



# LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.227, 2019

PERBANKAN. BI. Pembiayaan Properti. Uang Muka. Kredit. Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Rasio *Loan to Value*. Rasio *Financing to Value*. (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6423)

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

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR BANK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa dalam mendorong momentum pertumbuhan ekonomi di tengah risiko kredit atau pembiayaan yang terjaga maka diperlukan kebijakan makroprudensial yang bersifat akomodatif melalui relaksasi kebijakan khususnya terkait rasio *loan to value* untuk kredit properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor;
- b. bahwa sejalan dengan kebijakan makroprudensial yang bersifat akomodatif dan upaya mendorong ekonomi berwawasan lingkungan (*green economy*) diperlukan dukungan bank sentral melalui kebijakan rasio *loan to value*, rasio *financing to value*, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan bagi properti

berwawasan lingkungan dan kendaraan bermotor  
berwawasan lingkungan;

- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bank Indonesia 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;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3843) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4962);
  2. Peraturan Bank Indonesia Nomor 16/11/PBI/2014 tentang Pengaturan dan Pengawasan Makroprudensial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 141, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5546);
  3. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6230);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BANK INDONESIA 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.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6230) diubah sebagai berikut:

1. Di antara angka 10 dan angka 11 disisipkan 1 (satu) angka, yakni angka 10A serta di antara angka 24 dan angka 25 disisipkan 1 (satu) angka, yakni angka 24A sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Bank Indonesia ini yang dimaksud dengan:

1. Bank Umum Konvensional yang selanjutnya disingkat BUK adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan, termasuk kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri.
2. Bank Umum Syariah yang selanjutnya disingkat BUS adalah bank umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan syariah.

3. Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disingkat UUS adalah unit usaha syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan syariah.
4. Bank adalah BUK, BUS, dan UUS.
5. Kredit adalah kredit sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan.
6. Pembiayaan adalah pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan syariah.
7. Properti adalah rumah tapak, rumah susun, dan rumah toko atau rumah kantor.
8. Rumah Tapak adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat keterangan, sertifikat, atau akta yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.
9. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang berupa griya tawang, kondominium, apartemen, flat, dan bangunan lainnya.
10. Rumah Toko atau Rumah Kantor adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial yang berupa pertokoan, perkantoran, gudang, dan bangunan lainnya.
- 10A. Properti Berwawasan Lingkungan adalah Properti yang memenuhi kriteria bangunan hijau sesuai dengan standar atau sertifikasi yang diakui secara nasional dan/atau internasional.

11. Kredit Properti Rumah Tapak yang selanjutnya disebut KP Rumah Tapak adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pemilikan Rumah Tapak, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Tapak.
12. Kredit Properti Rumah Susun yang selanjutnya disebut KP Rusun adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pemilikan Rumah Susun, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Susun.
13. Kredit Properti Rumah Toko atau Kredit Properti Rumah Kantor yang selanjutnya disebut KP Ruko atau KP Rukan adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pemilikan Rumah Toko atau Rumah Kantor, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Toko atau Rumah Kantor.
14. Kredit Properti yang selanjutnya disingkat KP adalah Kredit konsumsi berupa KP Rumah Tapak, KP Rusun, dan KP Ruko atau KP Rukan.
15. Pembiayaan Properti Rumah Tapak yang selanjutnya disebut PP Rumah Tapak adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pemilikan Rumah Tapak, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Tapak.
16. Pembiayaan Properti Rumah Susun yang selanjutnya disebut PP Rusun adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pemilikan Rumah Susun, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Susun.
17. Pembiayaan Properti Rumah Toko atau Pembiayaan Properti Rumah Kantor yang selanjutnya disebut PP Ruko atau PP Rukan adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pemilikan Rumah Toko atau Rumah Kantor, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Toko atau Rumah Kantor.
18. Pembiayaan Properti yang selanjutnya disingkat PP adalah Pembiayaan konsumsi berupa PP

Rumah Tapak, PP Rusun, dan PP Ruko atau PP Rukan.

19. Akad *Murabahah* adalah akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
20. Akad *Istishna'* adalah akad Pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*).
21. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang selanjutnya disebut Akad MMQ adalah akad Pembiayaan *musyarakah* yang kepemilikan aset atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
22. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang selanjutnya disebut Akad IMBT adalah akad penyediaan dana untuk memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.
23. Rasio *Loan to Value* yang selanjutnya disebut Rasio LTV adalah angka rasio antara nilai Kredit yang dapat diberikan oleh BUK terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Kredit berdasarkan hasil penilaian terkini.
24. Rasio *Financing to Value* yang selanjutnya disebut Rasio FTV adalah angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh BUS atau UUS terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.
- 24A. Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan adalah kendaraan bermotor listrik berbasis baterai sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur

mengenai percepatan program kendaraan bermotor listrik berbasis baterai (*battery electric vehicle*) untuk transportasi jalan.

25. Kredit Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat KKB adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pembelian kendaraan bermotor.
  26. Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat PKB adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pembelian kendaraan bermotor.
  27. Uang Muka adalah pembayaran di muka sebesar persentase tertentu dari nilai pembelian Properti atau harga kendaraan bermotor yang sumber dananya berasal dari debitur atau nasabah.
2. Ketentuan ayat (1) Pasal 4 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

- (1) Tata cara penilaian agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b dan ayat (2) huruf b ditetapkan sebagai berikut:
  - a. untuk KP atau PP yang diberikan dengan plafon sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen; dan
  - b. untuk KP atau PP yang diberikan dengan plafon di atas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.
- (2) Dalam hal terdapat perubahan batasan plafon yang menjadi dasar penetapan penilai agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perubahan tersebut ditetapkan dalam Peraturan Anggota

Dewan Gubernur.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan penilai agunan diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.
3. Ketentuan ayat (1) Pasal 6 tetap, dan penjelasan ayat (1) huruf a angka 2 Pasal 6 diubah sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal.
4. Ketentuan ayat (1) Pasal 7 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 7

- (1) Bank yang memberikan KP atau PP untuk fasilitas kedua dan seterusnya wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagai berikut:
  - a. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas kedua dan seterusnya ditetapkan sebagai berikut:
    1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
    2. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
    3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
    4. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh



- satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
5. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen); dan
  6. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 90% (sembilan puluh persen); dan
- b. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas kedua dan seterusnya, ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
  2. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen);
  3. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
  4. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
  5. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen); dan
  6. PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi

90% (sembilan puluh persen).

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP untuk fasilitas kedua dan seterusnya diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.
5. Ketentuan ayat (1) huruf a Pasal 8 diubah, ayat (2) Pasal 8 tetap dan penjelasan ayat (2) Pasal 8 diubah sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal, serta ketentuan ayat (3) Pasal 8 tetap dan penjelasan ayat (3) Pasal 8 diubah sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 8

- (1) Ketentuan mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah secara bruto kurang dari 5% (lima persen); dan
  - b. rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah secara bruto kurang dari 5% (lima persen).
- (2) Penghitungan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b didasarkan pada laporan bulanan bank umum atau laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah periode 2 (dua) bulan sebelumnya.
- (3) Dalam hal terdapat kebutuhan data yang belum dapat dipenuhi dari laporan bulanan bank umum atau laporan stabilitas moneter dan sistem

keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka Bank Indonesia dapat meminta Bank untuk menyampaikan laporan lain.

- (4) Bank wajib menyampaikan laporan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penghitungan rasio Kredit bermasalah, rasio Pembiayaan bermasalah, rasio KP bermasalah, rasio PP bermasalah, dan laporan lain diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.

6. Ketentuan ayat (1) Pasal 9 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 9

- (1) Dalam hal Bank tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) maka Bank wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagai berikut:
  - a. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai berikut:
    1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
    2. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen); dan
    3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling

tinggi 95% (sembilan puluh lima persen);

- b. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:
1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  2. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  4. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  5. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen); dan
  6. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
- c. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas ketiga dan seterusnya ditetapkan sebagai berikut:

1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 65% (enam puluh lima persen);
  2. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 65% (enam puluh lima persen);
  4. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  5. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen); dan
  6. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
- d. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen);
  2. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 90% (sembilan puluh persen); dan

3. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari  $21\text{m}^2$  (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen);
- e. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 80% (delapan puluh persen);
  2. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari  $21\text{m}^2$  (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  3. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 80% (delapan puluh persen);
  4. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari  $21\text{m}^2$  (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen);
  5. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan  $21\text{m}^2$  (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen); dan
  6. PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 85% (delapan puluh lima persen); dan
- f. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas ketiga dan seterusnya ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari  $70\text{m}^2$  (tujuh puluh

- meter persegi), paling tinggi 70% (tujuh puluh persen);
2. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  3. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 70% (tujuh puluh persen);
  4. PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen);
  5. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen); dan
  6. PP Ruko atau PP Rukan, paling tinggi 75% (tujuh puluh lima persen).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.
7. Ketentuan ayat (1) huruf a Pasal 10 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

- (1) Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan memberikan:
  - a. KP Rumah Tapak atau PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan

- 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), untuk fasilitas pertama;
- b. KP Rumah Tapak atau PP Rumah Tapak dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), untuk fasilitas pertama dan seterusnya;
  - c. KP Rusun atau PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi), untuk fasilitas pertama; dan
  - d. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan, untuk fasilitas pertama, harus memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP yang ditetapkan sesuai dengan kebijakan Bank.
- (2) Penetapan kebijakan Bank mengenai ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.
8. Di antara Bagian Kedua dan Bagian Ketiga disisipkan 1 (satu) bagian, yakni Bagian Kedua A sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Bagian Kedua A

Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP untuk  
Pemilikan Properti Berwawasan Lingkungan

#### Pasal 11A

- (1) Bagi Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti Berwawasan Lingkungan berlaku ketentuan sebagai berikut:



- a. Bank wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP paling tinggi ditambah 5% (lima persen) atas Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a serta huruf b angka 1 dan angka 3 sampai dengan angka 6; dan
  - b. Bank harus memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP yang ditetapkan sesuai dengan kebijakan Bank untuk:
    1. fasilitas pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a;
    2. fasilitas kedua dan seterusnya bagi KP atau PP Rumah Tapak dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b; dan
    3. fasilitas kedua dan seterusnya bagi PP Rumah Tapak dengan Akad MMQ dan Akad IMBT dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b angka 2,  
dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan.
- (2) Ketentuan mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1).

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.

Pasal 11B

- (1) Dalam hal Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti Berwawasan Lingkungan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a. Bank wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP paling tinggi ditambah 5% (lima persen) atas Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a angka 1 dan angka 2, huruf b, huruf c, huruf d angka 1 dan angka 2, huruf e, dan huruf f; dan
  - b. Bank harus memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP yang ditetapkan sesuai dengan kebijakan Bank untuk:
    1. fasilitas pertama bagi KP Rumah Tapak atau PP Rumah Tapak dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a;
    2. fasilitas pertama dan seterusnya bagi KP Rumah Tapak atau PP Rumah Tapak dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b;

3. fasilitas pertama bagi KP Rusun atau PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c;
4. fasilitas pertama bagi KP Rusun atau PP Rusun berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a angka 3;
5. fasilitas pertama bagi PP Rusun berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT dengan luas bangunan lebih dari 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d angka 3; dan
6. fasilitas pertama bagi KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf d,

dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.

#### Pasal 11C

- (1) Bank wajib menyampaikan laporan kepada Bank Indonesia terkait pemberian KP atau PP untuk kepemilikan Properti Berwawasan Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11A dan Pasal 11B.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.

Pasal 11D

- (1) Properti Berwawasan Lingkungan harus memenuhi kriteria bangunan hijau.
- (2) Pemenuhan kriteria bangunan hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. bagi kawasan yang telah tersertifikasi sebagai kawasan hijau dari lembaga penyelenggara sertifikasi kawasan hijau yang diakui maka seluruh unit Properti di kawasan tersebut dianggap telah memenuhi kriteria bangunan hijau;
  - b. bagi kawasan yang belum tersertifikasi sebagai kawasan hijau maka pemenuhan kriteria bangunan hijau dilakukan berdasarkan penilaian atau sertifikasi dengan ketentuan sebagai berikut:
    1. untuk Properti dengan luas bangunan kurang dari 2.500m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) maka dilakukan:
      - a) penilaian oleh Bank, dengan menggunakan perangkat aplikasi (*application tools*) yang disediakan oleh lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui; dan/atau
      - b) sertifikasi oleh lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui; dan
    2. untuk Properti dengan luas bangunan lebih dari atau sama dengan 2.500m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi)

- maka harus dilakukan sertifikasi oleh lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui; dan
- c. bagi Properti yang merupakan bangunan baru dalam suatu kawasan yang dibangun oleh satu atau gabungan pengembang maka:
    1. pemenuhan kriteria bangunan hijau harus dilakukan melalui sertifikasi oleh lembaga penyelenggara sertifikasi bangunan hijau yang diakui; dan
    2. pengajuan sertifikasi dilakukan oleh pengembang.
  - (3) Hasil penilaian atau sertifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menjadi persyaratan Bank dalam memberikan persetujuan pemberian KP atau PP untuk pemilikan Properti Berwawasan Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11A dan Pasal 11B.
9. Ketentuan ayat (1) huruf a angka 1 Pasal 15 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15

- (1) Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. memenuhi persyaratan:
    1. rasio Kredit bermasalah, rasio Pembiayaan bermasalah, rasio KP bermasalah, dan rasio PP bermasalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1);
    2. memiliki perjanjian kerja sama antara Bank dengan pengembang yang paling sedikit memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan

- Properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah; dan
3. memiliki jaminan yang diberikan oleh pengembang atau pihak lain kepada Bank:
    - a) yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang dalam hal Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahterimakan sesuai dengan perjanjian; dan
    - b) nilai jaminan paling sedikit sebesar selisih antara komitmen KP atau PP dengan pencairan KP atau PP yang telah dilakukan oleh Bank; dan
  - b. tidak melanggar jumlah fasilitas KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh yang ditetapkan.
- (2) Jumlah fasilitas KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan paling banyak 5 (lima) fasilitas KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh.
  - (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga berlaku bagi Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh dengan mengambil alih (*take over*) KP atau PP dari Bank lain.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.

10. Ketentuan Pasal 20 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20

Bank yang memberikan KKB atau PKB wajib memenuhi ketentuan Uang Muka sebagai berikut:

- a. untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua, paling sedikit 15% (lima belas persen); dan
- b. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 15% (lima belas persen).

11. Ketentuan ayat (1) huruf b Pasal 21 diubah, ayat (2) Pasal 21 tetap, dan penjelasan ayat (2) Pasal 21 diubah sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal, serta ayat (3) Pasal 21 tetap dan penjelasan ayat (3) Pasal 21 diubah sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal sehingga Pasal 21 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21

- (1) Ketentuan mengenai Uang Muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah secara bruto kurang dari 5% (lima persen); dan
  - b. rasio KKB bermasalah atau rasio PKB bermasalah secara neto kurang dari 5% (lima persen).
- (2) Penghitungan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan rasio KKB bermasalah atau rasio PKB bermasalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b didasarkan pada laporan bulanan bank umum atau laporan

stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah periode 2 (dua) bulan sebelumnya.

- (3) Dalam hal terdapat kebutuhan data yang belum dapat dipenuhi dari laporan bulanan bank umum atau laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka Bank Indonesia dapat meminta Bank untuk menyampaikan laporan lain.
- (4) Bank wajib menyampaikan laporan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

12. Ketentuan Pasal 22 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 22

Dalam hal Bank tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) maka Bank wajib memenuhi ketentuan Uang Muka sebagai berikut:

- a. untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- b. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif paling sedikit 25% (dua puluh lima persen).

13. Ketentuan Pasal 23 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 23

- (1) Bank yang memberikan KKB atau PKB untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif, wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:



- a. memberikan KKB atau PKB dengan Uang Muka paling sedikit 10% (sepuluh persen);
  - b. memenuhi persyaratan sebagai berikut:
    1. merupakan kendaraan yang memiliki izin untuk angkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak berwenang; atau
    2. 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.
- (2) Ketentuan mengenai Uang Muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1).
- (3) Dalam hal Bank tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) maka Bank yang memberikan KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib memenuhi ketentuan Uang Muka paling sedikit 15% (lima belas persen).
14. Di antara Pasal 23 dan Pasal 24 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 23A sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 23A

- (1) Bank yang memberikan KKB atau PKB untuk pembelian Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan wajib memenuhi ketentuan Uang Muka sebagai berikut:
  - a. untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua, paling sedikit 10% (sepuluh persen);
  - b. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan

- bagi kegiatan produktif, paling sedikit 10% (sepuluh persen); dan
- c. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 5% (lima persen).
- (2) Ketentuan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1).
  - (3) Dalam hal Bank tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) maka Bank wajib memenuhi ketentuan Uang Muka sebagai berikut:
    - a. untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua, paling sedikit 15% (lima belas persen);
    - b. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
    - c. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 10% (sepuluh persen).
  - (4) Bank wajib menyampaikan laporan kepada Bank Indonesia terkait pemberian KKB atau PKB untuk pembelian Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3).
  - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian KKB atau PKB untuk pembelian Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) serta tata cara penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.

15. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 28 diubah sehingga Pasal 28 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 28

- (1) Bank yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), Pasal 3 ayat (1), Pasal 3 ayat (2), Pasal 7 ayat (1), Pasal 8 ayat (4), Pasal 9 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), Pasal 11A ayat (1) huruf a, Pasal 11B ayat (1) huruf a, Pasal 11C ayat (1), Pasal 12 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1), Pasal 15 ayat (1), Pasal 16 ayat (1), Pasal 16 ayat (3), Pasal 17 ayat (1), Pasal 20, Pasal 21 ayat (4), Pasal 22, Pasal 23 ayat (1), Pasal 23 ayat (3), Pasal 23A ayat (1), Pasal 23A ayat (3), Pasal 23A ayat (4), dan/atau Pasal 25 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis.
- (2) Bank yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 9 ayat (1), Pasal 11A ayat (1) huruf a, Pasal 11B ayat (1) huruf a, Pasal 20, Pasal 22, Pasal 23 ayat (1), Pasal 23 ayat (3), Pasal 23A ayat (1), dan/atau Pasal 23A ayat (3), selain dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dikenakan sanksi administratif berupa kewajiban membayar sebesar 1% (satu persen) dari selisih antara plafon Kredit yang diberikan dengan plafon Kredit yang seharusnya atau plafon Pembiayaan yang diberikan dengan plafon Pembiayaan yang seharusnya.
- (3) Bank yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 25 ayat (1) selain dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dikenai sanksi administratif berupa kewajiban membayar sebesar 1% (satu persen)

dari plafon KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh atau dari plafon Kredit atau Pembiayaan untuk Uang Muka.

Pasal II

Peraturan Bank Indonesia ini mulai berlaku pada tanggal 2 Desember 2019.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bank Indonesia ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 25 November 2019

GUBERNUR BANK INDONESIA,

ttd

PERRY WARJIYO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 26 November 2019

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY