

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

PERATURAN BANK INDONESIA NO.18/16/PBI/2016

TENTANG

RASIO *LOAN TO VALUE* UNTUK KREDIT PROPERTI, RASIO *FINANCING TO VALUE* UNTUK PEMBIAYAAN PROPERTI, DAN UANG MUKA UNTUK KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

1. Apa latar belakang penerbitan Peraturan Bank Indonesia (PBI) ini?

PBI mengenai “Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor” (PBI LTV/FTV dan Uang Muka) diterbitkan dalam rangka penyempurnaan kebijakan di bidang makroprudensial untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan dalam rangka meningkatkan permintaan domestik guna terus mendorong pertumbuhan ekonomi nasional dengan tetap menjaga stabilitas makroekonomi.

Penyempurnaan ketentuan mengenai *Loan to Value* (LTV) atau *Financing to Value* (FTV) yang telah dilakukan Bank Indonesia pada tahun 2015 melalui Peraturan Bank Indonesia No. 17/10/PBI/2015 tentang “Rasio *Loan to Value* atau Rasio *Financing to Value* untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor”, telah mampu menahan penurunan kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang diberikan bank namun belum cukup kuat untuk meningkatkan pertumbuhan kredit/pembiayaan, sehingga diperlukan pelonggaran lebih lanjut yang diharapkan dapat mendorong pertumbuhan kredit atau pembiayaan di sektor properti, mengingat sektor tersebut memiliki efek *multiplier* yang besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi.

Namun demikian, penyempurnaan PBI LTV/FTV dan Uang Muka tersebut perlu dilakukan secara proporsional dan terukur dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen.

2. Apa saja perubahan dalam ketentuan mengenai LTV/FTV?

Secara umum, pokok-pokok perubahan dalam PBI LTV/FTV dan Uang Muka meliputi beberapa hal berikut:

- Pertama**, perubahan rasio dan *tiering* LTV/FTV untuk Kredit Properti (KP) atau Pembiayaan Properti (PP) untuk fasilitas ke-1, fasilitas ke-2, fasilitas ke-3 dan seterusnya sehingga rasio LTV dan rasio FTV paling besar sebagaimana ditampilkan dalam tabel berikut:

KREDIT PROPERTI (KP) & PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MURABAHAH & AKAD ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MMQ & AKAD IMBT			
TIPE PROPERTI (m ²)	FASILITAS KP & PP			TIPE PROPERTI (m ²)	FASILITAS PP		
	I	II	III dst		I	II	III dst
RUMAH TAPAK				RUMAH TAPAK			
Tipe > 70	85%	80%	75%	Tipe > 70	90%	85%	80%
Tipe 22 – 70	-	85%	80%	Tipe 22 – 70	-	90%	85%
Tipe ≤ 21	-	-	-	Tipe ≤ 21	-	-	-
RUMAH SUSUN				RUMAH SUSUN			
Tipe > 70	85%	80%	75%	Tipe > 70	90%	85%	80%
Tipe 22 – 70	90%	85%	80%	Tipe 22 – 70	90%	85%	80%
Tipe ≤ 21	-	85%	80%	Tipe ≤ 21	-	85%	80%
RUKO/RUKAN	-	85%	80%	RUKO/RUKAN	-	85%	80%

- b. **Kedua**, penyesuaian persyaratan *Non Performing Loan* (NPL) atau *Non Performing Financing* (NPF) secara total untuk penggunaan rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP dari *gross* menjadi *net*.
- c. **Ketiga**, Kredit tambahan (*top up*) oleh Bank Umum dan Pembiayaan baru oleh Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah yang merupakan tambahan dari pembiayaan sebelumnya menggunakan Rasio LTV KP atau rasio FTV PP yang sama sepanjang KP atau PP tersebut memiliki kualitas lancar. Hal yang sama juga berlaku untuk KP atau PP yang diambil alih (*take over*) dengan kredit tambahan (*top up*) atau disertai dengan Pembiayaan baru.
- d. **Keempat**, KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh diperbolehkan sampai dengan **urutan fasilitas kedua** dengan pencairan bertahap.

3. Apa persyaratan bagi Bank yang ingin menerapkan rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP sebagaimana tercantum dalam angka 2 di atas?

Bank yang *eligible* atas pelanggaran rasio LTV/FTV sebagaimana diatur dalam PBI ini adalah Bank yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. rasio kredit bermasalah dari total kredit atau rasio pembiayaan bermasalah dari total pembiayaan **secara bersih (net)** kurang dari 5% (lima persen); dan
- b. rasio KP bermasalah dari total KP atau rasio PP bermasalah dari total PP secara bruto (*gross*) kurang dari 5% (lima persen).

4. Bagaimana jika bank memiliki rasio kredit bermasalah atau rasio pembiayaan bermasalah yang melebihi batasan sebagaimana diatur dalam PBI ini?

Apabila Bank memiliki rasio kredit bermasalah atau rasio pembiayaan bermasalah yang melebihi batasan sebagaimana diatur dalam ketentuan ini, maka rasio LTV dan rasio FTV paling besar menjadi sebagai berikut:

KREDIT PROPERTI (KP) & PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MURABAHAH & AKAD ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MMQ & AKAD IMBT			
TIPE PROPERTI (m ²)	FASILITAS KP & PP			TIPE PROPERTI (m ²)	FASILITAS PP		
	I	II	III dst		I	II	III dst
RUMAH TAPAK				RUMAH TAPAK			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22 – 70	-	80%	70%	Tipe 22 – 70	-	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	-	-	Tipe ≤ 21	-	-	-
RUMAH SUSUN				RUMAH SUSUN			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22 – 70	90%	80%	70%	Tipe 22 – 70	90%	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	80%	70%	Tipe ≤ 21	-	80%	70%
RUKO/RUKAN	-	80%	70%	RUKO/RUKAN	-	80%	70%

5. Bagaimana dengan pengaturan mengenai KP atau PP untuk pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh (mekanisme inden)?

Sebagaimana telah disampaikan dalam angka 2, terdapat penyesuaian terkait diperbolehkannya KP atau PP untuk pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh (mekanisme inden) hingga urutan fasilitas kredit/pembiayaan ke-2, dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip kehati-hatian melalui mekanisme

pencairan bertahap. Terkait pencairan bertahap, besaran dan perubahannya akan diatur lebih lanjut dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

6. Apakah terdapat perubahan pengaturan mengenai kredit/pembiayaan tambahan (*top up*) dan kredit/pembiayaan dengan cara mengambil alih kredit/pembiayaan dari bank lain (*take over*)?

Sebagaimana telah disampaikan dalam angka 2, terdapat penyesuaian pengaturan yaitu kredit tambahan (*top up*) oleh Bank Umum dan pembiayaan baru oleh Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah yang merupakan tambahan dari pembiayaan sebelumnya menggunakan Rasio LTV KP atau rasio FTV PP yang sama sepanjang KP atau PP tersebut memiliki kualitas lancar.

Dalam hal KP atau PP tidak memenuhi persyaratan kualitas lancar maka kredit tambahan (*top up*) menggunakan Rasio LTV KP sebagaimana kredit baru, atau pembiayaan baru yang merupakan tambahan dari pembiayaan sebelumnya menggunakan Rasio FTV PP sebagaimana Pembiayaan baru. Yang dimaksud dengan diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru adalah tambahan Kredit atau Pembiayaan tersebut diperhitungkan sebagai fasilitas KP atau PP yang berikutnya.

Hal yang sama juga berlaku untuk KP atau PP yang diambil alih (*take over*) dengan kredit tambahan (*top up*) atau disertai dengan Pembiayaan baru.

7. Selain hal-hal tersebut di atas, apakah ada perubahan lainnya dalam PBI ini jika dibandingkan dengan pengaturan sebelumnya?

Terdapat penyesuaian lainnya terkait bunyi pengaturan yang ditujukan untuk menghindari perbedaan persepsi yang antara lain meliputi:

- a. definisi bank;
- b. definisi akad-akad syariah;
- c. tata cara penilaian agunan;
- d. pengertian debitur atau nasabah dalam larangan kredit atau pembiayaan untuk pemenuhan uang muka dimana termasuk karyawan bank yang bersangkutan;
- e. pengertian dana yang dititipkan dan/atau disimpan dalam *escrow account* di bank pemberi kredit atau pembiayaan; dan
- f. pengecualian program perumahan pemerintah pusat/daerah dari PBI LTV/FTV, dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dan peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku.

Di luar hal-hal yang telah dijelaskan di atas, secara umum substansi pengaturan lainnya dalam PBI ini tidak berubah jika dibandingkan dengan PBI sebelumnya.

--0000--