

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS
PERATURAN BANK INDONESIA NO.17/10/PBI/2015
TENTANG
RASIO LOAN TO VALUE ATAU RASIO FINANCING TO VALUE UNTUK KREDIT
ATAU PEMBIAYAAN PROPERTI DAN UANG MUKA UNTUK KREDIT ATAU
PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

1. Apa latar belakang penerbitan Peraturan Bank Indonesia (PBI) ini?

Dalam rangka menjaga pertumbuhan perekonomian nasional agar tetap berada pada momentum yang positif maka diperlukan upaya untuk meningkatkan pembiayaan perekonomian dengan mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan.

Upaya untuk mendorong fungsi intermediasi perbankan dilakukan melalui penyesuaian terhadap kebijakan makroprudensial yang dilakukan secara proporsional dan terukur dengan memberikan kelonggaran dalam ketentuan perkreditan khususnya di sektor properti dan kendaraan bermotor. Bentuk pelonggaran yang diberikan yaitu meningkatkan Rasio *Loan to Value* (LTV) atau Rasio *Financing to Value* (FTV) untuk kredit properti dan uang muka untuk kredit kendaraan bermotor.

Disisi lain, Bank Indonesia menyadari bahwa pelonggaran tersebut juga berpotensi meningkatkan eksposur risiko kredit. Oleh karena itu, sebagai langkah pencegahan agar pelonggaran Rasio LTV atau Rasio FTV tidak meningkatkan potensi risiko Kredit atau Pembiayaan perbankan, maka implementasi pelonggaran Rasio LTV atau Rasio FTV juga dikaitkan dengan pemenuhan rasio kredit atau pembiayaan bermasalah.

2. Apa saja perubahan dalam ketentuan mengenai LTV/FTV dan Uang Muka?

Secara umum, pokok-pokok perubahan dalam PBI mengenai LTV/FTV dan Uang Muka meliputi beberapa hal berikut: **pertama**, perubahan besaran rasio LTV untuk Kredit Properti (KP) dan rasio FTV untuk Kredit Properti (KP) Syariah. Secara ringkas perubahan tersebut sebagaimana ditampilkan dalam tabel berikut:

KREDIT PROPERTI & PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH AKAD MURABAHAH & ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH AKAD MMQ & IMBT			
TIPE PROPERTI (m ²)	KP & KP SYARIAH			TIPE PROPERTI (m ²)	KP SYARIAH		
	I	II	III		I	II	III
RUMAH TAPAK				RUMAH TAPAK			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22 – 70	-	80%	70%	Tipe 22 – 70	-	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	-	-	Tipe ≤ 21	-	-	-
RUMAH SUSUN				RUMAH SUSUN			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22 – 70	90%	80%	70%	Tipe 22 – 70	90%	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	80%	70%	Tipe ≤ 21	-	80%	70%
RUKO/RUKAN	-	80%	70%	RUKO/RUKAN	-	80%	70%

Kedua, perubahan terhadap uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor (KKB dan KKB Syariah) dengan besaran uang muka sebagaimana ditampilkan dalam tabel berikut:

Jenis Kendaraan	Bank	
	Konvensional	Syariah
Roda 2	20%	20%
Roda 3 atau lebih non produktif	25%	25%
Roda 3 atau lebih produktif	20%	20%

3. Bagaimana bank menerapkan rasio LTV/FTV dan uang muka kendaraan bermotor yang lebih besar sebagaimana diatur dalam PBI ini?

Jika bank ingin menggunakan rasio LTV/FTV yang lebih besar maka bank harus memiliki rasio kredit/pembiayaan bermasalah terhadap total kredit/pembiayaan secara bruto (*gross*) kurang dari 5% dan rasio kredit/pembiayaan properti terhadap total kredit/pembiayaan properti secara bruto (*gross*) kurang 5%.

Demikian halnya jika bank ingin menerapkan uang muka yang lebih kecil untuk kredit/pembiayaan bermotor. Selain harus memiliki rasio kredit/pembiayaan bermasalah terhadap total kredit/pembiayaan secara bruto (*gross*) kurang dari 5%, bank juga harus memiliki rasio kredit/pembiayaan kendaraan bermotor bermasalah terhadap total kredit/pembiayaan bermotor secara bruto (*gross*) kurang dari 5%.

4. Bagaimana jika bank memiliki rasio kredit/pembiayaan bermasalah yang melebihi batasan sebagaimana diatur dalam PBI ini?

Apabila Bank memiliki rasio kredit/pembiayaan bermasalah yang lebih tinggi dari batasan rasio kredit/pembiayaan yang diatur dalam ketentuan ini, maka besaran rasio LTV/FTV dan uang muka digunakan bank menjadi sebagai berikut:

KREDIT PROPERTI & PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH AKAD MURABAHAH & ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH AKAD MMQ & IMBT			
TIPE PROPERTI (m ²)	KP & KP SYARIAH			TIPE PROPERTI (m ²)	KP SYARIAH		
	I	II	III		I	II	III
RUMAH TAPAK				RUMAH TAPAK			
Tipe > 70	70%	60%	50%	Tipe > 70	80%	75%	60%
Tipe 22 - 70	-	70%	60%	Tipe 22 - 70	-	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	-	-	Tipe ≤ 21	-	-	-
RUMAH SUSUN				RUMAH SUSUN			
Tipe > 70	70%	60%	50%	Tipe > 70	80%	75%	60%
Tipe 22 - 70	80%	70%	60%	Tipe 22 - 70	90%	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	70%	60%	Tipe ≤ 21	-	80%	70%
RUKO/RUKAN	-	70%	60%	RUKO/RUKAN	-	80%	70%

Sementara, besaran uang muka untuk kredit/pembiayaan bermotor menjadi sebagai berikut:

Jenis Kendaraan	Bank	
	Konvensional	Syariah
Roda 2	25%	25%
Roda 3 atau lebih non produktif	30%	30%
Roda 3 atau lebih produktif	20%	20%

5. Bagaimana dengan pengaturan mengenai kredit/pembiayaan pembelian properti secara inden?

Secara umum persyaratan mengenai pemberian kredit/pembiayaan pembelian properti secara inden tidak mengalami perubahan berarti. Bank hanya dapat memberikan kredit/pembiayaan pembelian properti jika kredit/pembiayaan yang diterima debitur merupakan kredit/pembiayaan pertama. Selain itu, terdapat perjanjian kerjasama antara Bank dengan pengembang.

Hal yang berbeda dari aturan sebelumnya adalah bentuk jaminan yang diserahkan pengembang kepada bank. Jaminan tersebut dapat berupa 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/pembiayaan. Nilai jaminan yang diberikan paling kurang sebesar selisih antara komitmen kredit/pembiayaan dengan pencairan kredit/pembiayaan yang telah dilakukan oleh bank. Sementara itu, jaminan yang diberikan oleh pihak lain dapat berbentuk *corporate guarantee*, *stand by letter of credit* atau *bank guarantee*.

6. Apakah terdapat perubahan pengaturan mengenai kredit/pembiayaan tambahan (*top up*) dan kredit/pembiayaan dengan cara mengambil alih kredit/pembiayaan dari bank lain (*take over*)?

Secara prinsip, pengaturan mengenai kredit/pembiayaan *top up* tidak berbeda dengan ketentuan yang lama. Untuk pengaturan mengenai kredit/pembiayaan dengan mengambil alih kredit/pembiayaan dari bank lain (*take over*), apabila kredit/pembiayaan tersebut hanya untuk melunasi kredit/pembiayaan di bank lain maka kredit/pembiayaan tersebut tidak diperlakukan sebagai kredit baru. Sebaliknya, apabila pengambilalihan kredit/pembiayaan tersebut disertai dengan penambahan (*top up*) maka kredit/pembiayaan tersebut diperlakukan sebagai kredit baru.

7. Bagaimana pengaturan tentang penggunaan penilai independen?

Dalam PBI ini, penggunaan penilai independen diatur dalam dua bagian yaitu **pertama**, pada bagian yang mengatur tentang tata cara penilaian agunan. Dalam hal kredit/pembiayaan yang diberikan bank untuk satu atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama bernilai sampai dengan Rp5.000.000.000,00 maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan

oleh penilai intern bank atau penilai independen. Sebaliknya, dalam hal kredit/pembiayaan yang diberikan untuk satu atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama bernilai diatas Rp5.000.000.000,00 maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.

Pengaturan **kedua** terkait dengan penilaian terhadap perkembangan pembangunan properti yang dibeli secara inden. Dalam hal kredit/pembiayaan yang diberikan bank untuk satu atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama bernilai sampai dengan Rp5.000.000.000,00 maka laporan perkembangan pembangunan properti berasal dari pengembang. Sebaliknya, dalam hal kredit/pembiayaan yang diberikan bank untuk satu atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama bernilai diatas Rp5.000.000.000,00 maka laporan perkembangan pembangunan properti harus berasal dari penilai independen

Mengingat peran penilai independen yang cukup penting maka PBI ini juga menetapkan beberapa kriteria yang harus dipenuhi oleh penilai independen untuk dapat digunakan bank, yaitu memiliki izin usaha dari institusi yang berwenang, tidak merupakan pihak terkait dengan Bank, tidak merupakan pihak terafiliasi dengan debitur atau nasabah dan pengembang yang dinyatakan dalam surat pernyataan dari kantor jasa penilai publik (KJPP), dan tercatat sebagai anggota asosiasi penilai independen atau asosiasi penilai publik.

8. Bagaimana Bank Indonesia memastikan kepatuhan bank terhadap ketentuan ini?

Untuk memastikan bank mematuhi PBI ini, Bank Indonesia berwenang melakukan pemeriksaan kepada Bank. Pelaksanaan pemeriksaan tersebut dapat dilakukan secara langsung oleh Bank Indonesia atau dengan menunjuk pihak lain (misalnya, akuntan publik) untuk dan atas nama Bank Indonesia guna melaksanakan pemeriksaan kepada bank. Selain itu, dalam melaksanakan pemeriksaan, Bank Indonesia dapat berkoordinasi dan bekerjasama dengan otoritas lain.

9. Bagaimana bentuk-bentuk sanksi yang akan dikenakan atas pelanggaran PBI ini?

Bank akan dikenakan sanksi atas setiap pelanggaran ketentuan yang diatur dalam PBI ini. Bentuk sanksi yang dikenakan dapat berupa sanksi administratif berupa teguran tertulis maupun sanksi kewajiban membayar.

Selain sanksi administratif dalam bentuk teguran tertulis, bank akan dikenakan sanksi kewajiban membayar jika melakukan pelanggaran terhadap rasio LTV/FTV dan ketentuan mengenai inden sebesar 1% dari selisih antara plafon kredit/pembiayaan yang diberikan dengan plafon kredit/pembiayaan yang seharusnya.

Jika bank melakukan pelanggaran terhadap larangan memberikan kredit/pembiayaan untuk uang muka pembelian properti atau kendaraan bermotor, maka akan dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar 1% dari plafon kredit/pembiayaan uang muka atau plafon kredit/pembiayaan properti.

Dalam hal bank diminta untuk menyerahkan rencana perbaikan (*action plan*) atas pelanggaran yang dilakukan, maka jika bank tidak menyampaikan dan/atau tidak melaksanakan *action plan* tersebut akan dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar 1% per bulan dari plafon kredit/pembiayaan untuk setiap kredit/pembiayaan yang melanggar ketentuan. Sanksi tersebut dikenakan setiap akhir bulan untuk periode paling lama 12 bulan.

--0000--