

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013

Perihal:

**Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan
Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau
Pembiayaan Kendaraan Bermotor
(Ketentuan Mengenai *Loan To Value (LTV) / Financing To Value (FTV)* dan *Down Payment (DP)*)**

NO.	PERTANYAAN	JAWABAN
LTV/FTV untuk Kredit/Pembiayaan Pemilikan Properti (KPP/KPP iB yang terdiri dari KPR/KPR iB, KPRS/KPRS iB, KPRuko/KPRuko iB, dan KPRukan/KPRukan iB) dan Kredit/Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti (KKBP/KKBP iB)		
Latar Belakang		
1.	Apa alasan perlunya penyesuaian ketentuan <i>Loan to Value (LTV)/Financing to Value (FTV)</i> ?	<p>Penyesuaian ketentuan diperlukan untuk lebih meningkatkan aspek kehati-hatian bank dalam penyaluran kredit terkait properti. Hal ini dilakukan antara lain dengan pertimbangan kondisi sebagai berikut :</p> <ul style="list-style-type: none">• Ketentuan LTV maksimal bagi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS) telah berlaku sejak 15 Juni 2012, namun pertumbuhan KPR/KPRS tipe >70m² masih tinggi masing-masing mencapai 25,5% dan 63,3% di Juli 2013, jauh di atas pertumbuhan kredit secara agregat.• Berdasarkan data Sistem Informasi Debitur (SID) per April 2013, terdapat 35.298 debitur yang memiliki lebih dari 1 KPR dengan nilai baki debit sebesar Rp 31,8 Triliun.
Cakupan Pengaturan		
2.	Apakah ketentuan ini juga berlaku untuk Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS)?	<p>Ya. Ketentuan ini berlaku baik untuk Bank Umum Konvensional maupun BUS dan UUS menggantikan ketentuan sebelumnya.</p> <p>Dengan demikian :</p> <ul style="list-style-type: none">• SE BI No.14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 perihal <i>Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor</i>; serta• SE BI No.14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal <i>Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah</i> dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

3.	Mengapa ketentuan LTV/FTV yang baru juga mencakup Kredit Pemilikan Rumah Toko (KPRuko/KPRuko iB) dan Kredit Pemilikan Rumah Kantor (KPRukan/KPRukan iB)?	<ul style="list-style-type: none"> • Pengenaan ketentuan LTV/FTV terhadap KP Ruko/KPRuko iB dan KPRukan/KPRukan iB adalah untuk mengurangi risiko bank karena tingginya pertumbuhan kredit/pembiayaan KPRuko/KPRuko iB dan KP Rukan/KPRukan iB. • Mengingat Ruko dan Rukan memiliki sifat produktif maka fasilitas KPRuko/KPRuko iB dan KPRukan/KPRukan iB pertama dikecualikan dari ketentuan dan hanya dikenakan untuk fasilitas KPRuko/KPRuko iB dan KPRukan/KPRukan iB kedua dan seterusnya dengan rasio LTV yang masih lebih ringan dibandingkan KPR/KPR iB dan KPRS/KPRS iB tipe > 70m².
4.	Mengapa ketentuan LTV/FTV yang baru juga mencakup kredit konsumsi beragun properti?	<ul style="list-style-type: none"> • Berdasarkan monitoring Bank Indonesia diketahui bahwa kredit konsumsi beragun properti antara lain juga digunakan untuk pembelian properti lainnya (properti yang dibeli dengan pembiayaan dari bank dijamin dengan agunan properti yang lain). Selain itu, pertumbuhan kredit multiguna (kredit konsumsi beragun properti termasuk kredit multiguna karena dapat dipergunakan untuk macam-macam tujuan) selama beberapa tahun terakhir menunjukkan peningkatan yang cukup tinggi. • Pertumbuhan pada kredit/pembiayaan konsumsi beragun properti yang cukup tinggi berpotensi meningkatkan risiko bagi perbankan terutama terkait siklus <i>boom and bust</i> dari harga properti.
5.	Bagaimana praktek pembiayaan konsumsi beragun properti di perbankan syariah?	Berdasarkan prinsip syariah, setiap pembiayaan termasuk pembiayaan konsumsi harus memiliki tujuan peruntukkan, misalnya pembiayaan untuk pembelian rumah, mobil, pendidikan, dan lain-lain. Adapun agunan merupakan hal lain yang sifatnya <i>prudential</i> sehingga pembiayaan konsumsi tersebut kemudian diberikan bank dengan agunan yang dapat berupa properti yang bukan merupakan objek pembiayaan.
6.	Apakah pembeli nonperorangan juga dikenakan ketentuan ini?	Ya. Pembeli nonperorangan, misalnya perusahaan, lembaga dan badan hukum lainnya, juga dikenakan ketentuan ini.

7.	Mengapa ketentuan LTV/FTV yang baru diberlakukan juga terhadap KPR/KPR iB tipe 22- 70m ² dan KPRS/KPRS iB <70m ² ?	<ul style="list-style-type: none"> • KPR/KPR iB tipe 22-70m² masih dikecualikan dari pengenaan rasio LTV/FTV untuk fasilitas kredit pertama. Namun untuk mencegah risiko perbankan, maka ketentuan LTV/FTV terhadap KPR/KPR iB tipe 22-70m² diberlakukan untuk fasilitas kedua dan seterusnya. • Untuk KPRS/KPRS iB tipe 22-70m² diberlakukan untuk semua fasilitas kredit, sedangkan untuk KPRS/KPRS iB tipe <22m² diberlakukan untuk fasilitas kedua dan seterusnya, karena berdasarkan monitoring Bank Indonesia KPRS <70m² mengalami pertumbuhan yang tinggi pada beberapa bulan terakhir.
8.	Apakah rumah panggung termasuk dalam pengaturan ini?	Ya. Rumah panggung dan tipe rumah lain yang sejenis dapat dianggap sebagai rumah tapak sepanjang dapat dibuktikan kepemilikannya merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan.
9.	Apakah ketentuan ini juga berlaku bagi kredit/pembiayaan program kesejahteraan pegawai yang diberikan bank/perusahaan kepada karyawan (<i>House Ownership Program</i>)?	Ya, sepanjang kredit/pembiayaan tersebut diberikan dengan beragunkan properti, maka ketentuan ini juga berlaku, kecuali kredit/pembiayaan program kesejahteraan pegawai tersebut tersebut dijamin oleh gaji karyawan, bukan properti.
Agunan dan Perhitungan LTV/FTV		
10.	Mengapa Bank Indonesia (BI) dalam menetapkan besarnya LTV/FTV menggunakan ukuran luas rumah dan tidak menggunakan harga nominal rumah sebagai acuan?	<ul style="list-style-type: none"> • Penggunaan harga nominal tertentu sebagai acuan dinilai kurang tepat mengingat terdapat disparitas harga di masing-masing wilayah. Selain itu kebijakan tersebut memerlukan pengkinian harga yang menjadi acuan ketentuan dari waktu ke waktu. Hal tersebut menyebabkan proses monitoring dan upaya penegakkan kebijakan menjadi tidak efisien. • Penggolongan rumah berdasarkan ukuran luas telah digunakan sebagai standar dalam pelaporan bank ke Bank Indonesia, sehingga memudahkan pelaksanaan monitoring dan penegakan kebijakan.
11.	Untuk KPRS/KPRS iB, apakah mengacu pada luas bersih atau luas kotor dari bangunan?	Luas yang digunakan adalah luas seluruh kesatuan unit (luas kotor).

12.	Apa yang dimaksud dengan Properti yang dijadikan agunan tersedia secara utuh?	Properti yang telah tersedia secara utuh adalah properti yang sudah terlihat wujud fisiknya sesuai yang diperjanjikan dan siap diserahterimakan.
13.	Apakah yang dimaksud dengan <u>nilai taksiran</u> agunan properti.	Yang dimaksud dengan nilai taksiran agunan properti setinggi-tingginya adalah sebesar nilai pasar properti pada saat penilaian dilakukan.
14.	Mengapa pembiayaan Properti dengan akad MMQ dan IMBT dikenakan pengaturan yang lebih ringan dari pembiayaan Properti dengan akad murabahah atau istishna'?	<ul style="list-style-type: none"> • Mengandung prinsip <i>sharing</i> atas risiko yang merupakan jiwa ekonomi syariah. • Mendorong produk MMQ dan IMBT pada perbankan syariah sehingga tidak didominasi Murabahah. Kebijakan untuk mendorong pembiayaan di luar Murabahah juga sudah dilakukan antara lain dalam ketentuan penilaian kualitas aktiva dan restrukturisasi untuk pembiayaan Musyarakah/Mudharabah. • Produk MMQ dan IMBT yang memungkinkan adanya penurunan harga (<i>repricing</i>) pada saat pembiayaan berjalan memberikan keuntungan kepada nasabah dan bank sehingga produk tersebut menjadi lebih kompetitif.
Penetapan Urutan Fasilitas Kredit/Pembiayaan		
15.	Bila debitur memiliki KPR/KPR iB atau KPRS/KPRS iB yang sudah lunas dan mengajukan KPR/KPR iB atau KPRS/KPRS iB untuk rumah berikutnya, apakah KPR/KPR iB atau KPRS/KPRS iB yang diajukan ini merupakan fasilitas kredit kedua?	Bukan. Penentuan urutan fasilitas kredit dilakukan dengan memperhitungkan seluruh fasilitas kredit/pembiayaan pemilikan properti (KPR/KPR iB, KPRS/KPRS iB, KPRuko/KPRuko iB, KPRukan/KPRukan iB, dan Kredit Konsumsi Beragun Properti) yang masih outstanding dan berdasarkan urutan waktu pemberian fasilitas, bukan berdasarkan rumah yang dimiliki.
16.	Apakah fasilitas pembiayaan dari perbankan syariah juga mempengaruhi urutan fasilitas kredit/pembiayaan?	Ya. Fasilitas pembiayaan dari perbankan syariah juga mempengaruhi urutan fasilitas kredit/pembiayaan. Contoh: fasilitas pertama dari Bank Konvensional ABC, fasilitas kedua dari Bank Syariah DEF, dan fasilitas ketiga dari Bank Konvensional XYZ.
17.	Bagaimana penentuan FTV untuk akad MMQ/IMBT yang merupakan salah satu fasilitas kredit/pembiayaan yang diterima nasabah?	Penentuan FTV untuk akad MMQ/IMBT mengikuti urutan fasilitas pembiayaan tersebut. Contoh: jika pembiayaan MMQ/IMBT merupakan fasilitas ketiga maka LTV yang berlaku adalah 60% (untuk KPR iB Tipe >70m2).

18.	Bagaimana bank dapat mengetahui fasilitas kredit/pembiayaan pemilikan properti yang diterima debitur dari bank lain?	Bank dapat mengetahui fasilitas kredit/pembiayaan pemilikan properti yang diterima debitur dari bank lain melalui surat pernyataan debitur dan Sistem Informasi Debitur (SID).
19.	Apakah ketentuan ini juga berlaku bagi pengambilalihan kredit (<i>take over</i>) KPR oleh bank dari bank lain? Bagaimana dengan penetapan LTV-nya?	<p>Ya, ketentuan ini juga berlaku bagi pengambilalihan kredit (<i>take over</i>) KPR oleh bank lain.</p> <p>Bila debitur hanya memiliki satu KPR, maka <i>take over</i> KPR ini masih tetap menjadi KPR pertama karena KPR di bank lama menjadi hilang.</p> <p>Bila <i>take over</i> tersebut dibarengi dengan <i>Top Up</i> berdasarkan nilai properti saat ini, maka terdapat dua fasilitas yang terkena ketentuan ini, yaitu fasilitas KPR <i>take over</i> sebagai fasilitas pertama dan fasilitas kredit karena <i>Top Up</i> sebagai fasilitas berikutnya.</p>
Kredit/Pembiayaan Pemilikan Properti yang Belum Tersedia Secara Utuh		
20.	Apakah bank diperkenankan memberikan fasilitas KPP/KPP iB debitur di mana unit properti yang dibeli dan menjadi agunan belum tersedia secara utuh/ belum selesai dibangun?	<p>Bank hanya dapat memberikan fasilitas KPP/KPP iB di mana unit properti yang dibeli dan menjadi agunan belum tersedia secara utuh/ belum selesai dibangun sepanjang KPP/KPP iB tersebut merupakan fasilitas kredit yang pertama.</p> <p>Dengan demikian, apabila debitur/nasabah sudah memiliki KPP/KPP iB dan/atau KKBP/KKBP iB sebelumnya yang masih berjalan (<i>outstanding</i>), maka KPP/KPP iB hanya dapat diberikan oleh bank bila properti yang akan dibiayai dan dijadikan agunan sudah selesai dibangun dan siap diserahkan. Selain itu, bank juga wajib memenuhi persyaratan lain dalam rangka prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam ketentuan ini.</p>

21.	<p>Dalam rangka pengajuan KPP/KPP iB atas unit properti yang belum tersedia secara utuh/belum selesai dibangun, jika calon debitur/nasabah sebelumnya pernah mendapatkan fasilitas KPP/KPP iB dan/atau KKBP/KKBP iB dari bank yang sama maupun bank yang lain yang statusnya sudah lunas, apakah fasilitas KPP/KPP iB yang baru tersebut diperlakukan sebagai fasilitas kredit/pembiayaan pertama?</p>	<p>Ya. Apabila calon debitur/nasabah pernah memiliki fasilitas KPP/KPP iB dan/atau KKBP/KKBP iB dari bank yang sama maupun bank yang lain yang statusnya sudah lunas, maka fasilitas yang baru diperlakukan sebagai fasilitas kredit/pertama. Selain itu, bank juga harus memenuhi persyaratan lain dalam rangka prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam ketentuan ini.</p>
22.	<p>Apa yang dimaksud dengan <i>“pencairan fasilitas KPP atau KPP iB hanya dapat dilakukan secara bertahap sesuai perkembangan pembangunan Properti yang menjadi agunan”</i> ?</p>	<p>Ketentuan ini berlaku bagi Bank yang memberikan fasilitas KPP atau KPP iB di mana Properti yang dijadikan agunan belum tersedia secara utuh (inden). Dengan ketentuan ini, bank hanya dapat mencairkan fasilitas KPP atau KPP iB sesuai perkembangan pembangunan properti.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bila properti yang dibangun baru mencapai 0% (nol persen), bank tidak diperkenankan mencairkan fasilitas KPP atau KPP iB dimaksud. • Bila progres pembangunan properti baru mencapai 50%, maka fasilitas KPP atau KPP iB yang dapat dicairkan adalah setinggi-tingginya sebesar 50% dari total fasilitas fasilitas KPP atau KPP iB.
Top Up		
23.	<p>Apakah ketentuan <i>top up</i> juga berlaku bagi BUS dan UUS?</p>	<p>Tidak. Hal ini berdasarkan prinsip syariah bahwa dalam setiap pembiayaan harus terdapat <i>underlying asset</i>. Namun nasabah BUS/UUS dapat menggunakan sisa nilai agunan Properti tersebut sebagai agunan untuk pembiayaan baru.</p>

Cut Off Pemberlakuan Ketentuan		
24.	Bila debitur mengajukan permohonan kredit/pembiayaan pemilikan properti sebelum tanggal berlakunya ketentuan, apakah akan terhindar dari ketentuan baru?	Seluruh perjanjian kredit/pembiayaan yang ditandatangani oleh bank dan debitur sejak tanggal berlakunya ketentuan ini harus mengacu pada SE ini meskipun diajukan sebelum 30 September 2013.
DP untuk Kredit/Pembiayaan Kendaraan Bermotor (KKB/KKB iB)		
Cakupan Pengaturan		
25.	Apakah ketentuan ini juga berlaku untuk Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS)?	Ya. Ketentuan ini berlaku baik untuk Bank Umum Konvensional maupun BUS dan UUS.
26.	Apakah kredit/pembiayaan dengan agunan kendaraan bermotor, terkena ketentuan ini?	Tidak. Yang dimaksud dengan KKB dalam ketentuan ini adalah kredit/pembiayaan pembelian kendaraan bermotor, sehingga kredit/pembiayaan dengan agunan berupa kendaraan bermotor tidak termasuk dalam cakupan KKB yang diatur dalam ketentuan ini.
27.	Bagaimana dengan pembelian kendaraan bekas, apakah termasuk yang diatur oleh ketentuan ini?	Ya, pembelian kendaraan bekas juga termasuk yang diatur oleh ketentuan ini.
28.	Bagaimana dengan transaksi pembelian aset (asset purchase) oleh bank dalam hal ini aset KKB/KKB iB dari Perusahaan Pembiayaan (PP), apakah termasuk dalam cakupan KKB yang diatur dalam ketentuan ini?	<i>Asset purchase</i> berupa KKB/KKB iB oleh bank tidak termasuk yang diatur dalam ketentuan ini.
29.	Apakah ketentuan ini juga berlaku bagi kredit program kesejahteraan pegawai (<i>COP/Car Ownership Program</i>) yang diberikan bank/perusahaan kepada karyawan?	Fasilitas pinjaman kepegawaian tersebut tidak termasuk dalam cakupan KKB yang diatur dalam ketentuan ini, sepanjang kredit tersebut telah diatur dalam ketentuan internal perusahaan dan merupakan fasilitas kesejahteraan kepegawaian yang berlaku kepada semua pegawai sesuai dengan jenjangnya, serta bank dapat menunjukkan bukti kerjasama dengan perusahaan tersebut.

	Penetapan/Perhitungan DP	
30.	Apakah DP yang dimaksud dalam ketentuan ini termasuk biaya administrasi, asuransi, fee dan lain-lain (DP bruto) yang dibayar oleh debitur?	Yang dimaksud DP dalam ketentuan ini tidak termasuk biaya administrasi, asuransi, <i>fee</i> , komisi atau biaya lain yang tidak merupakan bagian dari kredit tersebut.
31.	Apakah harga kendaraan disini harga <i>on the road</i> atau <i>off the road</i> ?	Harga dalam ketentuan ini adalah harga <i>on the road</i> .
32.	Untuk pinjaman Bank yang disalurkan kembali oleh PP (<i>Loan Channeling</i>), ketentuan DP yang mana yang berlaku?	Dalam praktek pembiayaan KKB/KKB iB memang terdapat beberapa pola kerjasama yang salah satunya adalah pola channeling , yaitu pinjaman yang diberikan dari bank kepada nasabah melalui PP yang bertindak sebagai "agen". Dalam pola ini risiko kredit menjadi risiko bank. Sehingga ketentuan DP KKB yang diterapkan adalah ketentuan BI.
33.	Ketentuan DP mana yang berlaku bila pembiayaan kendaraan bermotor diberikan oleh PP dengan sumber dana berasal dari bank berupa kredit modal kerja kepada perusahaan pembiayaan? dalam hal ini dilaporkan dengan jenis kredit – "kredit kepada pihak ketiga melalui lembaga lain secara <i>executing</i> " pada LBU	Apabila pembiayaan dilakukan dengan kerjasama antara bank dan PP dengan pola <i>executing</i> , yaitu pinjaman yang diberikan dari bank kepada PP yang kemudian diteruskan kepada nasabah, dimana dalam pola ini risiko kredit menjadi risiko PP seluruhnya, maka ketentuan DP yang berlaku adalah ketentuan DP Bapepam LK/OJK.
34.	Bagaimana penghitungan DP KKB/KKB iB bila pembiayaan kendaraan bermotor dibiayai bersama-sama oleh Bank dan PP (<i>joint financing</i>), dalam hal ini dilaporkan dengan jenis kredit – "kredit dalam rangka pembiayaan bersama (sindikasi)" pada LBU	Pembiayaan KKB/KKB iB yang dilakukan bersama-sama oleh bank dan PP (<i>joint financing</i>) pada prinsipnya pengaturan DP dilakukan secara proporsional mengikuti besaran <i>exposure</i> bank maupun PP. Contoh: bila <i>exposure</i> pembiayaan bank dibandingkan PP adalah 90% : 10%, maka pengaturan DP untuk kendaraan roda-2 yang disalurkan dengan dana <i>Joint financing</i> ini adalah: $(90 \times 25\%) + (10 \times 20\%) = 24,5\%$. (Catatan : sesuai ketentuan, DP minimal kendaraan roda-2 di PP adalah 20%, di bank adalah 25%).

35.	<p>Pembayaran DP KKB/KKB iB dengan diskon, misalnya harga motor Rp.10 jt, DP Rp. 2,5jt, namun dealer memberikan diskon DP sebesar Rp500 rb sehingga yang dibayar oleh nasabah hanya Rp2juta. Dalam perjanjian kredit yang tercantum adalah harga motor Rp.10 jt, DP Rp. 2,5jt. Berapa nilai motor yang harus diakui dan berapa DP yang harus dibayarkan calon debitur ?</p>	<p>Sesuai kaidah akuntansi, harga barang adalah harga setelah <i>discount</i> dan potongan lainnya. Karena <i>discount</i> dan potongan dari dealer telah dikurangkan ke harga perolehan kendaraan, maka discount dan potongan lain tersebut tidak dibenarkan dianggap sebagai tambahan uang muka. Dalam contoh ini, maka harga motor adalah Rp 9,5 juta (Rp 10 jt – discount Rp 500 rb). Jadi DP yg harus diberikan calon debitur minimal adalah $25\% \times 9,5 \text{ juta} = \text{Rp}2.375.000$</p>
Kendaraan Produktif		
36.	<p>Apakah yang dimaksud dengan kendaraan yang memiliki izin untuk pengangkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang adalah kendaraan yang memiliki plat kuning?</p>	<p>Benar, seluruh kendaraan yang memiliki plat warna kuning adalah masuk kategori kendaraan produktif. Namun definisi ini juga mencakup untuk kendaraan berplat hitam yang memiliki izin usaha pengangkutan.</p>
37.	<p>Apa yang dimaksud dengan izin usaha tertentu dan kendaraan digunakan untuk kegiatan operasional usaha yang dimiliki?</p>	<p>Pasal tersebut berlaku bagi seluruh individu maupun badan hukum orang yang memiliki izin usaha yang menggunakan kendaraan untuk menunjang usahanya tersebut. Pihak bank dalam hal ini harus melihat kesesuaian jenis kendaraan dengan izin usaha yang dimiliki.</p> <p>Contoh kendaraan produktif:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Badan usaha yang akan membeli mobil angkutan karyawan. - Badan usaha yang memiliki izin usaha angkutan barang atau penyewaan mobil angkutan barang yang akan membeli mobil angkutan barang. - Badan usaha atau perorangan yang memiliki izin usaha penyewaan mobil angkutan orang atau usaha travel akan membeli mobil angkutan orang. - Badan usaha atau perorangan yang memiliki izin perdagangan sayur-mayur atau penyewaan peralatan pesta akan membeli mobil angkutan barang.