

SURAT EDARAN

Kepada

SEMUA BANK UMUM

DI INDONESIA

Perihal : Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang
Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan
Kredit Kendaraan Bermotor

Sehubungan dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4292) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 103, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5029) dan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian bagi Bank yang melakukan aktivitas pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor, perlu untuk mengatur mengenai pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor oleh Bank dalam Surat Edaran Bank Indonesia sebagai berikut:

I. KETENTUAN ...

I. KETENTUAN UMUM

- A. Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) serta mengingat pertumbuhan KPR dan KKB yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai Risiko maka Bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR dan KKB.
- B. Bahwa pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*) sehingga dapat meningkatkan Risiko Kredit bagi bank-bank dengan eksposur kredit properti yang besar.
- C. Untuk tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan dimasa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR dan KKB yang berlebihan.
- D. Kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian Bank dalam pemberian KPR dan KKB serta untuk memperkuat ketahanan sektor keuangan dilakukan melalui penetapan besaran *Loan to Value* (LTV) untuk KPR dan *Down Payment* (DP) untuk KKB.

II. PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO DAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN KPR DAN KKB

Bank yang menyalurkan KPR dan KKB wajib:

- A. menerapkan Manajemen Risiko sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang

Penerapan ...

Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009, mengingat adanya berbagai Risiko yang melekat pada aktivitas tersebut, terutama Risiko Kredit dan Risiko Likuiditas;

B. menyusun kebijakan dan prosedur secara tertulis yang akan menjadi acuan dalam pemberian KPR dan KKB dengan berpedoman pada:

1. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009;
2. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum;
3. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 perihal Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Pemilikan Rumah dalam Rangka Sekuritisasi;
4. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/6/DPNP tanggal 18 Februari 2011 perihal Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar; dan
5. Surat Edaran Bank Indonesia ini.

III. PENGATURAN *LOAN TO VALUE* (LTV) PADA KPR

- A. Ruang lingkup KPR yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini mencakup kredit konsumsi kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen namun tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko, dengan tipe bangunan lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi), yang diberikan Bank kepada debitur perorangan dengan nilai kredit yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan.
- B. Rasio *Loan to Value* (LTV) dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini merupakan angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit.
- C. Perhitungan rasio LTV dilakukan sebagai berikut:
1. Nilai kredit ditetapkan berdasarkan plafon kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit; dan
 2. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai pengikatan agunan oleh Bank.
- D. Rasio LTV untuk Bank yang memberikan KPR sebagaimana diatur dalam SE ini ditetapkan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen).
- E. Pengaturan mengenai LTV sebagaimana dimaksud pada huruf D dikecualikan terhadap KPR dalam rangka pelaksanaan program perumahan pemerintah Indonesia.
- Yang dimaksud program perumahan pemerintah Indonesia adalah program perumahan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

IV. PENGATURAN ...

IV. PENGATURAN UANG MUKA KREDIT ATAU *DOWN PAYMENT* PADA KKB

- A. Ruang lingkup KKB dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini mencakup kredit yang diberikan Bank kepada debitur untuk pembelian kendaraan bermotor.
- B. Yang dimaksud dengan uang muka, selanjutnya disebut sebagai *Down Payment* (DP) dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini adalah pembayaran di muka atau uang muka secara tunai yang sumber dananya berasal dari debitur (*self financing*) dalam rangka pembelian kendaraan bermotor secara kredit.
- C. DP ditetapkan sebesar persentase tertentu dari harga pembelian kendaraan bermotor yang dibiayai oleh Bank.

DP untuk Bank yang memberikan KKB sebagaimana diatur dalam SE ini ditetapkan sebagai berikut:

- 1. DP paling rendah 25% (dua puluh lima persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua.
- 2. DP paling rendah 30% (tiga puluh persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda empat untuk keperluan non produktif.
- 3. DP paling rendah 20% (dua puluh persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda empat atau lebih untuk keperluan produktif, yaitu apabila memenuhi salah satu syarat sebagai berikut:
 - a. merupakan kendaraan yang memiliki izin untuk angkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak berwenang; atau

b. diajukan ...

- b. 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.

V. TATA CARA PENGENAAN SANKSI

- A. Bank yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir III.D dan/atau butir IV.C dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009, berupa teguran tertulis.
- B. Selain dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf A, Bank wajib menyampaikan *action plan* sesuai batas waktu tertentu yang ditetapkan Bank Indonesia yang memuat antara lain:
 1. komitmen untuk tidak melakukan pelanggaran kembali atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir III.D dan/atau butir IV.C;
 2. rencana perbaikan/evaluasi atas *Standar Operating Procedure* (SOP) termasuk batasan waktu pelaksanaan perbaikan /evaluasi dimaksud; dan/atau
 3. rencana tindakan Bank terhadap pegawai yang melakukan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir III.D dan/atau butir IV.C.
- C. Bank yang:
 1. tidak menyampaikan *action plan* atau tidak menyelesaikan *action plan* sebagaimana dimaksud pada huruf B; dan/atau

2. melakukan ...

2. melakukan pelanggaran kembali atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir III.D dan/atau butir IV.C setelah *action plan* sebagaimana dimaksud dalam butir B disampaikan,

dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009.

D. Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada huruf C berupa:

1. Penurunan tingkat kesehatan Bank

Penurunan tingkat kesehatan sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran ini mencakup penurunan faktor penilaian tingkat kesehatan Bank, antara lain faktor profil risiko dan/atau faktor *Good Corporate Governance* (GCG);

2. Pembekuan kegiatan usaha tertentu

Pembekuan kegiatan usaha tertentu sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran ini antara lain mencakup larangan pemberian KPR dan/atau KKB untuk jangka waktu tertentu di Bank/cabang/unit tertentu; dan/atau

3. Pencantuman anggota pengurus, pegawai, Bank dan/atau pemegang saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus dalam penilaian kemampuan dan kepatutan atau dalam catatan administrasi Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

E. Pelanggaran ...

E. Pelanggaran atas kewajiban penyampaian penyesuaian kebijakan dan prosedur sebagaimana dimaksud dalam butir VII dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 tanggal 1 Juli 2009.

VI. KETENTUAN LAIN-LAIN

- A. Rasio LTV untuk KPR sebagaimana dimaksud dalam butir III. D dan besaran DP untuk KKB sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C dapat disesuaikan dari waktu ke waktu sesuai dengan kondisi perekonomian Indonesia.
- B. Bank Indonesia melakukan pemantauan terhadap pelaksanaan Surat Edaran Bank Indonesia ini antara lain melalui pelaporan Sistem Informasi Debitur (SID) oleh Bank maupun melalui pengawasan dan pemeriksaan Bank.

VII. KETENTUAN PERALIHAN

Bank yang telah memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai pemberian KPR dan KKB sebelum Surat Edaran ini berlaku, wajib menyesuaikan kebijakan dan prosedur tersebut serta menyampaikannya kepada Bank Indonesia paling lambat 3 (tiga) bulan sejak Surat Edaran Bank Indonesia ini berlaku.

VIII. KETENTUAN PENUTUP

Ketentuan mengenai besaran LTV untuk KPR dan DP untuk KKB sebagaimana dimaksud dalam butir III.D dan butir IV.C mulai berlaku pada tanggal 15 Juni 2012.

Surat ...

Surat Edaran Bank Indonesia ini mulai berlaku pada tanggal
15 Maret 2012.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman
Surat Edaran Bank Indonesia ini dengan penempatannya dalam Berita
Negara Republik Indonesia.

Demikian agar Saudara maklum.

BANK INDONESIA,

MULIAMAN D. HADAD

DEPUTI GUBERNUR