



LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.150, 2017

KEUANGAN OJK. Bank. Tanah. Pengadaan.
Pengolahan. Pemberian Kredit. Pembiayaan.
Pencabutan. (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran
Negara Republik Indonesia Nomor 6093)

PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN

NOMOR 44/POJK.03/2017

TENTANG

PEMBATASAN PEMBERIAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN OLEH BANK UMUM
UNTUK PENGADAAN TANAH DAN/ATAU PENGOLAHAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DEWAN KOMISIONER OTORITAS JASA KEUANGAN,

- Menimbang : a. bahwa untuk memelihara kesinambungan dan
kemantapan pertumbuhan ekonomi, kondisi ekonomi
makro yang stabil serta operasi perbankan yang sehat
berlandaskan prinsip kehati-hatian perlu terus
dipertahankan;
- b. bahwa laju pertumbuhan kredit atau pembiayaan
perbankan yang berlebihan pada sektor properti
merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi
kestabilan moneter dan kesehatan perbankan;
- c. bahwa pemberian kredit atau pembiayaan untuk
pengadaan tanah dan pengolahan tanah merupakan
unsur yang banyak mendorong pertumbuhan yang
berlebihan dari kredit atau pembiayaan sektor properti;
- d. bahwa sehubungan dengan beralihnya fungsi, tugas, dan
wewenang pengaturan dan pengawasan jasa keuangan di
sektor perbankan dari Bank Indonesia ke Otoritas Jasa
Keuangan, diperlukan pengaturan kembali pembatasan

pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank umum untuk pengadaan tanah dan/atau pengolahan tanah;

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Pembatasan Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);

2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867);

3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN TENTANG PEMBATASAN PEMBERIAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN OLEH BANK UMUM UNTUK PENGADAAN TANAH DAN/ATAU PENGOLAHAN TANAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan:

1. Bank adalah Bank Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, termasuk kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri serta Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
2. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank Umum dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:
 - a. cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
 - b. pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang; dan
 - c. pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.
3. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:
 - a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
 - b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
 - c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;

- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa,

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Umum Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

- 4. Surat Berharga adalah surat pengakuan utang, wesel, obligasi, sekuritas kredit atau setiap derivatifnya, atau kepentingan lain, atau suatu kewajiban dari penerbit, dalam bentuk yang lazim diperdagangkan dalam pasar modal dan pasar uang, termasuk surat berharga komersial (*commercial paper*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan penerbitan dan perdagangan surat berharga komersial (*commercial paper*) melalui bank umum di Indonesia.
- 5. Surat Berharga Syariah adalah surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan/atau pasar modal antara lain sukuk, reksadana syariah, dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip syariah.
- 6. Properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan dimaksud.
- 7. Pengembang adalah perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan tanah dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan, dan tidak termasuk Pengembang jalan tol.
- 8. Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan hak atas penggunaan tanah dengan cara

memberikan ganti rugi atau imbalan kepada pihak yang semula berhak atas tanah tersebut.

9. Pengolahan Tanah adalah setiap kegiatan untuk menjadikan tanah siap pakai atau siap bangun.
10. Rumah Sederhana adalah rumah tidak bersusun dengan luas lantai tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi), yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan biaya pembangunan per m² (meter persegi) tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C dan rumah susun dengan luas lantai tidak lebih dari 36 m² (tiga puluh enam meter persegi), serta kaveling siap bangun dengan luas maksimum 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi), termasuk pula rumah toko (ruko) dengan keseluruhan luas lantai maksimal 70 m² (tujuh puluh meter persegi), dan kios atau los pasar tradisional untuk usaha kecil, dengan ukuran luas lantai masing-masing maksimal 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).

BAB II

PEMBATASAN PEMBERIAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN UNTUK PENGADAAN TANAH DAN/ATAU PENGOLAHAN TANAH

Pasal 2

- (1) Bank dilarang untuk:
 - a. memberikan Kredit atau Pembiayaan kepada Pengembang, baik secara langsung maupun tidak langsung; dan/atau
 - b. membeli atau menjamin Surat Berharga atau Surat Berharga Syariah dari Pengembang,untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah.
- (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:
 - a. pengalihan Kredit atau Pembiayaan dari Pengembang kepada suatu Pengembang lain untuk

penyelamatan sepanjang tidak menambah saldo Kredit atau Pembiayaan;

- b. perpanjangan jangka waktu Kredit atau Pembiayaan untuk penyelamatan, tanpa menambah saldo Kredit atau Pembiayaan; dan
- c. pemberian Kredit atau Pembiayaan dan/atau pembelian atau penjaminan Surat Berharga atau Surat Berharga Syariah dari Pengembang untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah guna pembangunan Rumah Sederhana, dengan persyaratan:
 - 1) untuk Rumah Sederhana tidak bersusun, paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari luas lahan yang dibiayai digunakan untuk pembangunan Rumah Sederhana tidak bersusun beserta fasilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan bagi penghuni Rumah Sederhana yang bersangkutan;
 - 2) untuk rumah susun sederhana, paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari luas lahan dan 75% (tujuh puluh lima persen) dari seluruh luas lantai digunakan untuk pembangunan rumah susun sederhana beserta fasilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan bagi penghuni rumah susun sederhana yang bersangkutan;
 - 3) untuk ruko, paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari luas lahan digunakan untuk bangunan ruko dan fasilitas umum serta fasilitas sosial bagi keperluan hunian dan usaha dari pemilik ruko; dan
 - 4) untuk kios atau los pasar tradisional, paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) luas lahan digunakan bagi pembangunan kios atau los serta fasilitas umum atau fasilitas sosial untuk kepentingan usaha pemilik kios atau los.

Pasal 3

Pemberian Kredit atau Pembiayaan kepada Pengembang selain untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a, diatur sebagai berikut:

- a. harga atau nilai tanah tidak dapat digunakan untuk memenuhi keperluan pembiayaan sendiri (*self financing*) nasabah yang dipersyaratkan oleh Bank dalam persetujuan Kredit atau Pembiayaan;
- b. penyediaan fasilitas Kredit atau Pembiayaan untuk pembangunan Properti hanya dapat dilakukan atas dasar bukti kepemilikan tanah atas nama Pengembang atau dokumen lain yang memberikan hak kepada Pengembang untuk menggunakan tanah tersebut bagi pembangunan Properti yang dibiayai; dan
- c. pencairan Kredit atau Pembiayaan untuk Properti hanya dapat dilakukan atas dasar Izin Mendirikan Bangunan (IMB), atau paling sedikit bukti pengajuan permohonan IMB yang dikeluarkan instansi yang berwenang serta surat perjanjian pelaksanaan pekerjaan pembangunan untuk proyek yang dibiayai antara Pengembang dengan kontraktor.

Pasal 4

Ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 tidak berlaku bagi pemberian Kredit atau Pembiayaan kepada Pengembang untuk tujuan pembangunan Rumah Sederhana.

BAB III PELAPORAN

Pasal 5

Bank melaporkan setiap pemberian Kredit atau Pembiayaan kepada Pengembang secara daring (*online*) melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) Otoritas Jasa Keuangan dengan mengacu pada ketentuan Otoritas Jasa Keuangan

yang mengatur mengenai pelaporan dan permintaan informasi debitur melalui sistem layanan informasi keuangan.

BAB IV

SANKSI

Pasal 6

- (1) Bank yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah Kredit atau Pembiayaan yang disetujui untuk membiayai Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah atau dari nilai nominal Surat Berharga atau Surat Berharga Syariah yang dibeli dan/atau dijamin.
- (2) Bank yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai tanah yang diperhitungkan dalam pembiayaan sendiri (*self financing*).
- (3) Bank yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b dan Pasal 3 huruf c dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah Kredit atau Pembiayaan yang disetujui untuk membiayai Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah.
- (4) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan untuk masing-masing pelanggaran dan dikenakan setelah terjadinya pencairan atas fasilitas Kredit atau Pembiayaan atau setelah pembelian dan/atau penjaminan Surat Berharga atau Surat Berharga Syariah.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku:

- a. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/46/KEP/DIR tentang Pembatasan Pemberian Kredit oleh Bank Umum untuk Pembiayaan Pengadaan dan atau Pengolahan Tanah;
- b. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 30/2/UK perihal Pembatasan Pemberian Kredit oleh Bank Umum untuk Pembiayaan Pengadaan dan atau Pengolahan Tanah; dan
- c. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 31/2/UK perihal Pelaporan Pemberian Kredit oleh Bank Umum untuk Pembiayaan Pengadaan dan atau Pengolahan Tanah, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 8

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 12 Juli 2017

KETUA DEWAN KOMISIONER
OTORITAS JASA KEUANGAN,

ttd

MULIAMAN D. HADAD

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 12 Juli 2017

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY