



# LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.72, 2021

PERBANKAN. BI. Rasio *Loan to Value*. Rasio *Financing to Value*. Uang Muka. Perubahan. (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6664)

PERATURAN BANK INDONESIA

NOMOR 23/ 2 /PBI/2021

TENTANG

PERUBAHAN KETIGA 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 mendukung pemulihan ekonomi nasional, diperlukan kebijakan makroprudensial yang bersifat akomodatif untuk mendorong akselerasi pemulihan kredit atau pembiayaan properti maupun kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor;
- b. bahwa sejalan dengan kebijakan makroprudensial yang bersifat akomodatif sebagai upaya mendorong akselerasi pemulihan kredit atau pembiayaan properti maupun kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, diperlukan dukungan bank sentral melalui penyesuaian kebijakan rasio *loan to value* untuk kredit properti, rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor;

- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, 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 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 22/13/PBI/2020 tentang Perubahan Kedua 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 sehingga perlu disesuaikan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bank Indonesia tentang Perubahan Ketiga 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) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 22/13/PBI/2020 tentang Perubahan Kedua 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 219, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6555);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BANK INDONESIA TENTANG PERUBAHAN KETIGA 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) yang telah beberapa kali diubah dengan Peraturan Bank Indonesia:

1. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 227, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6423);
2. Nomor 22/13/PBI/2020 tentang Perubahan Kedua 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 219, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6555),  
diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga 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 yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, 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 yang

dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

3. Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disingkat UUS adalah unit kerja dari kantor pusat BUK yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.
4. Bank adalah BUK, BUS, dan UUS.
5. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara BUK dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.
6. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan musyarakah, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah* dan *istishna'*, transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara BUS dan/atau UUS 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.

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 yang selanjutnya disebut Rusun 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 yang selanjutnya disebut Ruko atau Rukan adalah tanah berikutan 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 yang selanjutnya disingkat KP adalah Kredit konsumsi berupa KP Rumah Tapak, KP Rusun, dan KP Ruko atau KP Rukan.
12. KP Rumah Tapak adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pemilikan Rumah Tapak, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Tapak.
13. KP Rusun adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pemilikan Rusun, termasuk Kredit konsumsi beragun Rusun.

14. KP Ruko atau KP Rukan adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pemilikan Ruko atau Rukan, termasuk Kredit konsumsi beragun Ruko atau Rukan.
15. Pembiayaan Properti yang selanjutnya disingkat PP adalah Pembiayaan konsumsi berupa PP Rumah Tapak, PP Rusun, dan PP Ruko atau PP Rukan.
16. PP Rumah Tapak adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pemilikan Rumah Tapak, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Tapak.
17. PP Rusun adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pemilikan Rusun, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rusun.
18. PP Ruko atau PP Rukan adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pemilikan Ruko atau Rukan, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Ruko atau 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 *Musarakah Mutanaqisah* yang selanjutnya disebut Akad MMQ adalah akad Pembiayaan musarakah 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 yang merupakan kendaraan yang digerakkan dengan motor listrik dan mendapatkan pasokan sumber daya tenaga listrik dari baterai secara langsung di kendaraan maupun dari luar.
  25. Kredit Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat KKB adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor dimaksud.
  26. Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat PKB adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor dimaksud.
  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 Pasal 2 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

Bank Indonesia menetapkan:

- a. batasan Rasio LTV untuk KP, batasan Rasio FTV untuk PP, dan batasan Uang Muka KKB atau PKB; dan
  - b. kewajiban bagi Bank untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko dalam menetapkan besaran Rasio LTV untuk KP, besaran Rasio FTV untuk PP, dan besaran Uang Muka KKB atau PKB.
3. Pasal 6 dihapus.
  4. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 7 diubah, di antara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (1a) dan ayat (1b), sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

- (1) Bank yang memberikan KP atau PP wajib memenuhi batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP paling tinggi 100% (seratus persen).
- (1a) Pemberian KP atau PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
- (1b) Dalam hal diperlukan, batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disesuaikan.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1b) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.
5. Ketentuan ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Pasal 8 diubah, di antara ayat (2) dan ayat (3) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (2a), sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 8

- (1) Ketentuan mengenai batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan:
- 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:
- a. laporan bulanan bank umum;
  - b. laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah; atau
  - c. laporan bank umum terintegrasi, periode 2 (dua) bulan sebelumnya.
- (2a) Penghitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilaksanakan sesuai dengan Peraturan

Bank Indonesia mengenai laporan bank umum terintegrasi.

- (3) Dalam hal terdapat kebutuhan data yang belum dapat dipenuhi dari laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), 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) dan ayat (2) Pasal 9 diubah dan di antara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (1a) dan ayat (1b), sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 9

- (1) Dalam hal Bank tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1), Bank wajib memenuhi batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP dengan ketentuan:
  - a. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP meliputi KP Rumah Tapak, PP Rumah Tapak, KP Rusun, dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) ditetapkan:
    1. paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen) untuk fasilitas pertama; dan
    2. paling tinggi 90% (sembilan puluh persen) untuk fasilitas kedua dan seterusnya;

- b. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP meliputi KP Rumah Tapak, PP Rumah Tapak, 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) ditetapkan paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen) untuk fasilitas pertama dan seterusnya;
  - c. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP meliputi KP Rumah Tapak, PP Rumah Tapak, KP Rusun, dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) ditetapkan:
    - 1. paling tinggi 100% (seratus persen) untuk fasilitas pertama; dan
    - 2. paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen) untuk fasilitas kedua dan seterusnya;
  - d. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP meliputi KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan ditetapkan:
    - 1. paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen) untuk fasilitas pertama; dan
    - 2. paling tinggi 90% (sembilan puluh persen) untuk fasilitas kedua dan seterusnya.
- (1a) Pemberian KP atau PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
- (1b) Dalam hal diperlukan, batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disesuaikan.

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

7. Pasal 10 dihapus.

8. Ketentuan ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Pasal 11A diubah, di antara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (1a) dan di antara ayat (2) dan ayat (3) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (2a), sehingga Pasal 11A berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 11A

- (1) Bagi Bank yang memberikan:
- a. KP atau PP untuk pemilikan Properti Berwawasan Lingkungan; atau
  - b. KP atau PP konsumsi beragam Properti Berwawasan Lingkungan,
- wajib memenuhi batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP paling tinggi 100% (seratus persen).
- (1a) Pemberian KP atau PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
- (2) Ketentuan mengenai batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1).
- (2a) Dalam hal diperlukan, batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disesuaikan.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2a) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.
9. Ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 11B diubah, di antara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (1a) dan ayat (1b), sehingga Pasal 11B berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 11B

- (1) Dalam hal Bank yang memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti Berwawasan Lingkungan atau KP atau PP konsumsi beragam Properti Berwawasan Lingkungan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1), Bank wajib memenuhi batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP dengan ketentuan:
- a. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP meliputi KP Rumah Tapak, PP Rumah Tapak, KP Rusun, dan PP Rusun dengan luas bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) ditetapkan:
1. paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen) untuk fasilitas pertama; dan
  2. paling tinggi 90% (sembilan puluh persen) untuk fasilitas kedua dan seterusnya;

- b. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP meliputi KP Rumah Tapak, PP Rumah Tapak, 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) ditetapkan paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen) untuk fasilitas pertama dan seterusnya;
  - c. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP meliputi KP Rumah Tapak, PP Rumah Tapak, KP Rusun, dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) ditetapkan:
    - 1. paling tinggi 100% (seratus persen) untuk fasilitas pertama; dan
    - 2. paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen) untuk fasilitas kedua dan seterusnya;
  - d. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP meliputi KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan ditetapkan:
    - 1. paling tinggi 95% (sembilan puluh lima persen) untuk fasilitas pertama; dan
    - 2. paling tinggi 90% (sembilan puluh persen) untuk fasilitas kedua dan seterusnya.
- (1a) Pemberian KP atau PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
- (1b) Dalam hal diperlukan, batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disesuaikan.

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

10. Ketentuan Pasal 16 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

Bank wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko dalam melaksanakan tahapan pencairan untuk KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh.

11. Ketentuan ayat (1) Pasal 18 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Bank harus memiliki pedoman internal dalam pemberian KP atau PP memuat paling sedikit:
  - a. pelaksanaan pencairan KP atau PP termasuk dasar pertimbangan melakukan pencairan;
  - b. prinsip kehati-hatian dalam pemberian KP atau PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17; dan
  - c. pemantauan implementasi kebijakan Bank terkait Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP.
- (2) Bank harus memiliki sistem informasi untuk pemantauan implementasi pengaturan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP.

12. Ketentuan Pasal 20 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20

- (1) Bank yang memberikan KKB atau PKB wajib memenuhi batasan Uang Muka untuk:
  - a. pembelian kendaraan bermotor roda dua, paling sedikit 0% (nol persen); dan
  - b. pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 0% (nol persen).
- (2) Pemberian KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
- (3) Dalam hal diperlukan, batasan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disesuaikan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai batasan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.

13. Ketentuan ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Pasal 21 diubah, di antara ayat (2) dan ayat (3) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (2a), sehingga Pasal 21 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21

- (1) Ketentuan mengenai batasan Uang Muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan:
  - 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:
- a. laporan bulanan bank umum;
  - b. laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah; atau
  - c. laporan bank umum terintegrasi, periode 2 (dua) bulan sebelumnya.
- (2a) Penghitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia mengenai laporan bank umum terintegrasi.
- (3) Dalam hal terdapat kebutuhan data yang belum dapat dipenuhi dari laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Bank Indonesia dapat meminta Bank untuk menyampaikan laporan lain.
- (4) Bank wajib menyampaikan laporan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
14. Ketentuan Pasal 22 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 22

- (1) Dalam hal Bank tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1), Bank wajib memenuhi batasan Uang Muka untuk KKB atau PKB untuk:
- a. pembelian kendaraan bermotor roda dua paling sedikit 10% (sepuluh persen); dan

- b. pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif paling sedikit 10% (sepuluh persen).
  - (2) Pemberian KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
  - (3) Dalam hal diperlukan, batasan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disesuaikan.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai batasan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.
15. Ketentuan ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Pasal 23 diubah, ditambah 3 (tiga) ayat, yakni ayat (4), ayat (5), dan ayat (6), sehingga Pasal 23 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:
  - a. memberikan KKB atau PKB dengan batasan Uang Muka paling sedikit 0% (nol persen); dan
  - b. memenuhi persyaratan:
    - 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 batasan 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), Bank yang memberikan KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib memenuhi batasan Uang Muka paling sedikit 5% (lima persen).
- (4) Pemberian KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan ayat (3) wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
- (5) Dalam hal diperlukan, batasan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan ayat (3) dapat disesuaikan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai batasan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan ayat (3) serta penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.

16. Ketentuan ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (5) Pasal 23A diubah, di antara ayat (3) dan ayat (4) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (3a), di antara ayat (4) dan ayat (5) disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (4a), sehingga Pasal 23A berbunyi sebagai berikut:

Pasal 23A

- (1) Bank yang memberikan KKB atau PKB untuk pembelian Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan wajib memenuhi batasan Uang Muka untuk:
  - a. pembelian kendaraan bermotor roda dua, paling sedikit 0% (nol persen);
  - b. pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 0% (nol persen); dan
  - c. pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 0% (nol persen).
- (2) Ketentuan batasan 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), Bank wajib memenuhi batasan Uang Muka untuk KKB atau PKB untuk:
  - a. pembelian kendaraan bermotor roda dua, paling sedikit 10% (sepuluh persen);
  - b. pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 10% (sepuluh persen); dan
  - c. pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif, paling sedikit 5% (lima persen).

- (3a) Pemberian KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
  - (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).
  - (4a) Dalam hal diperlukan, batasan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dapat disesuaikan.
  - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai batasan Uang Muka untuk KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dan penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) serta penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4a) diatur dalam Peraturan Anggota Dewan Gubernur.
17. 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 3 ayat (1), ayat (2), Pasal 7 ayat (1), ayat (1a), Pasal 8 ayat (4), Pasal 9 ayat (1), ayat (1a), Pasal 11 ayat (1), Pasal 11A ayat (1), ayat (1a), Pasal 11B ayat (1), ayat (1a), Pasal 11C ayat (1), Pasal 12 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1), Pasal 15 ayat (1), Pasal 16, Pasal 17 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), ayat (2), Pasal 21 ayat (4), Pasal 22 ayat (1), ayat (2), Pasal 23 ayat (1), ayat (3), ayat (4), Pasal 23A ayat (1), ayat (3), ayat (3a), 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), Pasal 11B ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 22 ayat (1), Pasal 23 ayat (1) huruf a, ayat (3), Pasal 23A ayat (1), dan/atau ayat (3), selain dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dikenai 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 kepemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh atau dari plafon Kredit atau Pembiayaan untuk Uang Muka.

18. Di antara Pasal 33 dan Pasal 34 disisipkan 1 (satu) pasal, yakni Pasal 33A sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 33A

- (1) Ketentuan mengenai:
  - a. batasan Rasio LTV untuk KP dan batasan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 9 ayat (1), Pasal 11A ayat (1), dan Pasal 11B ayat (1); dan
  - b. batasan Uang Muka untuk KKB dan PKB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), Pasal 22 ayat (1), Pasal 23 ayat (1) huruf a, Pasal 23 ayat (3), Pasal 23A ayat (1), dan Pasal 23A ayat (3),

berlaku untuk jangka waktu sampai dengan 31 Desember 2021.

- (2) Dalam hal diperlukan, jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang.
- (3) Ketentuan mengenai perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Anggota Dewan Gubernur.

## Pasal II

Peraturan Bank Indonesia ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 26 Februari 2021

GUBERNUR BANK INDONESIA,

ttd

PERRY WARJIYO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 1 Maret 2021

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY