

FREQUENTLY ASKED QUESTION (FAQ)

SURAT EDARAN BANK INDONESIA NO. 14/10/DPNP TANGGAL 15 MARET 2012 PERIHAL PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PADA BANK YANG MELAKUKAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DAN KREDIT KENDARAAN BERMOTOR

1. Apa latar belakang pengaturan Surat Edaran Bank Indonesia ini?

- a. Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) maka Bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR dan KKB karena pertumbuhan KPR dan KKB yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai Risiko bagi Bank.
- b. 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. Agar 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. Kebijakan tersebut dilakukan melalui penetapan besaran *Loan to Value* (LTV) untuk KPR dan *Down Payment* (DP) untuk KKB.

2. Apakah ketentuan ini berlaku untuk seluruh kredit yang beragun properti dan rumah tinggal?

Tidak. Ketentuan ini hanya berlaku untuk kredit pembelian rumah tinggal/apartemen/rumah susun yang memiliki luas diatas 70M2.

3. Mengapa LTV hanya diterapkan pada KPR untuk tipe di atas 70 m2?

Karena pada saat ini pertumbuhan KPR yg tertinggi adalah pada KPR untuk tipe lebih dari 70 m2

4. Apakah ketentuan ini berlaku juga untuk debitur perusahaan?

Tidak, karena kredit kepada perusahaan tidak digolongkan sebagai kredit konsumsi.

5. Dengan dikeluarkannya ketentuan ini, apakah ketentuan terkait LTV yang diatur dalam SE No.13/6/DPNP tentang Pedoman Penghitungan ATMR (SE ATMR) dan No.12/38/DPNP tentang Pedoman Penyusunan SOP Administrasi KPR dalam rangka sekuritisasi (SE Sekuritisasi), menjadi tidak berlaku?

Tidak. Ketentuan mengenai LTV pada kedua SE tersebut tetap berlaku, yakni untuk KPR dengan tipe kurang dari atau sama dengan 70 m2.

6. Bagaimana penilaian agunan untuk menentukan LTV sebagaimana yang diatur dalam SE ini?

Penilaian agunan didasarkan pada penilaian bank pada saat pengikatan agunan di awal pemberian kredit.

7. Bagaimana penghitungan nilai kredit untuk rasio LTV ini ?

Nilai kredit dihitung dari plafon kredit yang diberikan Bank pada awal pemberian KPR sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit.

8. Apakah bank tetap harus melaporkan penyesuaian nilai agunan dengan harga pasar sesuai yang diatur dalam SE ATMR?

Benar. Bank tetap harus melakukan penyesuaian nilai agunan dengan nilai pasar sebagaimana yang diatur dalam SE ATMR.

9. Bagaimana contoh konkrit penerapan ketentuan apabila bank memberikan KPR bagi perumahan diatas 70 M2 dengan LTV diatas 70%

Contoh:

- a. Bank A memberikan KPR pembelian rumah yang berukuran 75M2. Nilai rumah berdasarkan pengikatan agunan adalah sebesar Rp1 milyar. Bank memberikan kredit sebesar Rp600 juta, sehingga LTV dari kredit tersebut adalah sebesar 60%, maka bank tidak dikenakan sanksi sesuai SE ini.

Sesuai SE ATMR dalam hal kredit tersebut memenuhi kriteria untuk digolongkan ke dalam kategori portofolio "Kredit Beragun Rumah Tinggal", bobot risiko atas kredit yang diberikan tersebut adalah sebesar 35%.

Namun apabila tidak memenuhi kriteria untuk digolongkan ke dalam kategori portofolio "Kredit Beragun Rumah Tinggal", maka kredit tersebut digolongkan ke dalam kategori portofolio lainnya sesuai kriteria dari masing-masing kategori portofolio tersebut. Kategori portofolio lainnya meliputi "Kredit Pegawai atau Pensiunan", Tagihan kepada UMKM dan Portofolio Ritel", atau "Tagihan kepada Korporasi".

- b. Bank A memberikan KPR pembelian rumah yang berukuran 75M2. Nilai rumah berdasarkan pengikatan agunan adalah sebesar Rp1 milyar. Bank memberikan kredit sebesar Rp800 juta sehingga LTV dari kredit tersebut adalah sebesar 80%. Berdasarkan ketentuan ini, bank akan dikenakan sanksi sesuai angka V SE.

Untuk keperluan perhitungan modal, dalam hal kredit tersebut memenuhi kriteria untuk digolongkan ke dalam kategori portofolio "Kredit Beragun Rumah Tinggal" maka kredit yang telah diberikan tersebut dikenakan bobot risiko sebesar 40% dalam perhitungan ATMR.

- c. Bank A memberikan KPR pembelian rumah yang berukuran 75M2. Nilai rumah berdasarkan pengikatan agunan adalah sebesar Rp1 milyar. Bank memberikan kredit sebesar Rp950 juta sehingga LTV dari kredit tersebut adalah 95%. Berdasarkan ketentuan ini, bank akan dikenakan sanksi sesuai angka V SE. Sementara itu, dalam perhitungan ATMR, apabila KPR tersebut bukan dalam rangka pelaksanaan program

perumahan pemerintah maka kredit tersebut tidak digolongkan ke dalam "Kredit Beragun Rumah Tinggal", namun digolongkan ke dalam kategori portofolio lainnya sesuai kriteria dari masing-masing kategori portofolio tersebut. Kategori portofolio lainnya meliputi "Kredit Pegawai atau Pensiunan", Tagihan kepada UMKM dan Portofolio Ritel", atau "Tagihan kepada Korporasi".

10. Dari contoh 9 (a) diatas, apabila setelah kredit diberikan nilai pasar rumah tersebut turun menjadi Rp700 juta sementara masih terdapat hutang pokok kredit sebesar Rp550 juta maka LTV kredit tersebut menjadi 79%. Apakah bank dikenakan sanksi pelanggaran sesuai SE ini? Bagaimana perhitungan ATMR kredit tersebut?

Atas permasalahan tersebut;

- a. Bank tidak kenakan sanksi pelanggaran LTV sebagaimana diatur dalam SE ini.
- b. Perhitungan ATMR kredit tersebut tetap mengikuti SE ATMR sehingga ATMR kredit dimaksud adalah sebesar 40%.

Perhitungan ATMR kredit tersebut tetap mengikut SE ATMR sehingga sepanjang kredit tersebut memenuhi kriteria untuk digolongkan ke dalam kategori portofolio "Kredit Beragun Rumah Tinggal" maka bobot risiko dalam perhitungan ATMR kredit dimaksud adalah sebesar 40%.

11. Berapa DP untuk KKB kendaraan yang digunakan untuk ojek ?

Motor yang digunakan untuk ojek merupakan kendaraan bermotor roda dua sehingga aturan DP yang dikenakan untuk pembelian motor adalah sebesar 25% sesuai dengan ketentuan butir IV.C.1 SE ini.

12. Berapa DP untuk KKB bagi perusahaan yang membeli kendaraan dinas untuk kegiatan operasional ?

Sesuai dengan ketentuan butir IV.C.3 SE ini, apabila KKB diajukan oleh perusahaan dan kendaraan digunakan untuk kegiatan operasionalnya, maka DP yang dikenakan adalah sebesar 20%.

13. Bagaimana dengan aplikasi KPR dan KKB yang sudah diterima bank sebelum berlakunya SE ini namun saat SE ini berlaku masih dalam proses?

Sesuai dengan angka VIII SE ini, maka kredit yang sudah mendapat persetujuan bank namun belum dicairkan sebelum mulai berlakunya ketentuan ini, maka tidak terkena ketentuan ini. Sementara kredit yang masih dalam proses namun belum ada persetujuan bank saat SE ini mulai diberlakukan, wajib mengikuti ketentuan ini.