



# TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No.6423 PERBANKAN. BI. Pembiayaan Properti. Uang Muka. Kredit. Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Rasio *Loan to Value*. Rasio *Financing to Value*. (Penjelasan atas Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 227)

PENJELASAN

ATAS

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

## I. UMUM

Untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan yang seimbang dan berkualitas dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, Bank Indonesia melakukan pelonggaran kebijakan makprudensial melalui penyempurnaan pengaturan mengenai Rasio LTV untuk KP, Rasio FTV untuk PP, dan Uang Muka untuk KKB atau PKB. Pelonggaran kebijakan tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian nasional yang tercermin dari siklus keuangan serta dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian termasuk dampak perilaku prosiklikalitas.

Selain itu, seiring dengan upaya perwujudan pembangunan berkelanjutan melalui ekonomi berwawasan lingkungan (*green economy*), Bank Indonesia juga berkomitmen untuk mendukung penerapan ekonomi berwawasan lingkungan (*green economy*) yang merupakan konsep yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat tanpa mengabaikan risiko lingkungan. Untuk mendukung ekonomi berwawasan lingkungan (*green economy*) tersebut maka salah satu upaya yang dilakukan Bank Indonesia yaitu dengan berperan serta dalam mendorong

terciptanya pembiayaan berwawasan lingkungan (*green financing*). untuk itu, sejalan dengan kebijakan makroprudensial yang masih bersifat akomodatif, Bank Indonesia menetapkan kebijakan pemberian insentif berupa rasio yang lebih longgar terhadap Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP khusus untuk Properti Berwawasan Lingkungan, serta Uang Muka yang lebih ringan untuk KKB atau PKB khusus untuk Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan.

Sehubungan dengan kebijakan tersebut di atas, Bank Indonesia perlu menyesuaikan pengaturan mengenai Rasio LTV untuk KP, Rasio FTV untuk PP, dan Uang Muka untuk KKB atau PKB. Oleh karena itu, perlu dilakukan 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.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal I

#### Angka 1

##### Pasal 1

Cukup jelas.

#### Angka 2

##### Pasal 4

Cukup jelas.

#### Angka 3

##### Pasal 6

##### 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.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Angka 4

Pasal 7

Cukup jelas.

Angka 5

Pasal 8

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 KP bermasalah secara bruto diperoleh dari jumlah KP bermasalah dibandingkan dengan total KP.

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

Rasio PP bermasalah secara bruto diperoleh dari jumlah PP bermasalah dibandingkan dengan total PP.

Jumlah PP bermasalah merupakan jumlah dari PP dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “laporan bulanan bank umum” adalah laporan bulanan bank umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai laporan bulanan bank umum.

Yang dimaksud dengan “laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah” adalah laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Angka 6

Pasal 9

Cukup jelas.

Angka 7

Pasal 10

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.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Angka 8

Pasal 11A

Cukup jelas.

Pasal 11B

Cukup jelas.

Pasal 11C

Cukup jelas.

Pasal 11D

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “lembaga penyelenggara sertifikasi kawasan hijau yang diakui” adalah lembaga yang mendapat lisensi untuk melakukan sertifikasi sesuai dengan standar kawasan hijau atau bangunan hijau yang diakui.

Huruf b

Angka 1

Yang dimaksud dengan “lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui” adalah lembaga yang mendapat lisensi untuk melakukan sertifikasi sesuai standar kawasan hijau atau bangunan hijau yang diakui.

Angka 2

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hasil penilaian atau sertifikasi antara lain dapat berupa sertifikat, surat keterangan, dan/atau dokumen terkait lainnya.

Angka 9

Pasal 15

Ayat (1)

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

Huruf a

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

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.

Jaminan yang diberikan oleh pihak lain meliputi *corporate guarantee*, *stand by*

*letter of credit, bank guarantee*, dan/atau dana yang dititipkan dan/atau disimpan dalam *escrow account* di Bank pemberi Kredit atau Pembiayaan.

Yang dimaksud dengan “dana yang dititipkan dan/atau yang disimpan dalam *escrow account* di Bank pemberi Kredit atau Pembiayaan” adalah dana yang ditahan atas nama pengembang yang digunakan untuk menyelesaikan pembangunan Properti.

Huruf b

Cukup jelas.

Ayat (2)

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.

Dalam hal debitur atau nasabah telah memperoleh fasilitas KP atau PP yang diberikan untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh sebelum berlakunya Peraturan Bank Indonesia ini, Bank memperhitungkan fasilitas tersebut sebagai fasilitas KP atau PP yang diberikan untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 10

Pasal 20

Cukup jelas.

## Angka 11

## Pasal 21

## 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)

Yang dimaksud dengan “laporan bulanan bank umum” adalah laporan bulanan bank umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai laporan bulanan bank umum.

Yang dimaksud dengan “laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah” adalah laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 12

Pasal 22

Cukup jelas.

Angka 13

Pasal 23

Cukup jelas.

Angka 14

Pasal 23A

Cukup jelas.

Angka 15

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pengenaan sanksi dihitung sebesar 1% (satu persen) dari plafon Kredit atau Pembiayaan untuk Uang Muka atau plafon untuk KP atau PP dari setiap debitur atau nasabah.

Pasal II

Cukup jelas.