

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ)
PBI NOMOR 20/8/PBI/2018 TANGGAL 1 AGUSTUS 2018
TENTANG
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)

1. Apa latar belakang penerbitan Peraturan Bank Indonesia ini?

- a. Berdasarkan asesmen Bank Indonesia, pertumbuhan kredit properti (KP) dan pembiayaan properti (PP) masih berada pada fase akselerasi dan belum mencapai puncak yang didukung oleh:
 - 1) penyediaan dan permintaan terhadap produk properti yang mulai meningkat;
 - 2) kemampuan debitur yang masih cukup baik; dan
 - 3) risiko kredit dan pembiayaan yang relatif terjaga.
- b. Karakteristik sektor properti yang memiliki efek pengganda (*multiplier effect*) cukup besar terhadap perekonomian nasional.
- c. Mempertimbangkan angka a dan angka b di atas, diperlukan penyesuaian kebijakan makroprudensial yang lebih akomodatif di sektor properti dengan tetap memperhatikan aspek kehati-hatian dan perlindungan konsumen dalam rangka mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan yang seimbang dan berkualitas dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional.
- d. Selain itu, pelanggaran kebijakan LTV/FTV ini juga bertujuan untuk meningkatkan kesempatan kepada masyarakat terutama *first time buyer* dalam memenuhi kebutuhan rumah pertama melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Apa saja penyempurnaan dalam PBI LTV/FTV di tahun 2018 ini?

Secara umum, penyempurnaan utama dalam PBI LTV/FTV tahun 2018 adalah pengaturan yang lebih akomodatif meliputi:

- a. penyesuaian rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP;
- b. penyesuaian jumlah maksimum fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh (inden); dan
- c. penyesuaian pengaturan tahapan serta besaran pencairan KP atau PP untuk pemilikan properti inden.

Rincian penyempurnaan adalah sebagai berikut:

- a. **Pertama**, perubahan rasio dan *tiering* LTV/FTV untuk KP atau PP dengan persentase 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 dst		I	II dst
RUMAH TAPAK			RUMAH TAPAK		
Tipe > 70	-	80%	Tipe > 70	-	85%
Tipe 22 – 70	-	85%	Tipe 22 – 70	-	90%
Tipe s.d. 21	-	-	Tipe s.d. 21	-	-
RUMAH SUSUN			RUMAH SUSUN		
Tipe > 70	-	80%	Tipe > 70	-	85%
Tipe 22 – 70	-	85%	Tipe 22 – 70	-	85%
Tipe s.d. 21	-	85%	Tipe s.d. 21	-	85%
RUKO/RUKAN	-	85%	RUKO/RUKAN	-	85%

Penetapan rasio LTV dan rasio FTV selain yang diatur sebagaimana di atas, diserahkan kepada kebijakan bank dengan tetap harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit atau pembiayaan, contohnya (i) rasio LTV/FTV untuk fasilitas pertama dan (ii) KP rumah tapak dengan luas s.d. 21m².

- b. **Kedua**, jumlah fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti inden ditetapkan paling banyak 5 (lima) fasilitas KP atau PP. Dalam hal bank memberikan KP atau PP untuk pemilikan properti inden maka wajib memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan Bank Indonesia.
- c. **Ketiga**, bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan properti inden sebagaimana dimaksud pada huruf b maka wajib melakukan pencairan KP atau PP secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) paling tinggi 30% (tiga puluh persen) dari plafon setelah tanda tangan perjanjian KP atau PP, tanpa diperlukan penilaian perkembangan pembangunan;
 - 2) paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari plafon setelah pencairan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan penyelesaian fondasi, berdasarkan penilaian perkembangan pembangunan;
 - 3) paling tinggi 90% (sembilan puluh persen) dari plafon setelah pencairan sebagaimana dimaksud dalam huruf b sampai dengan penyelesaian tutup atap, berdasarkan penilaian perkembangan pembangunan; dan
 - 4) sebesar 100% (seratus persen) dari plafon setelah penandatanganan berita acara serah terima yang dilengkapi dengan akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan atau surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Pencairan bertahap dan penilaian perkembangan pembangunan sebagaimana dimaksud pada angka 2) dan angka 3) wajib didasarkan atas laporan

perkembangan pembangunan yang berasal dari pengembang dengan verifikasi dari penilai intern Bank atau penilai independen.

Sehubungan pencairan bertahap tersebut, terdapat penjelasan sebagai berikut:

- 1) Bank hanya dapat melakukan 1 (satu) kali pencairan setelah penandatanganan perjanjian KP atau PP.
- 2) Bank dapat melakukan lebih dari 1 (satu) kali pencairan dalam kurun waktu sebagai berikut:
 - a) setelah penandatanganan perjanjian KP atau PP sampai dengan penyelesaian fondasi; dan
 - b) setelah penyelesaian fondasi sampai dengan penyelesaian tutup atap; berdasarkan penilaian perkembangan pembangunan.
- 3) Dalam hal AJB dan APHT atau SKMHT belum tersedia maka dapat digunakan *cover note* dari notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang antara lain memuat informasi penyelesaian dokumen tersebut dan kesanggupan notaris atau PPAT untuk menyerahkannya.

3. Apa persyaratan bagi bank yang ingin menerapkan penyempurnaan PBI LTV/FTV sebagaimana tercantum pada angka 2 di atas?

Penyempurnaan PBI LTV/FTV di tahun 2018 tersebut, berlaku bagi bank yang memenuhi persyaratan:

- a. rasio kredit bermasalah (NPL total) atau rasio pembiayaan bermasalah (NPF total) secara neto kurang dari 5%; dan
- b. rasio KP bermasalah (NPL KP) atau rasio PP bermasalah (NPF PP) secara bruto kurang dari 5%.

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

Apabila bank memiliki rasio kredit bermasalah atau rasio pembiayaan bermasalah dan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah yang melebihi batasan sebagaimana diatur dalam PBI ini, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. persentase besaran rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP, paling tinggi sebesar:

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

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

- b. tidak diperkenankan untuk memberikan KP atau PP untuk kepemilikan properti inden sehingga bank hanya dapat memberikan KP atau PP untuk properti yang sudah tersedia secara utuh (*ready stock*); dan
- c. mekanisme pencairan bertahap dihapuskan mengingat bank tidak dapat lagi menyalurkan KP atau PP untuk pemilikan properti inden.

5. Selain kebijakan sebagaimana dimaksud pada angka 2 s.d. 4 tersebut di atas, apakah terdapat tambahan pengaturan bagi bank dalam implementasi PBI LTV/FTV ini?

Ya, terdapat tambahan pengaturan bagi bank sebagai berikut:

- a. Bank diwajibkan untuk mematuhi prinsip kehati-hatian dalam pemberian KP atau PP, dengan pengaturan sebagai berikut:
 - 1) bank wajib memastikan bahwa tidak terjadi pengalihan KP atau PP untuk pemilikan properti inden kepada debitur atau nasabah lain baik pada bank yang sama maupun pada bank lain, untuk jangka waktu paling singkat 1 (satu) tahun;
 - 2) bank wajib memperhatikan kemampuan debitur atau nasabah untuk menyelesaikan kewajiban KP atau PP;
 - 3) bank wajib memperhatikan kelayakan usaha pengembang terkait penyelesaian properti yang belum tersedia secara utuh; dan
 - 4) bank wajib memastikan bahwa transaksi dalam pemberian KP atau PP harus dilakukan melalui rekening debitur atau nasabah kepada rekening pengembang atau penjual yang berada di Bank.

Adapun, prinsip kehati-hatian dimaksud harus dituangkan secara tertulis dalam bentuk pedoman internal bank.
- b. Selain itu, bank juga harus memiliki sistem informasi untuk pemantauan implementasi pengaturan rasio LTV/FTV.

6. Apakah Bank Indonesia akan melakukan evaluasi atas kebijakan LTV/FTV ini?

Ya, Bank Indonesia akan melakukan evaluasi, tidak hanya terhadap kebijakan LTV/FTV untuk KP/PP, melainkan juga terhadap kebijakan Uang Muka untuk kredit kendaraan bermotor (KKB)/pembiayaan kendaraan bermotor (PKB), paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Adapun, cakupan evaluasi kebijakan untuk LTV/FTV antara lain besaran rasio LTV/FTV, pengaturan *top up*, KP/PP yang diambil alih (*take over*), dan KP/PP untuk properti inden. Sementara itu, cakupan evaluasi kebijakan uang muka untuk KKB/PKB antara lain uang muka untuk KKB/PKB dan jenis penggunaan KKB/PKB.

7. Selain hal-hal tersebut di atas, apakah ada penyesuaian lainnya dalam PBI ini jika dibandingkan dengan pengaturan sebelumnya di tahun 2016?

Ya, dalam PBI LTV/FTV tahun 2018 ini, terdapat pula penyesuaian-penyesuaian sebagai berikut:

- a. tambahan pengaturan dalam surat pernyataan debitur terkait informasi mengenai jumlah KP atau PP inden yang telah dimiliki;
- b. pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian akan dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis;
- c. tambahan pengaturan terkait pelanggaran LTV/FTV yang terjadi sebelum berlakunya PBI LTV/FTV 2018, akan dikenakan sanksi berdasarkan ketentuan LTV/FTV yang berlaku pada saat pelanggaran terjadi; dan
- d. penegasan masih berlakunya SE No. 18/19/DKMP tanggal 6 September 2016 perihal Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, sepanjang tidak bertentangan dengan PBI LTV/FTV tahun 2018.

Di luar hal-hal yang telah dijelaskan di atas, secara umum substansi pengaturan lainnya dalam PBI ini tidak berubah jika dibandingkan dengan PBI sebelumnya contohnya pengaturan besaran uang muka untuk KKB/PKB, larangan pemberian kredit atau pembiayaan uang muka, perlakuan untuk *top up* dan/atau *take over* terhadap KP atau PP, dan pengecualian program perumahan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dari PBI LTV/FTV.

8. Apakah kredit atau pembiayaan dengan agunan properti yang jenis penggunaannya tergolong sebagai kredit atau pembiayaan modal kerja atau kredit atau pembiayaan investasi masuk dalam cakupan pengaturan rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP?

Kredit atau pembiayaan dengan agunan properti yang jenis penggunaannya tergolong sebagai kredit atau pembiayaan modal kerja atau kredit atau pembiayaan investasi tidak termasuk dalam cakupan pengaturan rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP

9. Terkait nilai agunan yang digunakan dalam perhitungan rasio LTV atau FTV, komponen apa saja yang masuk dalam nilai agunan tersebut, apakah biaya seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juga dapat diperhitungkan dalam penilaian agunan?

Sebagaimana diatur dalam PBI LTV/FTV maka nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern atau penilai independen terhadap properti yang menjadi agunan. Penetapan nilai taksiran tersebut mengacu pada metode dan prinsip yang berlaku umum dalam penilaian agunan yang ditetapkan oleh asosiasi dan/atau institusi yang berwenang. Oleh karena itu, dalam menetapkan komponen yang masuk dalam nilai agunan berupa properti agar dapat mengacu kepada metode dan prinsip dimaksud.

10. Sehubungan dengan penyempurnaan PBI LTV/FTV tahun 2018, jika sebelumnya bank memberikan KP atau PP menggunakan Rasio LTV atau Rasio FTV berdasarkan PBI LTV/FTV tahun 2016, kemudian bank akan memberikan kredit tambahan (*top up*) di tahun 2018 setelah berlakunya PBI LTV/FTV tahun 2018 yang di dalamnya memuat perubahan Rasio LTV dan Rasio FTV, apakah bank mengacu pada Rasio LTV atau Rasio FTV yang baru?

Ya. Dalam hal bank memberikan kredit tambahan (*top up*) atau pembiayaan baru berdasarkan properti yang masih menjadi agunan dari KP atau PP sebelumnya, maka sejak berlakunya PBI LTV/FTV tahun 2018 bank mengacu pada pengaturan rasio LTV atau rasio FTV yang terkini.

11. Apakah terdapat perbedaan pengaturan bagi bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan properti inden jika dibandingkan dengan PBI LTV/FTV tahun 2016?

Dibandingkan dengan PBI LTV/FTV tahun 2016, sebagaimana dijelaskan dalam angka 2, angka 3, dan angka 4, maka berdasarkan PBI LTV/FTV tahun 2018 bank hanya dapat memberikan KP atau PP untuk pemilikan properti inden apabila memenuhi persyaratan rasio kredit bermasalah atau rasio pembiayaan bermasalah dan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah. Oleh karena itu, ketentuan yang wajib dipenuhi bank dalam memberikan KP atau PP untuk pemilikan properti inden selengkapanya menjadi sebagai berikut:

a. memenuhi persyaratan:

- 1) rasio kredit bermasalah atau rasio pembiayaan bermasalah secara netto dan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah secara bruto sebagaimana angka 3 di atas;

- 2) memiliki perjanjian kerja sama antara bank dengan pengembang yang paling sedikit memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah; dan
 - 3) memiliki jaminan yang diberikan oleh pengembang atau pihak lain kepada bank: (i) yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang apabila properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian dan (ii) dengan nilai jaminan paling sedikit sebesar selisih antara komitmen KP atau PP dengan pencairan KP atau PP yang telah dilakukan oleh bank; dan
- b. tidak melanggar jumlah fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti inden yang ditetapkan paling banyak 5 fasilitas.

12. Terkait jumlah maksimum fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti inden, pertanyaannya adalah:

- a. **Apakah jumlah maksimum 5 fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti inden tersebut berada di bank yang sama atau termasuk juga di bank lain?**
- b. **Apakah KP atau PP untuk pemilikan properti inden tersebut harus memperhatikan urutan fasilitas? Dalam hal ini, apabila debitur telah memiliki fasilitas KP atau PP untuk properti yang tersedia secara utuh (*ready stock*), apakah debitur yang bersangkutan boleh menambah 5 fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti inden?**

Sehubungan dengan fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti inden, berikut yang dapat disampaikan:

- a. Fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti inden yang ditetapkan paling banyak 5 fasilitas memperhitungkan fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti inden yang telah diberikan oleh bank yang sama maupun bank lainnya.

Dalam hal debitur atau nasabah telah memperoleh fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti inden sebelum berlakunya PBI LTV/FTV ini, bank juga memperhitungkan fasilitas tersebut sebagai fasilitas KP atau PP untuk pemilikan Properti inden.

- b. Bank tetap harus menentukan urutan untuk fasilitas KP atau PP yang diberikan sesuai dengan yang diatur dalam PBI LTV/FTV. Dalam hal bank memberikan KP atau PP untuk kepemilikan properti inden maka dapat saja tidak berurutan sepanjang jumlah fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti inden paling banyak 5 fasilitas.

Oleh karena itu, apabila debitur sudah memiliki fasilitas KP atau PP untuk pemilikan properti *ready stock* maka debitur yang bersangkutan masih dimungkinkan untuk menambah fasilitas KP dan PP untuk kepemilikan properti inden sepanjang jumlah KP atau PP untuk kepemilikan properti inden tersebut tidak melebihi 5 fasilitas. Dalam hal ini, bank tetap harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit atau pembiayaan termasuk prinsip kehati-hatian berupa kewajiban memperhatikan kemampuan debitur atau nasabah untuk menyelesaikan kewajiban KP atau PP.

13. Sehubungan dengan jaminan pengembang, apakah dana di *escrow account* yang menjadi jaminan pengembang dapat berasal dari dana KP atau PP yang belum dicairkan oleh bank kepada pengembang? Siapakah yang dimaksud dengan pihak lain yang dapat memberikan jaminan?

Bank Indonesia tidak mengatur sumber dana untuk *escrow account*. Dana yang berada di *escrow account* atas nama pengembang merupakan bagian dari aset yang dapat menjadi jaminan pengembang sepanjang bank dapat memastikan bahwa dana tersebut berfungsi sebagai jaminan yang dapat dieksekusi dalam hal pengembang tidak dapat menyelesaikan proyeknya.

Pihak lain yang memberikan jaminan atas penyelesaian kewajiban pengembang dalam ketentuan LTV/FTV adalah pihak terkait maupun pihak tidak terkait dengan pengembang sepanjang bank memastikan bahwa pihak lain tersebut memiliki kredibilitas sebagai penjamin.

14. Apakah House Ownership Program (HOP) dan Car Ownership Program (COP) yang diberikan bank kepada karyawan bank yang bersangkutan termasuk dalam lingkup PBI LTV/FTV ini?

Program kesejahteraan seperti HOP dan COP yang diberikan bank kepada karyawannya tetap mengacu pada ketentuan LTV/FTV sepanjang dalam bentuk kredit atau pembiayaan bank.

15. Terkait penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KP atau PP sebagaimana dimaksud pada angka 5.a.4). yaitu transaksi dalam rangka pemberian KP atau PP, termasuk pembayaran uang muka, dan pencairan bertahap harus dilakukan melalui rekening debitur atau nasabah dan pengembang atau penjual yang berada di bank, pertanyaannya:

- a. Apakah bank perlu mengumpulkan bukti transfer pembayaran uang muka dari debitur untuk KP atau PP yang sudah berjalan?**
- b. Apakah rekening di bank tersebut harus di bank yang sama dengan bank yang memberikan KP atau PP atau dibolehkan menggunakan rekening bank lain?**

Sehubungan dengan prinsip kehati-hatian tersebut dapat disampaikan bahwa:

- a. Pengaturan untuk transaksi terkait KP atau PP termasuk bukti transfer atas pembayaran uang harus dilakukan melalui rekening di bank adalah sejak tanggal PBI LTV/FTV berlaku yaitu tanggal 1 Agustus 2018. Dalam hal debitur sudah melakukan penyetoran uang muka sebelum tanggal 1 Agustus 2018, maka hal tersebut dapat diatur sesuai kebijakan di masing-masing bank.
- b. Terkait rekening bank, PBI LTV/FTV tidak mengatur bahwa rekening tersebut harus berada di bank yang sama dengan bank pemberi KP atau PP sehingga hal tersebut diserahkan kepada kebijakan di masing-masing bank.

16. Sehubungan dengan sistem informasi untuk pemantauan implementasi pengaturan rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP, seperti apakah contoh sistem informasi yang diharapkan?

Sistem informasi dapat berupa laporan atau sistem informasi terotomasi. Hal tersebut diserahkan kepada kebijakan bank sepanjang sistem informasi tersebut dapat digunakan untuk memantau kepatuhan bank dalam mengimplementasikan ketentuan mengenai LTV/FTV.

17. Apakah laporan lain berupa “Laporan Kredit Properti dan Kredit Kendaraan Bermotor” (Laporan KP dan KKB) untuk Bank Umum Konvensional (BUK) dan “Laporan Pembiayaan Properti” (Laporan PP) untuk Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) yang detailnya diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 18/19/DKMP tetap disampaikan oleh Bank kepada Bank Indonesia?

Sebagaimana diatur dalam PBI LTV/FTV, SEBI Nomor 18/19/DKMP tanggal 6 September 2016 perihal “Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor” dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak

bertentangan dengan PBI LTV/FTV. Oleh karena itu, penyampaian “Laporan KP dan KKB” dan “Laporan PP” tetap dilaksanakan oleh bank sesuai SEBI tersebut sampai dengan batas waktu yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

18. Kapan PBI LTV/FTV ini akan berlaku?

PBI LTV/FTV mulai berlaku pada tanggal 1 Agustus 2018.

---000---