

**FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ)**  
**PBI NOMOR 23/2/PBI/2021**  
**TENTANG**  
**PERUBAHAN KETIGA 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 mendukung pemulihan ekonomi nasional, diperlukan kebijakan makroprudensial yang bersifat akomodatif untuk mendorong sektor perbankan menjalankan fungsi intermediasi yang seimbang dan berkualitas antara lain melalui penyaluran Kredit Properti (KP)/Pembiayaan Properti (PP) dan penyaluran Kredit Kendaraan Bermotor (KKB)/Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PKB).
- b. Secara umum, kredit/pembiayaan perbankan masih dalam proses pemulihan. Namun, minat sektor Rumah Tangga (RT) untuk berinvestasi di instrumen keuangan mulai meningkat, termasuk investasi pada sektor properti, terindikasi mulai meningkat berdasarkan data dan hasil survey.
- c. Sektor Properti yang menggeliat memberikan dukungan konsumsi karena sektor properti merupakan salah satu sektor potensial dengan *forward* dan *backward linkage* tinggi dan dengan total penyerapan tenaga kerja yang tinggi. Di tengah risiko yang masih terjaga, maka KP/PP dan KKB/PKB perlu diakselerasi untuk mendukung pemulihan di sektor terkait yang pada akhirnya akan mendukung kinerja perekonomian nasional.
- d. Oleh karena itu, diperlukan dukungan berupa penyesuaian kebijakan dari Bank Indonesia mengenai batasan Rasio *Loan to Value* (LTV) untuk KP, batasan Rasio *Financing to Value* (FTV) untuk PP, serta batasan Uang Muka untuk KKB dan PKB yang juga berlaku untuk Properti Berwawasan Lingkungan dan Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan. Penyesuaian kebijakan tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian serta tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.

**2. Apa saja penyempurnaan dalam PBI LTV/FTV dan Uang Muka di tahun 2021 ini dibandingkan dengan PBI sebelumnya?**

Penyesuaian PBI LTV/FTV dan Uang Muka antara lain:

- a. Penyesuaian batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP sebagai berikut:
  - 1) Bagi Bank yang memenuhi persyaratan rasio *Non Performing Loan* (NPL)/*Non Performing Financing* (NPF), maka batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP menjadi paling tinggi 100% untuk seluruh jenis dan tipe properti serta seluruh fasilitas KP/PP.
  - 2) Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan rasio NPL/NPF, maka batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP menjadi sebagai berikut:
    - a) Untuk KP/PP Rumah Tapak dan KP/PP Rumah Susun:
      - i. tipe >70, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 90% untuk fasilitas kedua dan seterusnya;
      - ii. tipe >21-70, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan seterusnya; dan
      - iii. tipe ≤21, paling tinggi 100% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 95% untuk fasilitas kedua dan seterusnya.
    - b) Untuk KP/PP Ruko Rukan, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 90% untuk fasilitas kedua dan seterusnya.
- b. Batasan Rasio LTV/FTV untuk KP/PP sebagaimana dimaksud pada huruf a juga diberlakukan terhadap KP/PP untuk properti berwawasan lingkungan.
- c. Penyesuaian batasan Uang Muka untuk KKB/PKB sebagai berikut:
  - 1) Bagi Bank yang memenuhi persyaratan rasio NPL/NPF, maka batasan Uang Muka untuk KKB/PKB paling sedikit 0% untuk seluruh jenis kendaraan baik yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif maupun nonproduktif.
  - 2) Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan rasio NPL/NPF, maka batasan Uang Muka untuk KKB/PKB sebagai berikut:
    - a) untuk kendaraan roda dua menjadi paling sedikit 10%;
    - b) untuk kendaraan roda tiga/lebih (nonproduktif) menjadi paling sedikit 10%; dan

- c) untuk kendaraan roda tiga/lebih (produktif) menjadi paling sedikit 5%.
- d. Batasan Uang Muka untuk KKB/PKB sebagaimana dimaksud pada huruf c juga diberlakukan terhadap KKB/PKB untuk kendaraan bermotor berwawasan lingkungan.
- e. Pemberian KP/PP sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, serta pemberian UM KKB/PKB sebagaimana dimaksud pada huruf c dan d, wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
- f. Pengaturan atas kewajiban pencairan bertahap untuk KP/PP pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh dihapus.
- g. Pengaturan atas kewajiban Bank untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko dalam melaksanakan tahapan pencairan untuk KP/PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh.
- h. Penambahan sumber data Laporan Bank Umum Terintegrasi (LBUT) dalam perhitungan NPL/NPF.

### **3. Apa definisi dan cakupan dari KP, PP, KKB, dan PKB?**

Berikut definisi masing-masing dari KP, PP, KKB, dan PKB berdasarkan PBI LTV/FTV dan Uang Muka:

- a. KP  
Kredit Properti yang selanjutnya disingkat KP adalah Kredit konsumsi berupa KP Rumah Tapak, KP Rusun, dan KP Ruko atau KP Rukan.
- b. PP  
Pembiayaan Properti yang selanjutnya disingkat PP adalah Pembiayaan konsumsi berupa PP Rumah Tapak, PP Rusun, dan PP Ruko atau PP Rukan.
- c. KKB  
Kredit Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat KKB adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor dimaksud.
- d. PKB  
Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat PKB adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor dimaksud.

Dalam hal ini cakupan untuk KP/PP meliputi kredit atau pembiayaan untuk pemilikan Properti dan kredit atau pembiayaan konsumsi beragun Properti. Terkait

dengan Properti maka cakupannya meliputi Rumah Tapak, Rumah Susun, dan Rumah Toko atau Rumah Kantor. Khusus untuk akad PP, maka yang termasuk di dalamnya adalah fasilitas PP berdasarkan Akad Murabahah, Akad Istishna', Akad MMQ, dan Akad IMBT.

Sementara itu cakupan dari KKB/PKB meliputi kredit atau pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor. Terkait kendaraan bermotor maka cakupannya meliputi kendaraan bermotor roda dua, kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif, dan kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif.

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

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

Rasio LTV/FTV pada Ketentuan Sebelumnya										Penyesuaian Ketentuan											
Fasilitas ke..	Memenuhi Kriteria NPL/NPF				Tidak Memenuhi Kriteria NPL/NPF						Fasilitas ke..	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		
	1	≥2	1	≥2	1	2	≥3	1	2	≥3		1	≥2	1	≥2	1	2	≥3	1	2	≥3
<b>Rumah Tapak</b>																					
Tipe >70	-	85%	-	90%	85%	75%	65%	90%	80%	70%		100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%
Tipe >21 - 70	-	90%	-	95%	-	85%	75%	-	85%	75%		100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Tipe ≤21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	100%	95%	95%
<b>Rumah Susun</b>																					
Tipe >70	-	85%	-	90%	85%	75%	65%	90%	80%	70%		100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%
Tipe >21 - 70	-	90%	-	90%	95%	85%	75%	95%	85%	75%		100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Tipe ≤21	-	90%	-	90%	-	85%	75%	-	85%	75%		100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	100%	95%	95%
Ruko / Rukan	-	90%	-	90%	-	85%	75%	-	85%	75%		100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%

Sementara itu perbandingan batasan maksimum rasio LTV/FTV Properti Berwawasan Lingkungan secara rinci sebagai berikut:

Rasio LTV/FTV Berwawasan Lingkungan pada Ketentuan Sebelumnya										Penyesuaian Ketentuan											
Fasilitas ke..	Memenuhi Kriteria NPL/NPF				Tidak Memenuhi Kriteria NPL/NPF						Fasilitas ke..	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		
	1	≥2	1	≥2	1	2	≥3	1	2	≥3		1	≥2	1	≥2	1	2	≥3	1	2	≥3
<b>Rumah Tapak</b>																					
Tipe >70	-	90%	-	95%	90%	80%	70%	95%	85%	75%		100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%
Tipe >21 - 70	-	95%	-	-	-	90%	80%	-	90%	80%		100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Tipe ≤21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	100%	95%	95%
<b>Rumah Susun</b>																					
Tipe >70	-	90%	-	95%	90%	80%	70%	95%	85%	75%		100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%
Tipe >21 - 70	-	95%	-	95%	-	90%	80%	-	90%	80%		100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Tipe ≤21	-	95%	-	95%	-	90%	80%	-	90%	80%		100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	100%	95%	95%
Ruko / Rukan	-	95%	-	95%	-	90%	80%	-	90%	80%		100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%

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

Perbandingan batasan minimum Uang Muka secara rinci sebagai berikut:

Ketentuan Sebelumnya					Penyesuaian Ketentuan				
Jenis Kendaraan	UM Kendaraan Bermotor Tidak Berwawasan Lingkungan		UM Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan		Jenis Kendaraan	UM Kendaraan Bermotor Tidak Berwawasan Lingkungan		UM Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan	
	Memenuhi persyaratan NPL/NPF	Tidak memenuhi persyaratan NPL/NPF	Memenuhi persyaratan NPL/NPF	Tidak memenuhi persyaratan NPL/NPF		Memenuhi persyaratan NPL/NPF	Tidak memenuhi persyaratan NPL/NPF	Memenuhi persyaratan NPL/NPF	Tidak memenuhi persyaratan NPL/NPF
Roda Dua	15%	20%	0%	15%	Roda Dua	0%	10%	0%	10%
Roda Tiga/Lebih (nonproduktif)	15%	25%	0%	20%	Roda Tiga/Lebih (nonproduktif)	0%	10%	0%	10%
Roda Tiga/Lebih (produktif)	10%	15%	0%	10%	Roda Tiga/Lebih (produktif)	0%	5%	0%	5%

**6. Apakah dengan pengaturan rasio LTV/FTV dan Uang Muka saat ini maka Bank yang memenuhi persyaratan NPL/NPF wajib memberikan KP/PP dengan rasio LTV/FTV sebesar 100% dan/atau KKB/PKB dengan Uang Muka sebesar 0%? Apakah Bank dibolehkan untuk menetapkan besaran rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan besaran Uang Muka untuk KKB/PKB yang lebih ketat?**

Bank Indonesia dalam PBI LTV/FTV dan Uang Muka ini mengatur mengenai batasan paling tinggi dari rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan paling sedikit dari Uang Muka untuk KKB/PKB. Oleh karena itu, sesuai dengan kewajiban untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko bagi Bank, maka Bank dapat menetapkan besaran rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan besaran Uang Muka untuk KKB/PKB yang lebih ketat. Contohnya untuk Bank yang memenuhi persyaratan NPL/NPF, maka Bank dapat menetapkan besaran rasio LTV/FTV yang lebih kecil dari 100% dan/atau besaran Uang Muka yang lebih besar dari 0%.

**7. Terkait pencairan atas KP/PP pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh, apakah masih terdapat pengaturan mengenai pencairan bertahap? Dalam hal sudah tidak diatur lagi, bagaimana implementasinya bagi Bank?**

Pengaturan atas pencairan bertahap untuk KP/PP untuk pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh (properti inden) yang meliputi rincian tahapan dan besaran persentase maksimal pencairan dihapus. Namun demikian, Bank Indonesia tetap mewajibkan Bank untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko dalam melaksanakan tahapan pencairan untuk KP/PP pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, secara umum kebijakan pencairan KP/PP pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh saat ini diserahkan kepada kebijakan Bank. Namun demikian, seiring dengan kewajiban Bank untuk

memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko, Bank Indonesia tetap mengharapkan bahwa Bank melaksanakan tahapan pencairan secara berhati-hati dan memperhatikan manajemen risiko antara lain dengan mempertimbangkan kredibilitas atau *track record* debitur dan perkembangan pembangunan properti.

**8. Apakah batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan Uang Muka untuk KKB/PKB dalam PBI LTV/FTV dan Uang Muka ada batas waktunya? Dalam hal hanya berlaku untuk jangka waktu tertentu, apakah selanjutnya menggunakan rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan Uang Muka untuk KKB/PKB yang sebelumnya?**

Ketentuan mengenai batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan Uang Muka untuk KKB/PKB berlaku untuk jangka waktu sampai dengan 31 Desember 2021. Dalam hal ini, Bank Indonesia senantiasa melakukan evaluasi atas implementasi PBI LTV/FTV dan Uang Muka. Untuk itu, batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan Uang Muka untuk KKB/PKB nantinya akan dievaluasi kembali dan ditetapkan batasannya a.l. dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian ke depan dan kinerja perbankan.

**9. Dengan berlakunya PBI LTV/FTV dan Uang Muka ini, apakah nanti diikuti dengan aturan pelaksanaannya berupa Peraturan Anggota Dewan Gubernur (PADG)? Dalam hal ini, apakah Bank harus menunggu PADG diterbitkan Bank Indonesia untuk mengimplementasikan PBI LTV/FTV dan Uang Muka ini?**

PBI LTV/FTV dan Uang Muka akan diikuti dengan penerbitan PADG untuk pengaturan yang diamanatkan lebih lanjut dalam PADG antara lain yang terkait dengan pengkinian contoh-contoh perhitungan LTV, FTV, dan Uang Muka serta rincian sandi LBUT yang akan digunakan sebagai sumber data perhitungan NPL/NPF pada saat LBUT telah diimplementasikan penuh. Namun demikian, Bank tetap dapat mengimplementasikan PBI LTV/FTV dan Uang Muka ini tanpa harus menunggu terbitnya PADG.

**10. Kapan PBI LTV/FTV dan Uang Muka ini akan berlaku?**

PBI LTV/FTV dan Uang Muka mulai berlaku pada tanggal diundangkan.