

PERATURAN ANGGOTA DEWAN GUBERNUR  
NOMOR 21/25/PADG/2019  
TENTANG  
RASIO *LOAN TO VALUE* UNTUK KREDIT PROPERTI, RASIO *FINANCING TO VALUE* UNTUK PEMBIAYAAN PROPERTI, DAN UANG MUKA UNTUK KREDIT  
ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

ANGGOTA DEWAN GUBERNUR BANK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa Peraturan Bank Indonesia mengenai rasio *loan to value* untuk kredit properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, perlu didukung dengan peraturan pelaksanaan mengenai mekanisme pelaksanaan dan hal teknis terkait rasio *loan to value* untuk kredit properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Anggota Dewan Gubernur tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor;

Mengingat : 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6230) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 227, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6423);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN ANGGOTA DEWAN GUBERNUR TENTANG RASIO *LOAN TO VALUE* UNTUK KREDIT PROPERTI, RASIO *FINANCING TO VALUE* UNTUK PEMBIAYAAN PROPERTI, DAN UANG MUKA UNTUK KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Bank Umum Konvensional yang selanjutnya disingkat BUK adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang mengenai perbankan, termasuk kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri.
2. Bank Umum Syariah yang selanjutnya disingkat BUS adalah bank umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang mengenai perbankan syariah.

3. Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disingkat UUS adalah unit usaha syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang mengenai perbankan syariah.
4. Bank adalah BUK, BUS, dan UUS.
5. Kredit adalah kredit sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang mengenai perbankan.
6. Pembiayaan adalah pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang mengenai perbankan syariah.
7. Properti adalah rumah tapak, rumah susun, dan rumah toko atau rumah kantor.
8. Rumah Tapak adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat keterangan, sertifikat, atau akta yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.
9. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang berupa griya tawang, kondominium, apartemen, flat, dan bangunan lainnya.
10. Rumah Toko atau Rumah Kantor adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial yang berupa pertokoan, perkantoran, gudang, dan bangunan lainnya.
11. Properti Berwawasan Lingkungan adalah Properti yang memenuhi kriteria bangunan hijau sesuai dengan standar atau sertifikasi yang diakui secara nasional dan/atau internasional.
12. Kredit Properti Rumah Tapak yang selanjutnya disebut KP Rumah Tapak adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pemilikan Rumah Tapak, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Tapak.
13. Kredit Properti Rumah Susun yang selanjutnya disebut KP Rusun adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pemilikan

Rumah Susun, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Susun.

14. Kredit Properti Rumah Toko atau Kredit Properti Rumah Kantor yang selanjutnya disebut KP Ruko atau KP Rukan adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pemilikan Rumah Toko atau Rumah Kantor, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Toko atau Rumah Kantor.
15. Kredit Properti yang selanjutnya disingkat KP adalah Kredit konsumsi berupa KP Rumah Tapak, KP Rusun, dan KP Ruko atau KP Rukan.
16. Pembiayaan Properti Rumah Tapak yang selanjutnya disebut PP Rumah Tapak adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pemilikan Rumah Tapak, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Tapak.
17. Pembiayaan Properti Rumah Susun yang selanjutnya disebut PP Rusun adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pemilikan Rumah Susun, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Susun.
18. Pembiayaan Properti Rumah Toko atau Pembiayaan Properti Rumah Kantor yang selanjutnya disebut PP Ruko atau PP Rukan adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pemilikan Rumah Toko atau Rumah Kantor, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Toko atau Rumah Kantor.
19. Pembiayaan Properti yang selanjutnya disingkat PP adalah Pembiayaan konsumsi berupa PP Rumah Tapak, PP Rusun, dan PP Ruko atau PP Rukan.
20. Akad *Murabahah* adalah akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
21. Akad *Istishna'* adalah akad Pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*).

22. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang selanjutnya disebut Akad MMQ adalah akad Pembiayaan *musyarakah* yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
23. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang selanjutnya disebut Akad IMBT adalah akad penyediaan dana untuk memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.
24. Akad *Qardh* adalah akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.
25. Rasio *Loan to Value* yang selanjutnya disebut Rasio LTV adalah angka rasio antara nilai Kredit yang dapat diberikan oleh BUK terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Kredit berdasarkan hasil penilaian terkini.
26. Rasio *Financing to Value* yang selanjutnya disebut Rasio FTV adalah angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh BUS atau UUS terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.
27. Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan adalah kendaraan bermotor listrik berbasis baterai sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan mengenai percepatan program kendaraan bermotor listrik berbasis baterai (*battery electric vehicle*) untuk transportasi jalan.
28. Kredit Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat KKB adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pembelian kendaraan bermotor.
29. Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat PKB adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pembelian kendaraan bermotor.
30. Uang Muka adalah pembayaran di muka sebesar persentase tertentu dari nilai pembelian Properti atau

harga kendaraan bermotor yang sumber dananya berasal dari debitur atau nasabah.

31. Laporan Bulanan Bank Umum yang selanjutnya disebut LBU adalah laporan bulanan bank umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai laporan bulanan bank umum.
32. Laporan Stabilitas Moneter dan Sistem Keuangan Bulanan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disebut LSMK BUS UUS adalah laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah.

## BAB II

### PENGATURAN RASIO LTV DAN RASIO FTV

#### Bagian Kesatu

#### Penghitungan Kredit, Penghitungan Pembiayaan, Nilai Agunan, dan Penilaian Agunan

#### Paragraf 1

#### Penghitungan Kredit dan Nilai Agunan untuk BUK

#### Pasal 2

- (1) BUK wajib melakukan penghitungan Kredit dan nilai agunan dalam penghitungan Rasio LTV untuk KP dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Kredit ditetapkan berdasarkan plafon Kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian Kredit; dan
  - b. nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern BUK atau penilai independen terhadap Properti yang menjadi agunan.
- (2) Penetapan nilai taksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mengacu pada metode dan prinsip yang

berlaku umum dalam penilaian agunan yang ditetapkan oleh asosiasi dan/atau institusi yang berwenang.

#### Paragraf 2

#### Penghitungan Pembiayaan dan Nilai Agunan untuk BUS dan UUS

#### Pasal 3

- (1) BUS dan UUS wajib melakukan penghitungan Pembiayaan dan nilai agunan dalam penghitungan Rasio FTV untuk PP dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pembiayaan ditetapkan berdasarkan jenis akad yang digunakan yaitu:
    1. Pembiayaan berdasarkan Akad *Murabahah* atau Akad *Istishna'* ditetapkan berdasarkan harga pokok Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebagaimana tercantum dalam akad Pembiayaan;
    2. Pembiayaan berdasarkan Akad MMQ ditetapkan berdasarkan penyertaan BUS atau UUS untuk kepemilikan Properti sebagaimana tercantum dalam akad Pembiayaan, termasuk pemberian Pembiayaan dengan akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* untuk pemilikan Properti yang akan dibiayai belum tersedia secara utuh; dan
    3. Pembiayaan berdasarkan Akad IMBT ditetapkan berdasarkan hasil pengurangan harga Properti dengan deposit sebagaimana tercantum dalam akad Pembiayaan, termasuk pemberian Pembiayaan dengan akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* untuk pemilikan Properti yang akan dibiayai belum tersedia secara utuh; dan
  - b. nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern BUS atau UUS, atau penilai independen terhadap Properti yang menjadi agunan.

- (2) Penetapan nilai taksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mengacu pada metode dan prinsip yang berlaku umum dalam penilaian agunan yang ditetapkan oleh asosiasi dan/atau institusi yang berwenang.

### Paragraf 3

#### Tata Cara Penilaian Agunan

### Pasal 4

- (1) Tata cara penilaian agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b dan Pasal 3 ayat (1) huruf b ditetapkan sebagai berikut:
  - a. untuk KP atau PP yang diberikan dengan plafon sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen; dan
  - b. untuk KP atau PP yang diberikan dengan plafon di atas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.
- (2) Penetapan nilai taksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada metode dan prinsip yang berlaku umum dalam penilaian agunan yang ditetapkan oleh asosiasi dan/atau institusi yang berwenang.
- (3) Contoh penetapan penilai agunan tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

Bagian Kedua  
Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP

Pasal 5

- (1) Bank yang memberikan:
  - a. KP atau PP untuk fasilitas pertama; dan
  - b. KP atau PP untuk fasilitas kedua dan seterusnya bagi Rumah Tapak dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi),  
harus memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP yang ditetapkan sesuai dengan kebijakan Bank.
- (2) Penetapan kebijakan Bank mengenai ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan.

Pasal 6

Bank yang memberikan KP atau PP untuk fasilitas kedua dan seterusnya wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagai berikut:

- a. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas kedua dan seterusnya ditetapkan sebagai berikut:
  1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  2. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
  3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  4. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai

- dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
5. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen); dan
  6. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 90% (sembilan puluh persen); dan
- b. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas kedua dan seterusnya, ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
  2. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen);
  3. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
  4. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
  5. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen); dan
  6. PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 90% (sembilan puluh persen).

#### Pasal 7

- (1) Ketentuan mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah secara bruto kurang dari 5% (lima persen); dan
  - b. rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah secara bruto kurang dari 5% (lima persen).
- (2) Penghitungan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b didasarkan pada LBU atau LSMK BUS UUS periode 2 (dua) bulan sebelumnya.

#### Pasal 8

Dalam hal Bank tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) maka Bank wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagai berikut:

- a. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai berikut:
  1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  2. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen); dan
  3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen);
- b. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:

1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  2. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  4. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  5. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen); dan
  6. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
- c. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas ketiga dan seterusnya ditetapkan sebagai berikut:
1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 65% (enam puluh lima persen);
  2. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 65% (enam puluh lima persen);
  4. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);

5. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan  $21\text{m}^2$  (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen); dan
  6. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
- d. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
  2. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen); dan
  3. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari  $21\text{m}^2$  (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen);
- e. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 80% (delapan puluh persen);
  2. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari  $21\text{m}^2$  (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  3. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 80% (delapan puluh persen);
  4. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari  $21\text{m}^2$  (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  5. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan  $21\text{m}^2$  (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen); dan

6. PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen); dan
- f. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas ketiga dan seterusnya ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 70% (tujuh puluh persen);
  2. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  3. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 70% (tujuh puluh persen);
  4. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  5. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen); dan
  6. PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen).

#### Pasal 9

- (1) Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) dan memberikan:
  - a. KP Rumah Tapak atau PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), untuk fasilitas pertama;
  - b. KP Rumah Tapak atau PP Rumah Tapak dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), untuk fasilitas pertama dan seterusnya;

- c. KP Rusun atau PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), untuk fasilitas pertama; dan
  - d. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan, untuk fasilitas pertama,
- harus memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP yang ditetapkan sesuai dengan kebijakan Bank.
- (2) Penetapan kebijakan Bank mengenai ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan.

#### Pasal 10

Dalam menentukan urutan fasilitas KP atau PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 8, dan Pasal 9, Bank wajib memperhitungkan seluruh KP dan PP yang telah diterima debitur atau nasabah yang masih berjalan di Bank yang sama maupun Bank lainnya, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. berdasarkan urutan tanggal perjanjian KP atau akad PP; dan
- b. dalam hal terdapat tanggal perjanjian KP atau akad PP yang sama maka penentuan urutan fasilitas diawali dari KP atau PP dengan nilai agunan paling rendah.

#### Bagian Ketiga

Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP bagi Properti  
Berwawasan Lingkungan

#### Pasal 11

- (1) Bagi Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti Berwawasan Lingkungan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Bank wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP paling tinggi ditambah 5% (lima persen) atas Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a serta huruf b angka 1 dan angka 3 sampai dengan angka 6; dan
  - b. Bank harus memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP yang ditetapkan sesuai dengan kebijakan Bank untuk:
    1. fasilitas pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a;
    2. fasilitas kedua dan seterusnya bagi KP atau PP Rumah Tapak dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b; dan
    3. fasilitas kedua dan seterusnya bagi PP Rumah Tapak dengan Akad MMQ dan Akad IMBT dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b angka 2, dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan.
- (2) Ketentuan mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan rasio sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1).

#### Pasal 12

Dalam hal Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti Berwawasan Lingkungan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Bank wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP paling tinggi ditambah 5% (lima persen) atas Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a angka 1 dan angka 2, huruf b, huruf c, huruf d angka 1 dan angka 2, huruf e, dan huruf f; dan
- b. Bank harus memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP yang ditetapkan sesuai dengan kebijakan Bank untuk:
  1. fasilitas pertama bagi KP Rumah Tapak atau PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a;
  2. fasilitas pertama dan seterusnya bagi KP Rumah Tapak atau PP Rumah Tapak dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b;
  3. fasilitas pertama bagi KP Rusun atau PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c;
  4. fasilitas pertama bagi KP Rusun atau PP Rusun berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a angka 3;
  5. fasilitas pertama bagi PP Rusun berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf d angka 3; dan

6. fasilitas pertama bagi KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d, dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan.

#### Pasal 13

Bank wajib menyampaikan laporan kepada Bank Indonesia terkait pemberian KP atau PP untuk kepemilikan Properti Berwawasan Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan Pasal 12.

#### Pasal 14

Contoh penghitungan dan penetapan Rasio LTV untuk KP atau Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 12 tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

#### Bagian Keempat

Penghitungan Rasio Kredit Bermasalah, Rasio Pembiayaan Bermasalah, Rasio KP Bermasalah, dan Rasio PP Bermasalah

#### Pasal 15

- (1) Penghitungan rasio Kredit bermasalah dan rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. penghitungan rasio Kredit bermasalah secara bruto merupakan persentase dari hasil penjumlahan Kredit kepada pihak ketiga bukan bank dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet dibandingkan dengan total Kredit kepada pihak ketiga bukan bank; dan
  - b. penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah secara bruto merupakan persentase dari hasil penjumlahan Pembiayaan kepada pihak ketiga bukan bank dengan

- kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet dibandingkan dengan total Pembiayaan kepada pihak ketiga bukan bank.
- (2) Penghitungan rasio KP bermasalah dan rasio PP bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
    - a. penghitungan rasio KP bermasalah secara bruto merupakan persentase dari hasil penjumlahan KP dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet dibandingkan dengan total KP;
    - b. penghitungan rasio PP bermasalah secara bruto merupakan persentase dari hasil penjumlahan PP dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet dibandingkan dengan total PP; dan
    - c. PP yang diperhitungkan sebagaimana dimaksud dalam huruf b yaitu PP yang menggunakan Akad *Murabahah*, Akad *Istishna'*, Akad MMQ, dan Akad IMBT.
  - (3) Bagi BUK yang memiliki UUS, penghitungan rasio Kredit bermasalah dan rasio KP bermasalah bagi BUK dilakukan secara terpisah dengan penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah dan rasio PP bermasalah bagi UUS.

#### Bagian Kelima

#### Sumber Data, Nilai yang Digunakan, dan Laporan Lain

#### Pasal 16

- (1) Penetapan masing-masing komponen dalam penghitungan rasio Kredit bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a dan rasio KP bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a dilakukan berdasarkan LBU periode 2 (dua) bulan sebelum tanggal perjanjian KP ditandatangani.
- (2) Penetapan masing-masing komponen dalam penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b dan rasio PP bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b

dilakukan berdasarkan LSMK BUS UUS periode 2 (dua) bulan sebelum tanggal akad PP ditandatangani.

Pasal 17

- (1) Penghitungan rasio Kredit bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) menggunakan nilai Kredit bermasalah dan nilai total Kredit yang diperoleh dan dihitung dari LBU dalam Formulir 11 Daftar Rincian Kredit yang Diberikan.
- (2) Penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) menggunakan nilai Pembiayaan bermasalah dan nilai total Pembiayaan yang diperoleh dan dihitung dari LSMK BUS UUS pada:
  - a. Formulir 10 Daftar Rincian Piutang *Murabahah* untuk Akad *Murabahah*;
  - b. Formulir 11 Daftar Rincian Piutang *Istishna'* untuk Akad *Istishna'*;
  - c. Formulir 12 Daftar Rincian Piutang *Qardh* untuk Akad *Qardh*;
  - d. Formulir 13 Daftar Rincian Pembiayaan Bagi Hasil untuk akad bagi hasil; dan
  - e. Formulir 14 Daftar Rincian Pembiayaan Sewa untuk akad sewa.
- (3) Penghitungan rasio KP bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) menggunakan nilai KP bermasalah dan total KP yang diperoleh dan dihitung dari LBU dalam Formulir 11 Daftar Rincian Kredit yang Diberikan.
- (4) Rincian sumber data untuk penghitungan rasio Kredit bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan penghitungan rasio KP bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

## Pasal 18

- (1) Dalam hal terdapat kebutuhan data yang belum dapat dipenuhi dari LBU atau LSMK BUS UUS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 maka Bank Indonesia dapat meminta Bank untuk menyampaikan laporan lain.
- (2) Bank wajib menyampaikan laporan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui media surat elektronik sampai dengan batas waktu yang ditetapkan.
- (3) Laporan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa laporan PP.
- (4) Penyampaian Laporan PP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sampai dengan LSMK BUS UUS dapat memberikan informasi yang diperlukan untuk menghitung rasio PP bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16.
- (5) Penetapan batas waktu penghentian penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) diinformasikan oleh Bank Indonesia kepada Bank.

## Bagian Keenam

## Kewajiban Administratif

## Pasal 19

- (1) Dalam menetapkan Rasio LTV untuk KP, Rasio FTV untuk PP, dan penetapan urutan fasilitas KP dan PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 8, dan Pasal 9, Bank wajib:
  - a. memperlakukan debitur dan suami atau istri debitur menjadi 1 (satu) debitur, atau nasabah dan suami atau istri nasabah menjadi 1 (satu) nasabah, kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta;
  - b. meminta surat pernyataan dari calon debitur atau calon nasabah yang memuat keterangan mengenai:
    1. KP dan/atau PP yang masih dimiliki baik untuk pemilikan Properti yang telah tersedia maupun Properti yang belum tersedia secara utuh;

2. KP atau PP yang sedang dalam proses pengajuan permohonan baik untuk pemilikan Properti yang telah tersedia maupun Properti yang belum tersedia secara utuh;
  3. KP atau PP yang merupakan Kredit tambahan atau Pembiayaan baru yang berasal dari Kredit atau Pembiayaan yang tidak lancar;
  4. KP atau PP yang diambil alih dan disertai Kredit tambahan atau Pembiayaan baru yang berasal dari Kredit atau Pembiayaan yang tidak lancar; dan/atau
  5. keterangan terkait lainnya, baik pada Bank yang sama maupun pada Bank yang lain; dan
- c. menolak permohonan KP dan/atau PP yang diajukan apabila calon debitur atau nasabah tidak bersedia menyerahkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam huruf b.
- (2) Contoh penghitungan dan penetapan Rasio LTV untuk KP atau Rasio FTV untuk PP serta penetapan urutan fasilitas KP dan PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II.

#### Bagian Ketujuh

Kredit Tambahan atau Pembiayaan Baru Berdasarkan Properti yang Masih Menjadi Agunan dari KP atau PP Sebelumnya dan  
KP atau PP yang Diambil Alih

#### Paragraf 1

Kredit Tambahan atau Pembiayaan Baru Berdasarkan Properti yang Masih Menjadi Agunan dari KP atau PP Sebelumnya

#### Pasal 20

- (1) Dalam hal Bank memberikan Kredit tambahan atau Pembiayaan baru berdasarkan Properti yang masih menjadi agunan dari KP atau PP sebelumnya, Bank wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. pemberian Kredit tambahan oleh BUK yang merupakan tambahan dari KP sebelumnya menggunakan Rasio LTV KP sebelumnya sepanjang Kredit tambahan tersebut menggunakan agunan yang sama dan KP sebelumnya memiliki kualitas lancar;
- b. pemberian Pembiayaan baru oleh BUS atau UUS yang merupakan tambahan dari PP sebelumnya menggunakan Rasio FTV PP sebelumnya sepanjang kedua Pembiayaan tersebut menggunakan agunan yang sama dan PP sebelumnya memiliki kualitas lancar;
- c. dalam hal Kredit tambahan tidak menggunakan agunan yang sama dan/atau KP sebelumnya tidak memiliki kualitas lancar sebagaimana dimaksud dalam huruf a maka Kredit tambahan menggunakan Rasio LTV untuk KP sebagaimana Kredit baru;
- d. dalam hal Pembiayaan baru tidak menggunakan agunan yang sama dan/atau PP sebelumnya tidak memiliki kualitas lancar sebagaimana dimaksud dalam huruf b maka Pembiayaan baru tersebut menggunakan Rasio FTV untuk PP sebagaimana Pembiayaan baru;
- e. dalam hal Bank memberikan Kredit tambahan sebagaimana dimaksud dalam huruf c maka dalam menetapkan Rasio LTV untuk KP selanjutnya, Bank memperhitungkan KP awal dan Kredit tambahan tersebut sebagai 2 (dua) fasilitas;
- f. Rasio LTV untuk KP bagi Kredit tambahan dan Rasio FTV untuk PP bagi Pembiayaan baru sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf e mengacu pada Rasio LTV untuk KP atau Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 8, atau Pasal 9; dan
- g. jumlah Kredit tambahan atau Pembiayaan baru yang diberikan oleh Bank memperhitungkan jumlah baki

debet KP atau PP sebelumnya yang menggunakan agunan yang sama.

- (2) Mekanisme pemberian Kredit tambahan atau Pembiayaan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d mengacu pada ketentuan yang dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang.

#### Paragraf 2

#### KP atau PP yang Diambil Alih

#### Pasal 21

- (1) Dalam hal Bank memberikan KP atau PP dengan mengambil alih KP atau PP dari Bank lain, Bank wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. KP atau PP yang hanya ditujukan untuk pelunasan KP atau PP sebelumnya di Bank lain, tidak diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru; atau
  - b. dalam hal Bank mengambil alih KP atau PP dari Bank lain sebagaimana dimaksud dalam huruf a disertai dengan Kredit tambahan atau disertai dengan Pembiayaan baru maka perlakuan KP atau PP dengan mengambil alih KP atau PP dari Bank lain tersebut mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (2) Mekanisme pengambilalihan KP atau PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan yang dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang.

#### Pasal 22

Contoh penghitungan dan penetapan Rasio LTV untuk Kredit tambahan dan Rasio FTV untuk Pembiayaan baru dan pengambilalihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dan Pasal 21 tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

## Bagian Kedelapan

### KP atau PP untuk Properti yang Belum Tersedia Secara Utuh

#### Paragraf 1

### Persyaratan KP atau PP untuk Pemilikan Properti yang Belum Tersedia Secara Utuh

#### Pasal 23

- (1) Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. memenuhi persyaratan:
    1. rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a dan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b;
    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:
      - a) yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahterimakan sesuai dengan perjanjian; dan
      - b) dengan nilai jaminan paling sedikit 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 yang belum tersedia secara utuh yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

- (2) Ketentuan mengenai jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3 diatur sebagai berikut:
  - a. jaminan yang diberikan oleh pengembang kepada Bank meliputi aset tetap, aset bergerak, *bank guarantee*, *standby letter of credit*, dan/atau dana yang dititipkan dan/atau disimpan dalam *escrow account* di Bank pemberi Kredit atau Pembiayaan;
  - b. jaminan yang diberikan oleh pihak lain kepada Bank meliputi *corporate guarantee*, *standby letter of credit*, *bank guarantee*, dan/atau dana yang dititipkan dan/atau disimpan dalam *escrow account* di Bank pemberi Kredit atau Pembiayaan;
  - c. dana yang dititipkan dan/atau yang disimpan dalam *escrow account* di Bank pemberi Kredit atau Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b merupakan dana yang ditahan atas nama pengembang, yang digunakan untuk menyelesaikan pembangunan Properti; dan
  - d. Bank harus dapat memastikan bahwa jaminan dapat dieksekusi dalam hal pengembang tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, yang paling sedikit tertuang dalam perjanjian kerja sama antara pengembang dengan Bank.
- (3) Jumlah fasilitas KP atau PP untuk kepemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan paling banyak 5 (lima) fasilitas KP atau PP untuk kepemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga berlaku bagi Bank yang memberikan KP atau PP untuk kepemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh dengan mengambil alih KP atau PP dari Bank lain.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Properti telah tersedia secara utuh yang dibuktikan dengan adanya berita acara serah terima.

- (6) Contoh penghitungan dan penetapan Rasio LTV dan Rasio FTV untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

#### Paragraf 2

#### Tahapan Pencairan KP atau PP untuk Pemilikan Properti yang Belum Tersedia Secara Utuh

#### Pasal 24

- (1) Dalam hal Bank memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 maka Bank wajib melakukan pencairan KP atau PP secara bertahap.
- (2) Pencairan KP atau PP secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. paling tinggi 30% (tiga puluh persen) dari plafon setelah tanda tangan perjanjian KP atau PP, tanpa diperlukan penilaian perkembangan pembangunan;
  - b. paling tinggi 50% (lima puluh persen) dari plafon setelah pencairan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan penyelesaian fondasi, berdasarkan penilaian perkembangan pembangunan;
  - c. 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
  - d. 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.
- (3) Pencairan bertahap dan penilaian perkembangan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf

- b dan huruf c wajib didasarkan atas laporan perkembangan pembangunan yang berasal dari:
- a. pengembang dengan verifikasi dari penilai intern Bank; atau
  - b. penilai independen.

### Bagian Kesembilan

#### Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian KP atau PP

##### Pasal 25

- (1) Dalam implementasi pengaturan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 24, Bank wajib mematuhi prinsip kehati-hatian dalam pemberian KP atau PP dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. memastikan bahwa tidak terjadi pengalihan KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh kepada debitur atau nasabah lain baik pada Bank yang sama maupun pada Bank lain, untuk jangka waktu paling singkat 1 (satu) tahun;
  - b. memperhatikan kemampuan debitur atau nasabah untuk menyelesaikan kewajiban KP atau PP;
  - c. memperhatikan kelayakan usaha pengembang terkait penyelesaian properti yang belum tersedia secara utuh; dan
  - d. memastikan bahwa transaksi dalam pemberian KP atau PP harus dilakukan melalui rekening debitur atau nasabah kepada rekening pengembang atau penjual yang berada di Bank.
- (2) Bank dapat mengalihkan KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh sebelum jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a untuk KP atau PP bermasalah.

### BAB III PENGATURAN UANG MUKA KKB ATAU PKB

#### Bagian Kesatu Uang Muka KKB atau PKB

##### Pasal 26

Bank yang memberikan KKB atau PKB wajib memenuhi ketentuan Uang Muka sebagai berikut:

- a. untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua paling sedikit 15% (lima belas persen); dan
- b. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif paling sedikit 15% (lima belas persen).

##### Pasal 27

- (1) Ketentuan mengenai Uang Muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah secara bruto kurang dari 5% (lima persen); dan
  - b. rasio KKB bermasalah atau rasio PKB bermasalah secara neto kurang dari 5% (lima persen).
- (2) Penghitungan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan rasio KKB bermasalah atau rasio PKB bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b didasarkan pada LBU atau LSMK BUS UUS periode 2 (dua) bulan sebelumnya.

##### Pasal 28

Dalam hal Bank tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) maka Bank wajib memenuhi ketentuan Uang Muka sebagai berikut:

- a. untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan

- b. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif paling sedikit 25% (dua puluh lima persen).

#### Pasal 29

- (1) Bank yang memberikan KKB atau PKB untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif, wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. memberikan KKB atau PKB dengan Uang Muka paling sedikit 10% (sepuluh persen); dan
  - b. memenuhi persyaratan sebagai berikut:
    - 1. merupakan kendaraan yang memiliki izin untuk angkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak berwenang; atau
    - 2. diajukan oleh perorangan atau badan hukum yang memiliki izin usaha tertentu yang dikeluarkan oleh pihak berwenang dan digunakan untuk mendukung kegiatan operasional dari usaha yang dimilikinya.
- (2) Ketentuan mengenai Uang Muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1).
- (3) Dalam hal Bank tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) maka Bank yang memberikan KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib memenuhi ketentuan Uang Muka paling sedikit 15% (lima belas persen).

#### Pasal 30

- (1) Bank yang memberikan KKB atau PKB untuk pembelian Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan wajib memenuhi ketentuan Uang Muka sebagai berikut:
  - a. untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua, paling sedikit 10% (sepuluh persen);

- b. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 10% (sepuluh persen); dan
  - c. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 5% (lima persen).
- (2) Ketentuan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1).
- (3) Dalam hal Bank tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) maka Bank wajib memenuhi ketentuan Uang Muka sebagai berikut:
- a. untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua paling sedikit 15% (lima belas persen);
  - b. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
  - c. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif paling sedikit 10% (sepuluh persen).
- (4) Bank wajib menyampaikan laporan kepada Bank Indonesia terkait pemberian KKB atau PKB untuk pembelian Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3).

#### Pasal 31

Contoh penghitungan dan penetapan Uang Muka KKB dan PKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 30 tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

## Bagian Kedua

## Penghitungan Rasio Kredit Bermasalah, Rasio Pembiayaan Bermasalah, Rasio KKB Bermasalah, dan Rasio PKB Bermasalah

## Pasal 32

- (1) Penghitungan rasio Kredit bermasalah dan rasio Pembiayaan bermasalah diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. penghitungan rasio Kredit bermasalah secara bruto merupakan persentase dari hasil penjumlahan Kredit kepada pihak ketiga bukan bank dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet dibandingkan dengan total Kredit kepada pihak ketiga bukan bank; dan
  - b. penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah secara bruto merupakan persentase dari hasil penjumlahan Pembiayaan kepada pihak ketiga bukan bank dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet dibandingkan dengan total Pembiayaan kepada pihak ketiga bukan bank.
- (2) Penghitungan rasio KKB bermasalah dan rasio PKB bermasalah diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. penghitungan rasio KKB bermasalah secara neto merupakan persentase dari hasil penjumlahan KKB dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai KKB bermasalah dibandingkan dengan total KKB setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai KKB bermasalah; dan
  - b. penghitungan rasio PKB bermasalah secara neto merupakan persentase dari hasil penjumlahan PKB dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai PKB bermasalah dibandingkan dengan total PKB setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai PKB bermasalah.

### Bagian Ketiga

#### Sumber Data, Laporan Lain, dan Nilai yang Digunakan

##### Pasal 33

- (1) Penetapan masing-masing komponen dalam penghitungan rasio Kredit bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf a dan rasio KKB bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf a dilakukan berdasarkan LBU periode 2 (dua) bulan sebelum tanggal perjanjian Kredit ditandatangani.
- (2) Penetapan masing-masing komponen dalam penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf b dan rasio PKB bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf b dilakukan berdasarkan LSMK BUS UUS periode 2 (dua) bulan sebelum tanggal akad Pembiayaan ditandatangani.

##### Pasal 34

- (1) Penghitungan rasio Kredit bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 menggunakan nilai Kredit bermasalah dan nilai total Kredit yang diperoleh dan dihitung dari LBU dalam Formulir 11 Daftar Rincian Kredit yang Diberikan.
- (2) Penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 menggunakan nilai Pembiayaan bermasalah dan nilai total Pembiayaan yang diperoleh dan dihitung dari LSMK BUS UUS pada:
  - a. Formulir 10 Daftar Rincian Piutang *Murabahah* untuk Akad *Murabahah*;
  - b. Formulir 11 Daftar Rincian Piutang *Istishna'* untuk Akad *Istishna'*;
  - c. Formulir 12 Daftar Rincian Piutang *Qardh* untuk Akad *Qardh*;
  - d. Formulir 13 Daftar Rincian Pembiayaan Bagi Hasil untuk akad bagi hasil; dan
  - e. Formulir 14 Daftar Rincian Pembiayaan Sewa untuk akad sewa.

- (3) Penghitungan rasio KKB bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 menggunakan nilai KKB bermasalah, nilai cadangan kerugian penurunan nilai KKB bermasalah, dan total KKB yang diperoleh dan dihitung dari LBU dalam Formulir 11 Daftar Rincian Kredit yang Diberikan.
- (4) Penghitungan rasio PKB bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 menggunakan nilai PKB bermasalah, nilai cadangan kerugian penurunan nilai PKB bermasalah, dan total PKB yang diperoleh dan dihitung dari LSMK BUS UUS pada:
  - a. Formulir 10 Daftar Rincian Piutang *Murabahah* untuk Akad *Murabahah*;
  - b. Formulir 11 Daftar Rincian Piutang *Istishna'* untuk Akad *Istishna'*;
  - c. Formulir 12 Daftar Rincian Piutang *Qardh* untuk Akad *Qardh*;
  - d. Formulir 13 Daftar Rincian Pembiayaan Bagi Hasil untuk akad bagi hasil; dan
  - e. Formulir 14 Daftar Rincian Pembiayaan Sewa untuk akad sewa.
- (5) Rincian sumber data untuk penghitungan rasio Kredit bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penghitungan rasio KKB bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dan penghitungan rasio PKB bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

BAB IV  
LARANGAN PEMBERIAN KREDIT ATAU  
PEMBIAYAAN UANG MUKA

Pasal 35

- (1) Bank dilarang memberikan:
  - a. Kredit atau Pembiayaan untuk pemenuhan Uang Muka bagi KP dan PP kepada debitur atau nasabah; dan
  - b. Kredit atau Pembiayaan untuk pemenuhan Uang Muka bagi KKB dan PKB kepada debitur atau nasabah.
- (2) Contoh larangan pemberian Kredit atau Pembiayaan untuk pemenuhan Uang Muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

BAB V  
PELAPORAN

Pasal 36

- (1) Penyampaian laporan pemberian KP atau PP untuk pemilikan Properti Berwawasan Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, laporan PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3), dan laporan pemberian KKB atau PKB untuk pembelian Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4), diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. periode penyampaian laporan yaitu:
    1. untuk laporan bulan berjalan, Bank menyampaikan laporan kepada Bank Indonesia paling lambat pada tanggal 20 bulan berikutnya; dan
    2. dalam hal tanggal 20 jatuh pada hari libur maka Bank menyampaikan laporan pada hari kerja berikutnya;

- b. menggunakan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini;
- c. disampaikan kepada:
  - 1. Bank Indonesia c.q. Departemen Pengelolaan dan Kepatuhan Laporan - Divisi Pengelolaan dan Pengawasan LBU dan GWM, bagi Bank yang berkantor pusat di wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia; atau
  - 2. Bank Indonesia c.q. Departemen Pengelolaan dan Kepatuhan Laporan - Divisi Pengelolaan dan Pengawasan LBU dan GWM, dengan tembusan kepada kantor perwakilan Bank Indonesia setempat, bagi Bank yang berkantor pusat di luar wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia;
- d. Bank mengirimkan laporan kepada Bank Indonesia melalui surat elektronik setiap bulan dengan subjek surat elektronik disamakan dengan nama dokumen;
- e. laporan kepada Kantor Pusat Bank Indonesia dan tembusan laporan kepada Kantor Perwakilan Bank Indonesia setempat, disampaikan melalui surat elektronik sesuai dengan daftar alamat surat elektronik sebagaimana tercantum dalam Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini;
- f. dalam hal penyampaian laporan melalui surat elektronik sebagaimana dimaksud dalam huruf e tidak dapat dilakukan maka:
  - 1. bagi Bank yang berkantor pusat di wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia, laporan disampaikan dalam bentuk salinan lunak (*soft copy*) dan salinan keras (*hard copy*) kepada Departemen Pengelolaan dan Kepatuhan Laporan c.q. Divisi Pengelolaan dan Pengawasan LBU dan GWM, Jalan M. H. Thamrin No. 2 Jakarta 10350; atau

2. bagi Bank yang berkantor pusat di luar wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia, laporan disampaikan dalam bentuk salinan lunak (*soft copy*) dan salinan keras (*hard copy*) kepada Departemen Pengelolaan dan Kepatuhan Laporan c.q. Divisi Pengelolaan dan Pengawasan LBU dan GWM, Jalan M. H. Thamrin No. 2 Jakarta 10350 dengan tembusan kepada Kantor Perwakilan Bank Indonesia setempat;
  - g. batas waktu penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada huruf f mengikuti ketentuan batas waktu penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
  - h. Bank harus menyampaikan secara tertulis mengenai nama petugas dan penanggung jawab yang ditunjuk untuk menyusun dan menyampaikan laporan, serta alamat surat elektronik pengirim laporan, termasuk apabila terdapat perubahannya kepada:
    1. Bank Indonesia c.q. Departemen Pengelolaan dan Kepatuhan Laporan - Divisi Pengelolaan dan Pengawasan LBU dan GWM, bagi Bank yang berkantor pusat di wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia; atau
    2. Bank Indonesia c.q. Departemen Pengelolaan dan Kepatuhan Laporan - Divisi Pengelolaan dan Pengawasan LBU dan GWM, dengan tembusan kepada Kantor Perwakilan Bank Indonesia setempat, bagi Bank yang berkantor pusat di luar wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia; dan
  - i. Bank harus menyampaikan nama petugas dan penanggung jawab yang ditunjuk untuk menyusun dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud dalam huruf h kepada Bank Indonesia sebelum pelaksanaan penyampaian laporan pertama kali.
- (2) Dalam hal Bank tidak memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti Berwawasan Lingkungan, tidak

memberikan PP, dan/atau tidak memberikan KKB atau PKB untuk pembelian Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan, laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi dengan isian nihil.

## BAB VI

### EVALUASI KEBIJAKAN *LOAN TO VALUE* UNTUK KP, *FINANCING TO VALUE* UNTUK PP, DAN UANG MUKA UNTUK KKB ATAU PKB

#### Pasal 37

- (1) Bank Indonesia melakukan evaluasi terhadap kebijakan:
  - a. *loan to value* untuk KP dan *financing to value* untuk PP; dan
  - b. Uang Muka untuk KKB atau PKB, paling sedikit 1 (satu) kali dalam setahun.
- (2) Evaluasi terhadap kebijakan *loan to value* untuk KP dan *financing to value* untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap besaran Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP, pengaturan Kredit tambahan atau Pembiayaan baru yang menggunakan agunan yang sama dan KP atau PP yang diambil alih, KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh, dan/atau hal lain terkait kebijakan *loan to value* untuk KP dan *financing to value* untuk PP.
- (3) Evaluasi terhadap kebijakan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap besaran Uang Muka untuk KKB atau PKB dan jenis penggunaan KKB atau PKB dan/atau hal lain terkait kebijakan Uang Muka untuk KKB atau PKB.
- (4) Hasil evaluasi terhadap kebijakan *loan to value* untuk KP, *financing to value* untuk PP, dan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa penetapan:
  - a. tidak terdapat perubahan kebijakan; atau
  - b. terdapat perubahan kebijakan.

- (5) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diinformasikan oleh Bank Indonesia kepada Bank.

## BAB VII

### TATA CARA PENGENAAN SANKSI

#### Pasal 38

- (1) Bank yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia mengenai rasio *loan to value* untuk kredit properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor dikenai sanksi administratif berupa:
- a. sanksi teguran tertulis; dan/atau
  - b. sanksi kewajiban membayar.
- (2) Pengenaan sanksi kewajiban membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan dengan mendebit rekening giro rupiah Bank di Bank Indonesia.
- (3) Contoh penghitungan sanksi kewajiban membayar tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

## BAB VIII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 39

Pada saat Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Anggota Dewan Gubernur Nomor 20/22/PADG/2018 tanggal 18 September 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, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### Pasal 40

Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan penempatan Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 17 Desember 2019

ANGGOTA DEWAN GUBERNUR,

TTD

ERWIN RIJANTO

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN ANGGOTA DEWAN GUBERNUR  
NOMOR 21/25/PADG/2019  
TENTANG  
RASIO *LOAN TO VALUE* UNTUK KREDIT PROPERTI, RASIO *FINANCING TO VALUE* UNTUK PEMBIAYAAN PROPERTI, DAN UANG MUKA UNTUK KREDIT  
ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

I. UMUM

Untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan yang seimbang dan berkualitas dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, Bank Indonesia telah melakukan penyempurnaan kebijakan makroprudensial mengenai Rasio LTV untuk KP, Rasio FTV untuk PP, dan Uang Muka untuk KKB atau PKB yang dimuat dalam 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 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia 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. Pelonggaran kebijakan termasuk penetapan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP bagi kepemilikan Properti Berwawasan Lingkungan, dan Uang Muka untuk KKB atau PKB bagi pembelian Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian nasional serta tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen.

Sehubungan dengan hal di atas, perlu ditetapkan Peraturan Anggota Dewan Gubernur tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang mengatur mengenai mekanisme pelaksanaan ketentuan rasio *loan to value* untuk kredit properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “asosiasi yang berwenang” antara lain Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

### Pasal 3

#### Ayat (1)

##### Huruf a

##### Angka 1

Cukup jelas.

##### Angka 2

Cukup jelas.

##### Angka 3

Yang dimaksud dengan “deposit” adalah uang yang harus diserahkan oleh nasabah kepada BUS atau UUS untuk kepemilikan Properti yang dilakukan dengan Akad IMBT.

##### Huruf b

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Huruf a

KP atau PP untuk fasilitas pertama diberikan bagi Rumah Tapak, Rumah Susun, dan Rumah Toko atau Rumah Kantor dengan luas bangunan:

1. di atas 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
2. lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi); dan
3. sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi).

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “prinsip kehati-hatian” adalah prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai permodalan bank, kualitas aset, dan kebijakan perkreditan atau pembiayaan.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “prinsip kehati-hatian” adalah prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan

perundang-undangan antara lain ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai permodalan bank, kualitas aset, dan kebijakan perkreditan atau pembiayaan.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Huruf a

Formula penghitungan rasio Kredit bermasalah secara bruto yaitu sebagai berikut:

$$\frac{\text{jumlah Kredit bermasalah kepada pihak ketiga bukan bank}}{\text{total Kredit kepada pihak ketiga bukan bank}} \times 100\%$$

Keterangan:

Jumlah Kredit bermasalah kepada pihak ketiga bukan bank merupakan penjumlahan Kredit kualitas kurang lancar, Kredit kualitas diragukan, dan Kredit kualitas macet.

Huruf b

Formula penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah secara bruto yaitu sebagai berikut:

$$\frac{\text{jumlah Pembiayaan bermasalah kepada pihak ketiga bukan bank}}{\text{total Pembiayaan kepada pihak ketiga bukan bank}} \times 100\%$$

Keterangan:

Jumlah Pembiayaan bermasalah kepada pihak ketiga bukan bank merupakan penjumlahan Pembiayaan kualitas kurang

lancar, Pembiayaan kualitas diragukan, dan Pembiayaan kualitas macet.

Ayat (2)

Huruf a

Formula penghitungan rasio KP bermasalah secara bruto yaitu sebagai berikut:

$$\frac{\text{jumlah KP kualitas kurang lancar} + \text{KP kualitas diragukan} + \text{KP kualitas macet}}{\text{Total KP}} \times 100\%$$

Huruf b

Formula penghitungan rasio PP bermasalah secara bruto adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{jumlah PP kualitas kurang lancar} + \text{PP kualitas diragukan} + \text{PP kualitas macet}}{\text{Total PP}} \times 100\%$$

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 16

Contoh:

Dalam hal penandatanganan perjanjian KP atau akad PP dilakukan pada bulan Desember 2020 maka penghitungan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah dan penghitungan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah dilakukan berdasarkan LBU atau LSMK BUS UUS untuk data bulan Oktober 2020.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “laporan lain” antara lain berupa laporan PP untuk BUS dan UUS.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Informasi kepada Bank mengenai penghentian penyampaian laporan dilakukan melalui surat dan/atau penyempurnaan Peraturan Anggota Dewan Gubernur ini.

## Pasal 19

Ayat (1)

Huruf a

Perjanjian pemisahan harta dibuktikan dengan fotokopi perjanjian yang disahkan atau dilegalisir oleh notaris.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 20

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “menggunakan Rasio LTV KP sebagaimana Kredit baru” adalah tambahan Kredit diperhitungkan sebagai fasilitas KP yang berikutnya.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “menggunakan Rasio FTV PP sebagaimana Pembiayaan baru” adalah tambahan Pembiayaan diperhitungkan sebagai fasilitas PP yang berikutnya.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “belum tersedia secara utuh” adalah belum siap diserahkan.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “dana yang ditahan atas nama pengembang” adalah dana yang digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian, termasuk apabila pengembang tidak dapat menyelesaikan akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan atau surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Dalam menghitung jumlah fasilitas KP atau PP yang diberikan untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh, Bank memperhitungkan fasilitas KP atau PP yang diberikan untuk

pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh yang telah diberikan oleh Bank yang sama maupun Bank lainnya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

#### Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Bank hanya dapat melakukan 1 (satu) kali pencairan setelah penandatanganan perjanjian KP atau PP.

Huruf b

Bank dapat melakukan pencairan lebih dari 1 (satu) kali berdasarkan penilaian perkembangan pembangunan untuk masing-masing pencairan.

Huruf c

Bank dapat melakukan pencairan lebih dari 1 (satu) kali berdasarkan penilaian perkembangan pembangunan untuk masing-masing pencairan.

Huruf d

Dalam hal akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan atau surat kuasa membebankan hak tanggungan belum tersedia maka untuk pencairan plafon dapat dilaksanakan setelah Bank menerima berita acara serah terima dan *cover note* dari notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

*Cover note* dari notaris atau PPAT antara lain memuat informasi mengenai penyelesaian akta jual beli dan akta pembebanan hak tanggungan atau surat kuasa membebankan hak tanggungan tersebut dan kesanggupan dari notaris atau PPAT untuk menyerahkan akta jual beli dan

akta pembebanan hak tanggungan atau surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Ayat (3)

Besaran persentase pencairan bertahap diserahkan kepada Bank sesuai dengan kebijakan Bank dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan.

Pasal 25

Ayat (1)

Huruf a

Jangka waktu paling singkat 1 (satu) tahun dihitung sejak tanggal perjanjian KP atau PP tersebut.

Contoh:

KP atau PP yang telah diberikan sebelum berlakunya 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, namun belum melewati waktu 1 (satu) tahun, dihitung sejak tanggal perjanjian KP atau PP tersebut.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Termasuk dalam transaksi pemberian KP atau PP yaitu pembayaran uang muka dan pencairan bertahap.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “KP atau PP bermasalah” adalah KP atau PP dengan kualitas kurang lancar, diragukan, atau macet.

Pasal 26

Cukup jelas.

## Pasal 27

## Ayat (1)

## Huruf a

Rasio Kredit bermasalah secara bruto diperoleh dari jumlah Kredit bermasalah dibandingkan dengan total Kredit kepada pihak ketiga bukan bank.

Yang dimaksud dengan “jumlah Kredit bermasalah” adalah jumlah dari Kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet kepada pihak ketiga bukan bank.

Rasio Pembiayaan bermasalah secara bruto diperoleh dari jumlah Pembiayaan bermasalah dibandingkan dengan total Pembiayaan kepada pihak ketiga bukan bank.

Yang dimaksud dengan “jumlah Pembiayaan bermasalah” adalah jumlah dari Pembiayaan dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet kepada pihak ketiga bukan bank.

## Huruf b

Rasio KKB bermasalah secara neto diperoleh dari jumlah KKB bermasalah setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai KKB bermasalah dibandingkan dengan total KKB setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai KKB bermasalah.

Yang dimaksud dengan “jumlah KKB bermasalah” adalah jumlah dari KKB dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet.

Rasio PKB bermasalah secara neto diperoleh dari jumlah PKB bermasalah setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai PKB bermasalah dibandingkan dengan total PKB setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai PKB bermasalah.

Yang dimaksud dengan “jumlah PKB bermasalah” adalah jumlah dari PKB dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet.

Yang dimaksud dengan “cadangan kerugian penurunan nilai” adalah cadangan kerugian penurunan nilai sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan

perundang-undangan yang mengatur mengenai penilaian kualitas aset bank.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Huruf a

Formula penghitungan rasio Kredit bermasalah secara bruto yaitu sebagai berikut:

$$\frac{\text{jumlah Kredit bermasalah kepada pihak ketiga bukan bank}}{\text{total Kredit kepada pihak ketiga bukan bank}} \times 100\%$$

Keterangan:

Jumlah Kredit bermasalah kepada pihak ketiga bukan bank merupakan penjumlahan Kredit kualitas kurang lancar, Kredit kualitas diragukan, dan Kredit kualitas macet.

Huruf b

Formula penghitungan rasio Pembiayaan bermasalah secara bruto yaitu sebagai berikut:

$$\frac{\text{jumlah Pembiayaan bermasalah kepada pihak ketiga bukan bank}}{\text{total Pembiayaan kepada pihak ketiga bukan bank}} \times 100\%$$

Keterangan:

Jumlah Pembiayaan bermasalah kepada pihak ketiga bukan bank merupakan penjumlahan Pembiayaan kualitas kurang lancar, Pembiayaan kualitas diragukan, dan Pembiayaan kualitas macet.

Ayat (2)

Huruf a

Formula penghitungan rasio KKB bermasalah secara neto yaitu sebagai berikut:

$$\frac{\text{jumlah KKB kualitas kurang lancar} + \text{KKB kualitas diragukan} + \text{KKB kualitas macet} - \text{cadangan kerugian penurunan nilai KKB bermasalah}}{\text{Total KKB} - \text{cadangan kerugian penurunan nilai KKB bermasalah}} \times 100\%$$

Huruf b

Formula penghitungan rasio PKB bermasalah secara neto yaitu sebagai berikut:

$$\frac{\text{jumlah PKB kualitas kurang lancar} + \text{PKB kualitas diragukan} + \text{PKB kualitas macet} - \text{cadangan kerugian penurunan nilai PKB bermasalah}}{\text{Total PKB} - \text{cadangan kerugian penurunan nilai PKB bermasalah}} \times 100\%$$

Pasal 33

Contoh:

Dalam hal penandatanganan perjanjian KKB atau akad PKB dilakukan pada bulan Desember 2020 maka penghitungan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah dan penghitungan rasio KKB bermasalah atau rasio PKB bermasalah dilakukan berdasarkan LBU atau LSMK BUS UUS untuk data bulan Oktober 2020.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Termasuk pengertian debitur atau nasabah antara lain debitur atau nasabah yang merupakan karyawan Bank yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 36

Ayat (1)

Huruf a

Angka 1

Cukup jelas.

## Angka 2

Yang dimaksud dengan “hari libur” adalah hari Sabtu, hari Minggu, hari libur nasional, atau hari kerja yang kemudian ditetapkan sebagai hari libur, termasuk dalam hal Bank Indonesia beroperasi secara terbatas.

## Huruf b

Format laporan disediakan dalam situs *web* Bank Indonesia.

## Huruf c

Cukup jelas.

## Huruf d

Cukup jelas.

## Huruf e

Cukup jelas.

## Huruf f

Cukup jelas.

## Huruf g

Cukup jelas.

## Huruf h

Cukup jelas.

## Huruf i

Penyampaian nama petugas dan penanggung jawab dilakukan sebelum penyampaian laporan posisi bulan Desember 2019.

Contoh:

Bank A akan menyampaikan laporan posisi bulan Desember 2019 kepada Bank Indonesia pada tanggal 20 Januari 2020. Dengan demikian, Bank A harus menyampaikan nama petugas dan penanggung jawab sebelum tanggal 20 Januari 2020.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Pasal 37

### Ayat (1)

Cukup jelas.

## Ayat (2)

Evaluasi dilakukan sesuai dengan arah kebijakan Bank Indonesia yang memperhatikan antara lain kondisi makroekonomi, moneter, sistem keuangan Indonesia, dan/atau kondisi perekonomian global.

## Ayat (3)

Evaluasi dilakukan sesuai dengan arah kebijakan Bank Indonesia yang memperhatikan antara lain kondisi makroekonomi, moneter, sistem keuangan Indonesia, dan/atau kondisi perekonomian global.

## Ayat (4)

Cukup jelas.

## Ayat (5)

Bank Indonesia mengeluarkan pengumuman dalam situs *web* Bank Indonesia untuk hasil evaluasi berupa penetapan tidak terdapat perubahan kebijakan atau melakukan penyempurnaan ketentuan untuk hasil evaluasi berupa penetapan terdapat perubahan kebijakan.

## Pasal 38

## Ayat (1)

Dalam mengenakan sanksi kepada Bank, Bank Indonesia memberikan tembusan surat pengenaan sanksi kepada otoritas yang berwenang.

## Ayat (2)

Cukup jelas.

## Ayat (3)

Cukup jelas.

## Pasal 39

Cukup jelas.

## Pasal 40

Cukup jelas.