



TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA R.I

No.5924

PERBANKAN. BI. Pembiayaan. Kredit. Uang Muka. Properti. Kendaraan Bermotor. LTV. FTV. Pencabutan. (Penjelasan atas Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 178)

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN BANK INDONESIA

NOMOR 18/16/PBI/2016

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

Dalam rangka memperkuat upaya untuk meningkatkan permintaan domestik di tengah masih lemahnya perekonomian global, Bank Indonesia melakukan pelonggaran terhadap ketentuan makroprudensial untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan, khususnya terhadap ketentuan yang mengatur mengenai Rasio LTV atau Rasio FTV. Adapun bentuk pelonggaran yang diberikan yaitu penyesuaian besaran Rasio LTV dan Rasio FTV, penyesuaian pemberian Kredit atau Pembiayaan pembelian Properti yang belum tersedia secara utuh hingga fasilitas Kredit atau Pembiayaan kedua, dan perubahan persyaratan penggunaan Rasio LTV atau Rasio FTV.

Dalam melakukan penyusunan pelonggaran ketentuan tersebut, Bank Indonesia tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan prinsip perlindungan konsumen antara lain pemenuhan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah yang terjaga.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Penetapan nilai taksiran mengacu pada metode dan prinsip-prinsip yang berlaku umum dalam penilaian agunan yang ditetapkan oleh asosiasi dan/atau institusi yang berwenang.

Ayat (2)

Huruf a

Angka 1

Cukup jelas.

Angka 2

Cukup jelas.

Angka 3

Yang dimaksud dengan “deposit” adalah uang yang harus diserahkan oleh nasabah kepada Bank dalam rangka kepemilikan Properti yang dilakukan dengan Akad IMBT.

Huruf b

Penetapan nilai taksiran mengacu pada metode dan prinsip-prinsip yang berlaku umum dalam penilaian agunan yang ditetapkan oleh asosiasi dan/atau institusi yang berwenang.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pihak terkait dengan Bank” adalah pihak terkait Bank sebagaimana dimaksud pada ketentuan perbankan yang mengatur mengenai batas maksimum pemberian kredit.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asosiasi penilai independen atau asosiasi penilai publik” adalah asosiasi yang diakui oleh instansi yang berwenang mengatur kantor jasa penilai publik.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Penentuan urutan fasilitas Kredit atau Pembiayaan dilakukan dengan memperhitungkan seluruh Kredit dan Pembiayaan yang telah diperoleh debitur atau nasabah yang masih berjalan, baik berupa KP dan/atau PP di Bank yang sama maupun Bank lainnya berdasarkan urutan tanggal perjanjian Kredit atau akad Pembiayaan. Dalam hal terdapat tanggal perjanjian Kredit atau akad Pembiayaan yang sama maka penentuan urutan fasilitas diawali dari Kredit atau Pembiayaan dengan nilai agunan paling rendah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 8**Ayat (1)****Huruf a**

Yang dimaksud dengan “rasio Kredit bermasalah dari total Kredit secara bersih (*net*)” adalah rasio antara jumlah Kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet kepada pihak ketiga bukan Bank setelah dikurangi Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Kredit bermasalah terhadap total Kredit kepada pihak ketiga bukan Bank setelah dikurangi Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Kredit bermasalah.

Yang dimaksud dengan “rasio Pembiayaan bermasalah dari total Pembiayaan secara bersih (*net*)” adalah rasio antara jumlah Pembiayaan dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet kepada pihak ketiga bukan Bank setelah dikurangi Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Pembiayaan bermasalah terhadap total Pembiayaan kepada pihak ketiga bukan Bank setelah dikurangi Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Pembiayaan bermasalah.

Yang dimaksud dengan “Cadangan Kerugian Penurunan Nilai” adalah cadangan kerugian penurunan nilai sebagaimana dimaksud pada ketentuan perbankan yang mengatur mengenai penilaian kualitas aset Bank.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “rasio KP bermasalah dari total KP secara bruto (*gross*)” adalah rasio antara jumlah KP dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet, terhadap total KP.

Yang dimaksud dengan “rasio PP bermasalah dari total PP secara bruto (*gross*)” adalah rasio antara jumlah PP dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet, terhadap total PP.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Contoh laporan lain berupa laporan KP dan KKB untuk Bank Umum, laporan PP untuk Bank Umum Syariah dan Unit Usaha

Syariah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Contoh penetapan Rasio LTV yang diserahkan kepada kebijakan Bank berupa Rasio LTV untuk KP Rumah Tapak dengan luas bangunan sampai dengan 21m² (dua puluh satu meter persegi).

Pasal 11

Ayat (1)

Huruf a

Perjanjian pemisahan harta dibuktikan dengan fotokopi perjanjian yang disahkan atau dilegalisir oleh notaris.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Pemberian fasilitas Kredit tambahan (*top up*) atau Pembiayaan baru tetap mengacu pada ketentuan otoritas yang berwenang antara lain mengenai penyusunan dan pelaksanaan kebijakan perkreditan bank, penilaian kualitas

aset bank, serta produk dan aktivitas bank.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “debitur atau nasabah” antara lain debitur atau nasabah yang merupakan karyawan Bank yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Yang dimaksud “telah tersedia secara utuh” adalah telah terlihat wujud fisiknya sesuai yang diperjanjikan dan siap diserahkan.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Jaminan yang diberikan oleh pengembang kepada Bank 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 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.

Nilai jaminan yang diberikan oleh pengembang paling sedikit sebesar selisih antara komitmen Kredit atau Pembiayaan dengan pencairan yang telah dilakukan oleh Bank.

Jaminan yang diberikan oleh pihak lain dapat berbentuk *corporate guarantee, stand by letter of credit, atau bank guarantee.*

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “rasio Kredit bermasalah dari total Kredit secara bruto (*gross*)” adalah rasio antara jumlah Kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet kepada pihak ketiga bukan Bank terhadap total Kredit kepada pihak ketiga bukan Bank.

Yang dimaksud dengan “rasio Pembiayaan bermasalah dari total Pembiayaan” adalah rasio antara jumlah Pembiayaan dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet

kepada pihak ketiga bukan Bank terhadap total Pembiayaan kepada pihak ketiga bukan Bank.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “rasio KKB bermasalah dari total KKB” adalah rasio antara jumlah KKB dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet terhadap total KKB.

Yang dimaksud dengan “rasio PKB bermasalah dari total PKB” adalah rasio antara jumlah PKB dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet terhadap total PKB.

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 Statistik Moneter dan Sistem Keuangan Bulanan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah” adalah Laporan Statistik Moneter dan Sistem Keuangan Bulanan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai laporan statistik moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah.

Ayat (3)

Contoh laporan lain berupa laporan KP dan KKB untuk Bank Umum.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pengenaan sanksi dihitung sebesar 1% (satu persen) per bulan dari plafon Kredit atau Pembiayaan dari setiap debitur atau nasabah.

Dalam hal Kredit atau Pembiayaan yang melanggar ketentuan tersebut telah dilunasi pada periode pengenaan sanksi maka pengenaan sanksi dilakukan sampai dengan satu periode sebelum pelunasan.

Ayat (4)

Pengenaan sanksi dihitung sebesar 1% (satu persen) per bulan dari plafon Kredit atau Pembiayaan dari setiap debitur atau nasabah.

Dalam hal Kredit atau Pembiayaan yang melanggar ketentuan tersebut telah dilunasi pada periode pengenaan sanksi maka pengenaan sanksi dilakukan sampai dengan satu periode sebelum pelunasan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.