7.352.000
2	766.034	13.043.845	13.809.879	2.036.449	5.662.338	7.698.787	7.381.507	7.381.507
3	891.970	12.917.909	13.809.879	2.184.092	5.514.695	7.698.787	7.403.213	7.403.213
4	1.038.610	12.771.269	13.809.879	2.342.439	5.356.349	7.698.787	7.414.920	7.414.920
5	1.209.358	12.600.521	13.809.879	2.512.265	5.186.522	7.698.787	7.413.999	7.413.999
6	1.408.176	12.401.703	13.809.879	2.694.405	5.004.383	7.698.787	7.397.320	7.397.320
7	1.639.680	12.170.199	13.809.879	2.889.749	4.809.038	7.698.787	7.361.160	
8	1.909.243	11.900.635	13.809.879	3.099.256	4.599.532	7.698.787	7.301.104	
9	2.223.123	11.586.756	13.809.879	3.323.952	4.374.836	7.698.787	7.211.920	
10	2.588.605	11.221.274	13.809.879	3.564.938	4.133.849	7.698.787	7.087.425	
11	3.014.171	10.795.708	13.809.879	3.823.396	3.875.391	7.698.787	6.920.317	
12	3.509.701	10.300.178	13.809.879	4.100.592	3.598.195	7.698.787	6.701.983	
13	4.086.696	9.723.183	13.809.879	4.397.885	3.300.902	7.698.787	6.422.281	
14	4.758.548	9.051.330	13.809.879	4.716.732	2.982.055	7.698.787	6.069.275	
15	5.540.854	8.269.025	13.809.879	5.058.695	2.640.092	7.698.787	5.628.933	
16	6.451.770	7.358.109	13.809.879	5.425.451	2.273.337	7.698.787	5.084.777	
17	7.512.411	6.297.158	13.809.879	5.818.708	1.873.991	7.698.787	4.417.416	
18	8.747.480	5.097.397	13.809.879	6.240.658	1.458.779	7.698.787	3.604.764	
19	10.185.373	3.624.906	13.809.879	6.693.106	1.035.661	7.698.787	2.618.625	
20	11.862.687	1.949.797	13.809.879	7.178.355	590.431	7.698.787	1.478.367	
Jumlah Bunga Yang Harus Dikembalikan								44.362.960

Berdasarkan tabel di atas, maka kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan yang harus dikembalikan Bapak E kepada Kementerian Perumahan Rakyat sejak akad kredit/pembiayaan KPR Sejahtera sampai fasilitas KPR Sejahtera dihentikan adalah sebesar Rp.44.362.960,00.

Disamping itu, Bapak E harus menanggung konsekuensi:

1. Pengalihan kepemilikan Rumah Sejahtera Tapak dari Bapak E kepada Bapak F batal demi hukum.
2. Rumah Sejahtera Tapak diambil alih oleh pemerintah dan kepada Bapak E diberikan penggantian paling banyak sebesar harga jual Rumah Sejahtera sesuai dengan penetapan pemerintah pada saat dilakukan pengalihan (Asumsi harga yang ditetapkan Pemerintah pada tanggal 31 Maret 2020 sebesar Rp. 168.000.000,00).
3. Melunasi sisa pokok KPR pada tahun ke-6 sesuai perhitungan Bank Pelaksana sebesar Rp. 66.331.563,00.

Tenor	Saldo Awal	Pembayaran Angsuran KPR Sejahtera			Saldo Akhir
		Pokok	Bunga	Total	
1	80.000.000	1.898.787	5.800.000	7.698.787	78.101.213
2	78.101.213	2.036.449	5.662.338	7.698.787	76.064.763
3	76.064.763	2.184.092	5.514.695	7.698.787	73.880.672
4	73.880.672	2.342.439	5.356.349	7.698.787	71.538.233
5	71.538.233	2.512.265	5.186.522	7.698.787	69.025.968
6	69.025.968	2.694.405	5.004.383	7.698.787	66.331.563

4. Besarnya dana yang dapat diterima Bapak E paling banyak:

= Rp. 168.000.000 – Rp. 44.362.960 – Rp. 66.331.563

= Rp. 57.305.477,00

5. Kesimpulan:

Dalam kasus ini, maka Bapak E menerima dana penjualan rumah sebesar

= Rp. 57.305.477,00 diluar biaya lainnya yang berlaku di Bank Pelaksana.