

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ)
PBI NOMOR 21/13/PBI/2019
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR 20/8/PBI/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 DAN UANG MUKA)

1. Apa latar belakang penerbitan Peraturan Bank Indonesia ini?

- a. Dalam rangka mendorong penguatan fungsi intermediasi perbankan, maka masih terdapat ruang bagi kebijakan makroprudensial yang akomodatif dengan tetap memperhatikan dampak risiko prosiklikalitas dan kondisi siklus keuangan yang sejalan dengan upaya untuk terus mendorong momentum pertumbuhan ekonomi di tengah stabilitas makro ekonomi dan sistem keuangan yang terjaga.
- b. Dalam upaya perwujudan pembangunan berkelanjutan melalui ekonomi berwawasan lingkungan (*green economy*), Bank Indonesia juga berkomitmen untuk mendukung penerapan hal tersebut yang merupakan konsep yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat tanpa mengabaikan risiko lingkungan yaitu dengan berperan serta dalam mendorong terciptanya pembiayaan berwawasan lingkungan (*green financing*) melalui pengaturan rasio *loan to value* (LTV)/*financing to value* (FTV) untuk kredit properti (KP) atau pembiayaan properti (PP) untuk properti berwawasan lingkungan dan pengaturan Uang Muka untuk kredit kendaraan bermotor (KKB) atau pembiayaan kendaraan bermotor (PKB) untuk kendaraan bermotor berwawasan lingkungan.

2. Apa saja penyempurnaan dalam PBI LTV/FTV dan Uang Muka di tahun 2019 ini dibandingkan dengan PBI sebelumnya yaitu PBI No.20/8/PBI 2018 yang diterbitkan tahun 2018?

Penyempurnaan kebijakan LTV/FTV dan Uang Muka meliputi antara lain:

- a. Penyesuaian batasan maksimum rasio LTV/FTV untuk kredit/pembiayaan properti yaitu ditambah 5% dari rasio yang berlaku saat ini.
- b. Pengaturan batasan maksimum rasio LTV/FTV untuk kredit/pembiayaan properti berwawasan lingkungan yaitu ditambah 5% dari batasan maksimum rasio LTV/FTV yang sudah direlaksasi, kecuali untuk rasio yang telah mencapai 100% maka menjadi tidak diatur BI melainkan diserahkan kepada kebijakan bank dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.
- c. Penyesuaian atas persyaratan rasio kredit bermasalah/rasio pembiayaan bermasalah dari neto menjadi bruto yang berdampak ke:
 - 1) penggunaan rasio LTV/FTV; dan
 - 2) pemberian kredit/pembiayaan properti yang belum tersedia secara utuh (inden).
- d. Penyesuaian salah satu tipe rumah yaitu dari tipe “≥22m² sampai dengan 70m²” menjadi tipe “>21m² sampai dengan 70m²”.
- e. Penyesuaian batasan minimum uang muka untuk kredit/pembiayaan kendaraan bermotor yaitu dikurangi 5%-10% dari yang sudah berlaku saat ini.
- f. Pengaturan batasan minimum uang muka untuk kredit/pembiayaan kendaraan bermotor berwawasan lingkungan yaitu dikurangi 5% dari batasan minimum uang muka yang sudah direlaksasi.
- g. Penyesuaian atas persyaratan rasio KKB bermasalah/rasio PKB bermasalah dari bruto menjadi neto yang berdampak ke penggunaan batasan minimum uang muka.
- h. Pengaturan mengenai laporan atas pemberian kredit/pembiayaan properti berwawasan lingkungan dan kredit/pembiayaan kendaraan bermotor berwawasan.
- i. Lain-lain : memuat perubahan yang dilakukan melalui Peraturan Anggota Dewan Gubernur Nomor 20/22/PADG/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” sesuai dengan amanat pendelegasian di PBI yaitu perubahan batasan plafon KP/PP yang menggunakan penilai independen untuk penilaian agunan dari Rp5miliar menjadi Rp10miliar.

3. Bagaimana rincian perubahan batasan maksimum rasio LTV/FTV untuk pemberian KP/PP dibandingkan dengan pengaturan sebelumnya?

Perbandingan batasan maksimum rasio LTV/FTV secara rinci sebagai berikut:

Properti Umum Saat ini												Penyempurnaan rasio LTV/FTV												Rasio LTV/FTV untuk Properti Berwawasan Lingkungan											
Memenuhi kriteria NPL/NPF						Tidak memenuhi kriteria NPL/NPF						Memenuhi kriteria NPL/NPF						Tidak memenuhi kriteria NPL/NPF						Memenuhi kriteria NPL/NPF						Tidak memenuhi kriteria NPL/NPF					
KP & PP bdsr Akad Murabahah & Akad Istishna			PP bdsr akad MMQ & akad IMBT			KP & PP bdsr akad murabahah & akad Istishna			PP bdsr akad MMQ & akad IMBT			KP & PP bdsr Akad Murabahah & Akad Istishna			PP bdsr akad MMQ & akad IMBT			KP & PP bdsr Akad Murabahah & Akad Istishna			PP bdsr akad MMQ & akad IMBT			KP & PP bdsr Akad Murabahah & Akad Istishna			PP bdsr akad MMQ & akad IMBT								
1	≥2	1	≥2	1	2	≥3	1	2	≥3	1	2	≥3	1	2	≥3	1	2	≥3	1	2	≥3	1	2	≥3	1	2	≥3								
Rumah Tapak												Rumah Tapak												Rumah Tapak											
Tipe >70												Tipe >70												Tipe >70											
Tipe 22-70												Tipe >21-70												Tipe >21-70											
Tipe ≤21												Tipe ≤21												Tipe ≤21											
Rumah Susun												Rumah Susun												Rumah Susun											
Tipe >70												Tipe >70												Tipe >70											
Tipe 22-70												Tipe >21-70												Tipe >21-70											
Tipe ≤21												Tipe ≤21												Tipe ≤21											
Ruko/Rukan												Ruko/Rukan												Ruko/Rukan											
-												-												-											

Keterangan:

“-“ = Besaran Rasio LTV/FTV diserahkan kepada kebijakan Bank dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan.

4. Bagaimana rincian perubahan batasan minimum Uang Muka untuk pemberian KKB/PKB dibandingkan dengan pengaturan sebelumnya?

Perbandingan batasan minimum Uang Muka secara rinci sebagai berikut:

	Ketentuan Saat Ini		Penyempurnaan		Uang muka untuk kendaraan bermotor berwawasan lingkungan	
	Memenuhi kriteria NPL/NPF	Tidak memenuhi kriteria NPL/NPF	Memenuhi kriteria NPL/NPF	Tidak memenuhi kriteria NPL/NPF	Memenuhi kriteria NPL/NPF	Tidak memenuhi kriteria NPL/NPF
Roda Dua	20%	25%	15%	20%	10%	15%
Roda Tiga / Lebih (non produktif)	25%	30%	15%	25%	10%	20%
Roda Tiga / Lebih (produktif)	20%		10%	15%	5%	10%

5. Apa yang menjadi definisi dan kriteria bagi “properti berwawasan lingkungan”?

Definisi dari properti berwawasan lingkungan adalah properti yang memenuhi kriteria bangunan hijau sesuai dengan standar atau sertifikasi yang diakui secara nasional dan/atau internasional. Selanjutnya, properti berwawasan lingkungan harus memenuhi kriteria bangunan hijau dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. bagi kawasan yang telah tersertifikasi sebagai kawasan hijau dari lembaga penyelenggara sertifikasi kawasan hijau yang diakui maka seluruh unit Properti di kawasan tersebut dianggap telah memenuhi kriteria bangunan hijau;
- b. bagi kawasan yang belum tersertifikasi sebagai kawasan hijau maka pemenuhan kriteria bangunan hijau dilakukan berdasarkan penilaian atau sertifikasi dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1) untuk Properti dengan luas bangunan kurang dari 2.500m² (dua ribu lima ratus meter persegi) maka dilakukan:
 - a) penilaian oleh Bank, dengan menggunakan perangkat aplikasi (*application tools*) yang disediakan oleh lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui; dan/atau
 - b) sertifikasi oleh lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui; dan
 - 2) untuk Properti dengan luas bangunan lebih dari atau sama dengan 2.500m² (dua ribu lima ratus meter persegi) maka harus dilakukan sertifikasi oleh lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui; dan
- c. bagi Properti yang merupakan bangunan baru dalam suatu kawasan yang dibangun oleh satu atau gabungan pengembang maka:
 - 1) pemenuhan kriteria bangunan hijau harus dilakukan melalui sertifikasi oleh lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui; dan
 - 2) pengajuan sertifikasi dilakukan oleh pengembang.

6. Terkait “properti berwawasan lingkungan”, pemenuhan kriteria bangunan hijau salah satunya dapat dilakukan melalui sertifikasi oleh lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui. Apa yang dimaksud dengan lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui?

Yang dimaksud dengan “lembaga penyelenggara sertifikasi kawasan hijau yang diakui” adalah lembaga yang mendapat lisensi untuk melakukan sertifikasi sesuai dengan standar kawasan hijau atau bangunan hijau yang diakui.

7. Apakah ada contoh standar yang terkait dengan pemenuhan kriteria bangunan hijau?

Terkait standar pemenuhan kriteria bangunan hijau, maka contohnya antara lain:

- a. standar yang ditetapkan oleh pemerintah;
- b. standar yang ditetapkan oleh lembaga yang terafiliasi dengan Green Building Council International atau otoritas yang berwenang di negara yang bersangkutan antara lain:
 - 1) Greenship di Indonesia;
 - 2) Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) di Amerika Serikat;
 - 3) Green Mark di Singapura; dan
 - 4) Greenstar di Australia;
- c. standar yang ditetapkan oleh lembaga internasional lainnya antara lain Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) yang dikeluarkan oleh International Finance Corporation.

8. Terkait “kendaraan bermotor berwawasan lingkungan”, apa definisinya dan apa peraturan perundang-undangan yang terkait?

Kendaraan bermotor berwawasan lingkungan definisinya adalah kendaraan bermotor listrik berbasis baterai sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai percepatan program kendaraan bermotor listrik berbasis baterai (*battery electric vehicle*) untuk transportasi jalan. Peraturan perundang-undangan yang terkait antara lain Peraturan Presiden Republik Indonesia No.55 Tahun 2019 tentang Percepatan Program Kendaraan Bermotor Listrik Berbasis Baterai (*Battery Electric Vehicle*) untuk Transportasi Jalan.

9. Kapan laporan KP/PP untuk properti berwawasan lingkungan dan laporan KKB/PKB untuk kendaraan bermotor berwawasan lingkungan mulai disampaikan ke Bank Indonesia? Dalam hal bank tidak memberikan kredit/pembiayaan dimaksud, apakah tetap melaporkan?

Laporan atas pemberian KP/PP untuk properti berwawasan lingkungan dan KKB/PKB untuk kendaraan bermotor berwawasan lingkungan untuk pertama kali dilaporkan di bulan Januari 2020 untuk posisi akhir Desember 2019.

Dalam hal bank tidak memberikan KP/PP untuk properti berwawasan lingkungan dan laporan KKB/PKB untuk kendaraan bermotor berwawasan lingkungan, maka bank tetap melaporkan kepada Bank Indonesia dengan isian laporan “Nihil” dan/atau nol. Pengaturan lebih lanjut antara lain periode laporan, format laporan, dan hal lainnya yang terkait secara lebih rinci akan diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur yang menjadi peraturan pelaksanaan PBI LTV/FTV dan Uang Muka.

10. Kapan PBI LTV/FTV ini akan berlaku?

PBI LTV/FTV mulai berlaku pada tanggal 2 Desember 2019.

---000---