



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 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 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 *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 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 kepemilikan 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 beragun 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 kepemilikan 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 pemilikan 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

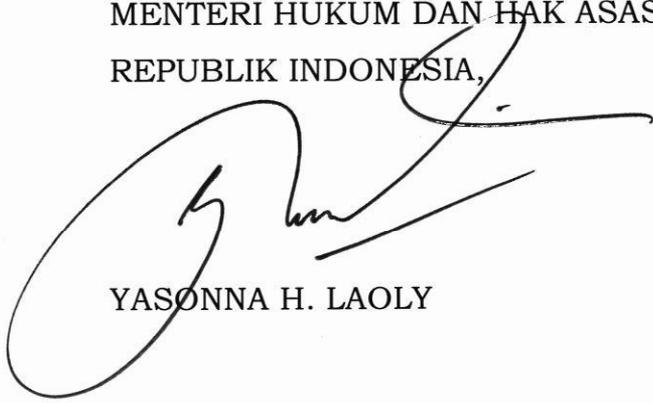
GUBERNUR BANK INDONESIA, 



PERRY WARJIYO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 1 Maret 2021

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,



YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2021 NOMOR 72

PENJELASAN  
ATAS  
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

I. UMUM

Untuk mendukung pemulihan ekonomi nasional, diperlukan kebijakan makroprudensial yang bersifat akomodatif untuk mendorong sektor perbankan menjalankan fungsi intermediasi yang seimbang dan berkualitas antara lain melalui penyaluran KP atau PP dan penyaluran KKB atau PKB. Secara umum, Kredit atau Pembiayaan perbankan masih dalam proses pemulihan. Oleh karena itu, di tengah risiko yang masih terjaga, KP atau PP dan KKB atau PKB perlu diakselerasi untuk mendukung pemulihan di sektor terkait yang pada akhirnya akan mendukung kinerja perekonomian nasional.

Kebijakan makroprudensial yang bersifat akomodatif untuk mendorong akselerasi pemulihan KP atau PP dan KKB atau PKB diimplementasikan Bank Indonesia melalui penyesuaian kebijakan mengenai Rasio LTV untuk KP, Rasio FTV untuk PP, dan Uang Muka untuk KKB dan PKB. Untuk itu, Bank Indonesia menetapkan batasan Rasio LTV untuk KP, Rasio FTV untuk PP, serta Uang Muka untuk KKB dan PKB yang lebih ringan yang juga berlaku untuk Properti Berwawasan Lingkungan dan Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan. Penyesuaian kebijakan tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian serta tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.

Sehubungan dengan kebijakan tersebut di atas, perlu dilakukan 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.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal I

#### Angka 1

##### Pasal 1

Cukup jelas.

#### Angka 2

##### Pasal 2

Cukup jelas.

#### Angka 3

##### Pasal 6

Dihapus.

#### Angka 4

##### Pasal 7

##### Ayat (1)

Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP paling tinggi 100% (seratus persen) mencakup Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP yang berlaku untuk fasilitas pertama dan seterusnya dengan jenis Properti sebagai berikut:

- a. Rumah Tapak dan Rusun dengan luas bangunan:
  1. lebih dari 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), dan
- b. Ruko dan Rukan.

PP mencakup fasilitas PP berdasarkan Akad *Murabahah*, Akad *Istishna'*, Akad MMQ, dan Akad IMBT.

Ayat (1a)

Yang dimaksud dengan “prinsip kehati-hatian” adalah prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai permodalan bank, kualitas aset, dan kebijakan perkreditan atau pembiayaan.

Yang dimaksud dengan “manajemen risiko” adalah manajemen risiko sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerapan manajemen risiko bagi bank.

Ayat (1b)

Yang dimaksud dengan “dalam hal diperlukan” adalah adanya suatu kondisi yang memerlukan penyesuaian kebijakan antara lain dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian dan/atau perkembangan kinerja perbankan.

Ayat (2)

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.

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

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “laporan bulanan bank umum” adalah laporan bulanan bank umum sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia mengenai laporan bulanan bank umum.

Huruf b

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 sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia mengenai laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “laporan bank umum terintegrasi” adalah laporan bank umum terintegrasi sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia mengenai laporan bank umum terintegrasi.

Ayat (2a)

Cukup jelas.

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

Dihapus.

Angka 8

Pasal 11A

Cukup jelas.

Angka 9

Pasal 11B

Cukup jelas.

Angka 10

Pasal 16

Cukup jelas.

Angka 11

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sistem informasi untuk pemantauan implementasi pengaturan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP antara lain berupa pemantauan terhadap pemberian KP dan/atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh.

Sistem informasi dapat berupa laporan atau sistem informasi terotomasi.

Angka 12

Pasal 20

Cukup jelas.

Angka 13

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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai penilaian kualitas aset bank.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (2a)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Angka 14

Pasal 22

Cukup jelas.

Angka 15

Pasal 23

Cukup jelas.

Angka 16

Pasal 23A

Cukup jelas.

Angka 17

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.

Angka 18

Pasal 33A

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

## **RINGKASAN PERATURAN BANK INDONESIA**

**Peraturan** : 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.

**Berlaku** : Mulai tanggal diundangkan.

### **Ringkasan**

#### **Latar Belakang Pengaturan:**

Bank Indonesia melakukan penyesuaian pengaturan batasan Rasio *Loan to Value* (LTV) untuk Kredit Properti (KP), batasan Rasio *Financing to Value* (FTV) untuk Pembiayaan Properti (PP), dan batasan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (KKB/PKB) melalui penerbitan 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 (PBI LTV/FTV dan Uang Muka) yang dilatarbelakangi dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Dalam rangka mendukung pemulihan ekonomi nasional, diperlukan kebijakan makroprudensial yang bersifat akomodatif untuk mendorong sektor perbankan menjalankan fungsi intermediasi yang seimbang dan berkualitas antara lain melalui penyaluran KP/PP dan penyaluran KKB/PKB.
2. Secara umum, kredit/pembiayaan perbankan masih dalam proses pemulihan. Di tengah risiko kredit yang relatif masih terjaga, KP/PP dan KKB/PKB perlu diakselerasi untuk mendukung pemulihan di sektor terkait

yang pada akhirnya akan mendukung kinerja perekonomian nasional. Oleh karena itu, diperlukan dukungan berupa penyesuaian kebijakan dari Bank Indonesia mengenai batasan Rasio LTV untuk KP, batasan Rasio FTV untuk PP, serta batasan Uang Muka untuk KKB dan PKB yang juga berlaku untuk Properti Berwawasan Lingkungan dan Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan. Penyesuaian kebijakan tersebut dilakukan antara lain dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian serta tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.

**Substansi Pengaturan :**

1. Penyesuaian batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP sebagai berikut:
  - a. Bagi Bank yang memenuhi persyaratan rasio *Non Performing Loan* (NPL)/*Non Performing Financing* (NPF), maka batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP menjadi paling tinggi 100% untuk seluruh jenis dan tipe properti serta seluruh fasilitas KP/PP.
  - b. Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan rasio NPL/NPF, maka batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP menjadi sebagai berikut:
    - 1) Untuk KP/PP Rumah Tapak dan KP/PP Rumah Susun:
      - a) tipe >70, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 90% untuk fasilitas kedua dan seterusnya;
      - b) tipe >21-70, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan seterusnya; dan
      - c) tipe ≤21, paling tinggi 100% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 95% untuk fasilitas kedua dan seterusnya.
    - 2) Untuk KP/PP Ruko Rukan, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 90% untuk fasilitas kedua dan seterusnya.
  - c. Batasan Rasio LTV/FTV untuk KP/PP sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b juga diberlakukan terhadap KP/PP untuk properti berwawasan lingkungan.

- d. Pemberian KP/PP sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
- e. Pengaturan mengenai persyaratan rasio NPL/NPF tetap yaitu:
- 1) rasio NPL/NPF untuk total kredit/pembiayaan secara bruto kurang dari 5%; dan
  - 2) rasio NPL/NPF dari KP/PP secara bruto kurang dari 5%.
- f. Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, berikut tabel rasio LTV/FTV untuk KP/PP selengkapnya:

TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> ) TERMASUK PROPERTI BERWAWASAN LINGKUNGAN	BATASAN RASIO LTV/FTV (PALING TINGGI)		
	BANK YANG MEMENUHI PERSYARATAN NPL/NPF	BANK YANG TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN NPL/NPF	
	KP/PP FASILITAS I dst	KP/PP FASILITAS I	KP/PP FASILITAS II dst
<b>RUMAH TAPAK</b>			
Tipe > 70	100%	95%	90%
Tipe >21 – 70	100%	95%	95%
Tipe ≤ 21	100%	100%	95%
<b>RUMAH SUSUN</b>			
Tipe > 70	100%	95%	90%
Tipe >21 – 70	100%	95%	95%
Tipe ≤ 21	100%	100%	95%
RUKO/RUKAN	100%	95%	90%

2. Penyesuaian batasan Uang Muka untuk KKB/PKB sebagai berikut:
- a. Bagi Bank yang memenuhi persyaratan rasio NPL/NPF, maka batasan Uang Muka untuk KKB/PKB paling sedikit 0% untuk seluruh jenis kendaraan baik yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif maupun nonproduktif.
  - b. Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan rasio NPL/NPF, maka batasan Uang Muka untuk KKB/PKB sebagai berikut:
    - 1) untuk kendaraan roda dua menjadi paling sedikit 10%;

- 2) untuk kendaraan roda tiga atau lebih (nonproduktif) menjadi paling sedikit 10%; dan
  - 3) untuk kendaraan roda tiga atau lebih (produktif) menjadi paling sedikit 5%.
- c. Batasan Uang Muka untuk KKB/PKB sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b juga diberlakukan terhadap KKB/PKB untuk kendaraan bermotor berwawasan lingkungan.
  - d. Pemberian KKB/PKB sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
  - e. Pengaturan mengenai persyaratan rasio NPL/NPF tetap yaitu:
    - 1) rasio NPL/NPF untuk total kredit/pembiayaan secara bruto kurang dari 5%; dan
    - 2) rasio NPL/NPF dari KKB/PKB secara neto kurang dari 5%.
  - f. Yang dimaksud dengan KKB/PKB adalah Kredit/Pembiayaan yang diberikan Bank untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor dimaksud.
  - g. Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, berikut tabel Uang Muka untuk KKB/PKB selengkapnya:

JENIS KENDARAAN TERMASUK KENDARAAN BERMOTOR BERWAWASAN LINGKUNGAN	BATASAN UANG MUKA (PALING SEDIKIT)	
	BANK YANG MEMENUHI PERSYARATAN NPL/NPF	BANK YANG TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN NPL/NPF
RODA 2	0%	10%
RODA 3 ATAU LEBIH - NON PRODUKTIF	0%	10%
RODA 3 ATAU LEBIH - PRODUKTIF	0%	5%

3. Pengaturan lainnya:
  - a. Pengaturan atas kewajiban pencairan bertahap untuk KP/PP pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh dihapus.
  - b. Pengaturan atas kewajiban Bank untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko dalam melaksanakan tahapan pencairan untuk KP/PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh.
  - c. Penambahan sumber data Laporan Bank Umum Terintegrasi (LBUT) dalam perhitungan NPL/NPF.
  
4. Pemberlakuan:

PBI mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Ketentuan mengenai batasan Rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan Uang Muka untuk KKB/PKB berlaku untuk jangka waktu sampai dengan 31 Desember 2021.

---000---

**FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ)**  
**PBI 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**  
**(PBI LTV/FTV DAN UANG MUKA)**

---

**1. Apa latar belakang penerbitan Peraturan Bank Indonesia ini?**

- a. Dalam rangka mendukung pemulihan ekonomi nasional, diperlukan kebijakan makroprudensial yang bersifat akomodatif untuk mendorong sektor perbankan menjalankan fungsi intermediasi yang seimbang dan berkualitas antara lain melalui penyaluran Kredit Properti (KP)/Pembiayaan Properti (PP) dan penyaluran Kredit Kendaraan Bermotor (KKB)/Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PKB).
- b. Secara umum, kredit/pembiayaan perbankan masih dalam proses pemulihan. Namun, minat sektor Rumah Tangga (RT) untuk berinvestasi di instrumen keuangan mulai meningkat, termasuk investasi pada sektor properti, terindikasi mulai meningkat berdasarkan data dan hasil survey.
- c. Sektor Properti yang menggeliat memberikan dukungan konsumsi karena sektor properti merupakan salah satu sektor potensial dengan *forward* dan *backward linkage* tinggi dan dengan total penyerapan tenaga kerja yang tinggi. Di tengah risiko yang masih terjaga, maka KP/PP dan KKB/PKB perlu diakselerasi untuk mendukung pemulihan di sektor terkait yang pada akhirnya akan mendukung kinerja perekonomian nasional.
- d. Oleh karena itu, diperlukan dukungan berupa penyesuaian kebijakan dari Bank Indonesia mengenai batasan Rasio *Loan to Value* (LTV) untuk KP, batasan Rasio *Financing to Value* (FTV) untuk PP, serta batasan Uang Muka untuk KKB dan PKB yang juga berlaku untuk Properti Berwawasan Lingkungan dan Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan. Penyesuaian kebijakan tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian serta tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.

**2. Apa saja penyempurnaan dalam PBI LTV/FTV dan Uang Muka di tahun 2021 ini dibandingkan dengan PBI sebelumnya?**

Penyesuaian PBI LTV/FTV dan Uang Muka antara lain:

- a. Penyesuaian batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP sebagai berikut:
  - 1) Bagi Bank yang memenuhi persyaratan rasio *Non Performing Loan* (NPL)/*Non Performing Financing* (NPF), maka batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP menjadi paling tinggi 100% untuk seluruh jenis dan tipe properti serta seluruh fasilitas KP/PP.
  - 2) Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan rasio NPL/NPF, maka batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP menjadi sebagai berikut:
    - a) Untuk KP/PP Rumah Tapak dan KP/PP Rumah Susun:
      - i. tipe >70, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 90% untuk fasilitas kedua dan seterusnya;
      - ii. tipe >21-70, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan seterusnya; dan
      - iii. tipe ≤21, paling tinggi 100% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 95% untuk fasilitas kedua dan seterusnya.
    - b) Untuk KP/PP Ruko Rukan, paling tinggi 95% untuk fasilitas pertama dan paling tinggi 90% untuk fasilitas kedua dan seterusnya.
- b. Batasan Rasio LTV/FTV untuk KP/PP sebagaimana dimaksud pada huruf a juga diberlakukan terhadap KP/PP untuk properti berwawasan lingkungan.
- c. Penyesuaian batasan Uang Muka untuk KKB/PKB sebagai berikut:
  - 1) Bagi Bank yang memenuhi persyaratan rasio NPL/NPF, maka batasan Uang Muka untuk KKB/PKB paling sedikit 0% untuk seluruh jenis kendaraan baik yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif maupun nonproduktif.
  - 2) Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan rasio NPL/NPF, maka batasan Uang Muka untuk KKB/PKB sebagai berikut:
    - a) untuk kendaraan roda dua menjadi paling sedikit 10%;
    - b) untuk kendaraan roda tiga/lebih (nonproduktif) menjadi paling sedikit 10%; dan

- c) untuk kendaraan roda tiga/lebih (produktif) menjadi paling sedikit 5%.
- d. Batasan Uang Muka untuk KKB/PKB sebagaimana dimaksud pada huruf c juga diberlakukan terhadap KKB/PKB untuk kendaraan bermotor berwawasan lingkungan.
- e. Pemberian KP/PP sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, serta pemberian UM KKB/PKB sebagaimana dimaksud pada huruf c dan d, wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko.
- f. Pengaturan atas kewajiban pencairan bertahap untuk KP/PP pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh dihapus.
- g. Pengaturan atas kewajiban Bank untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko dalam melaksanakan tahapan pencairan untuk KP/PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh.
- h. Penambahan sumber data Laporan Bank Umum Terintegrasi (LBUT) dalam perhitungan NPL/NPF.

### **3. Apa definisi dan cakupan dari KP, PP, KKB, dan PKB?**

Berikut definisi masing-masing dari KP, PP, KKB, dan PKB berdasarkan PBI LTV/FTV dan Uang Muka:

- a. KP  
Kredit Properti yang selanjutnya disingkat KP adalah Kredit konsumsi berupa KP Rumah Tapak, KP Rusun, dan KP Ruko atau KP Rukan.
- b. PP  
Pembiayaan Properti yang selanjutnya disingkat PP adalah Pembiayaan konsumsi berupa PP Rumah Tapak, PP Rusun, dan PP Ruko atau PP Rukan.
- c. KKB  
Kredit Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat KKB adalah Kredit yang diberikan BUK untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor dimaksud.
- d. PKB  
Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disingkat PKB adalah Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor dimaksud.

Dalam hal ini cakupan untuk KP/PP meliputi kredit atau pembiayaan untuk pemilikan Properti dan kredit atau pembiayaan konsumsi beragam Properti. Terkait

dengan Properti maka cakupannya meliputi Rumah Tapak, Rumah Susun, dan Rumah Toko atau Rumah Kantor. Khusus untuk akad PP, maka yang termasuk di dalamnya adalah fasilitas PP berdasarkan Akad Murabahah, Akad Istishna', Akad MMQ, dan Akad IMBT.

Sementara itu cakupan dari KKB/PKB meliputi kredit atau pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor. Terkait kendaraan bermotor maka cakupannya meliputi kendaraan bermotor roda dua, kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak diperuntukkan bagi kegiatan produktif, dan kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang diperuntukkan bagi kegiatan produktif.

**4. Bagaimana rincian perubahan batasan rasio LTV/FTV untuk pemberian KP/PP dibandingkan dengan pengaturan sebelumnya?**

Perbandingan batasan maksimum rasio LTV/FTV secara rinci sebagai berikut:

Rasio LTV/FTV pada Ketentuan Sebelumnya										
Fasilitas ke..	Memenuhi Kriteria NPL/NPF				Tidak Memenuhi Kriteria NPL/NPF					
	KP & PP Bdr Akad Murabahah & Akad Istishna		PP Bdr Akad MMQ & Akad IMBT		KP & PP Bdr Akad Murabahah & Akad Istishna			PP Bdr Akad MMQ & Akad IMBT		
	1	≥2	1	≥2	1	2	≥3	1	2	≥3
<b>Rumah Tapak</b>										
Tipe >70	-	85%	-	90%	85%	75%	65%	90%	80%	70%
Tipe >21 - 70	-	90%	-	95%	-	85%	75%	-	85%	75%
Tipe ≤21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rumah Susun</b>										
Tipe >70	-	85%	-	90%	85%	75%	65%	90%	80%	70%
Tipe >21 - 70	-	90%	-	90%	95%	85%	75%	95%	85%	75%
Tipe ≤21	-	90%	-	90%	-	85%	75%	-	85%	75%
Ruko / Rukan	-	90%	-	90%	-	85%	75%	-	85%	75%

Penyesuaian Ketentuan										
Fasilitas ke..	Memenuhi Kriteria NPL/NPF				Tidak Memenuhi Kriteria NPL/NPF					
	KP & PP Bdr Akad Murabahah & Akad Istishna		PP Bdr Akad MMQ & Akad IMBT		KP & PP Bdr Akad Murabahah & Akad Istishna			PP Bdr Akad MMQ & Akad IMBT		
	1	≥2	1	≥2	1	2	≥3	1	2	≥3
<b>Rumah Tapak</b>										
Tipe >70	100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%
Tipe >21 - 70	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Tipe ≤21	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	100%	95%	95%
<b>Rumah Susun</b>										
Tipe >70	100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%
Tipe >21 - 70	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Tipe ≤21	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	100%	95%	95%
Ruko / Rukan	100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%

Sementara itu perbandingan batasan maksimum rasio LTV/FTV Properti Berwawasan Lingkungan secara rinci sebagai berikut:

Rasio LTV/FTV Berwawasan Lingkungan pada Ketentuan Sebelumnya										
Fasilitas ke..	Memenuhi Kriteria NPL/NPF				Tidak Memenuhi Kriteria NPL/NPF					
	KP & PP Bdr Akad Murabahah & Akad Istishna		PP Bdr Akad MMQ & Akad IMBT		KP & PP Bdr Akad Murabahah & Akad Istishna			PP Bdr Akad MMQ & Akad IMBT		
	1	≥2	1	≥2	1	2	≥3	1	2	≥3
<b>Rumah Tapak</b>										
Tipe >70	-	90%	-	95%	90%	80%	70%	95%	85%	75%
Tipe >21 - 70	-	95%	-	-	-	90%	80%	-	90%	80%
Tipe ≤21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rumah Susun</b>										
Tipe >70	-	90%	-	95%	90%	80%	70%	95%	85%	75%
Tipe >21 - 70	-	95%	-	95%	-	90%	80%	-	90%	80%
Tipe ≤21	-	95%	-	95%	-	90%	80%	-	90%	80%
Ruko / Rukan	-	95%	-	95%	-	90%	80%	-	90%	80%

Penyesuaian Ketentuan										
Fasilitas ke..	Memenuhi Kriteria NPL/NPF				Tidak Memenuhi Kriteria NPL/NPF					
	KP & PP Bdr Akad Murabahah & Akad Istishna		PP Bdr Akad MMQ & Akad IMBT		KP & PP Bdr Akad Murabahah & Akad Istishna			PP Bdr Akad MMQ & Akad IMBT		
	1	≥2	1	≥2	1	2	≥3	1	2	≥3
<b>Rumah Tapak</b>										
Tipe >70	100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%
Tipe >21 - 70	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Tipe ≤21	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	100%	95%	95%
<b>Rumah Susun</b>										
Tipe >70	100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%
Tipe >21 - 70	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Tipe ≤21	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	100%	95%	95%
Ruko / Rukan	100%	100%	100%	100%	95%	90%	90%	95%	90%	90%

**5. Bagaimana rincian perubahan batasan Uang Muka untuk pemberian KKB/PKB dibandingkan dengan pengaturan sebelumnya?**

Perbandingan batasan minimum Uang Muka secara rinci sebagai berikut:

Ketentuan Sebelumnya					Penyesuaian Ketentuan				
Jenis Kendaraan	UM Kendaraan Bermotor Tidak Berwawasan Lingkungan		UM Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan		Jenis Kendaraan	UM Kendaraan Bermotor Tidak Berwawasan Lingkungan		UM Kendaraan Bermotor Berwawasan Lingkungan	
	Memenuhi persyaratan NPL/NPF	Tidak memenuhi persyaratan NPL/NPF	Memenuhi persyaratan NPL/NPF	Tidak memenuhi persyaratan NPL/NPF		Memenuhi persyaratan NPL/NPF	Tidak memenuhi persyaratan NPL/NPF	Memenuhi persyaratan NPL/NPF	Tidak memenuhi persyaratan NPL/NPF
Roda Dua	15%	20%	0%	15%	Roda Dua	0%	10%	0%	10%
Roda Tiga/Lebih (nonproduktif)	15%	25%	0%	20%	Roda Tiga/Lebih (nonproduktif)	0%	10%	0%	10%
Roda Tiga/Lebih (produktif)	10%	15%	0%	10%	Roda Tiga/Lebih (produktif)	0%	5%	0%	5%

**6. Apakah dengan pengaturan rasio LTV/FTV dan Uang Muka saat ini maka Bank yang memenuhi persyaratan NPL/NPF wajib memberikan KP/PP dengan rasio LTV/FTV sebesar 100% dan/atau KKB/PKB dengan Uang Muka sebesar 0%? Apakah Bank dibolehkan untuk menetapkan besaran rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan besaran Uang Muka untuk KKB/PKB yang lebih ketat?**

Bank Indonesia dalam PBI LTV/FTV dan Uang Muka ini mengatur mengenai batasan paling tinggi dari rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan paling sedikit dari Uang Muka untuk KKB/PKB. Oleh karena itu, sesuai dengan kewajiban untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko bagi Bank, maka Bank dapat menetapkan besaran rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan besaran Uang Muka untuk KKB/PKB yang lebih ketat. Contohnya untuk Bank yang memenuhi persyaratan NPL/NPF, maka Bank dapat menetapkan besaran rasio LTV/FTV yang lebih kecil dari 100% dan/atau besaran Uang Muka yang lebih besar dari 0%.

**7. Terkait pencairan atas KP/PP pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh, apakah masih terdapat pengaturan mengenai pencairan bertahap? Dalam hal sudah tidak diatur lagi, bagaimana implementasinya bagi Bank?**

Pengaturan atas pencairan bertahap untuk KP/PP untuk pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh (properti inden) yang meliputi rincian tahapan dan besaran persentase maksimal pencairan dihapus. Namun demikian, Bank Indonesia tetap mewajibkan Bank untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko dalam melaksanakan tahapan pencairan untuk KP/PP pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, secara umum kebijakan pencairan KP/PP pemilikan properti yang belum tersedia secara utuh saat ini diserahkan kepada kebijakan Bank. Namun demikian, seiring dengan kewajiban Bank untuk

memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko, Bank Indonesia tetap mengharapkan bahwa Bank melaksanakan tahapan pencairan secara berhati-hati dan memperhatikan manajemen risiko antara lain dengan mempertimbangkan kredibilitas atau *track record* debitur dan perkembangan pembangunan properti.

**8. Apakah batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan Uang Muka untuk KKB/PKB dalam PBI LTV/FTV dan Uang Muka ada batas waktunya? Dalam hal hanya berlaku untuk jangka waktu tertentu, apakah selanjutnya menggunakan rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan Uang Muka untuk KKB/PKB yang sebelumnya?**

Ketentuan mengenai batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan Uang Muka untuk KKB/PKB berlaku untuk jangka waktu sampai dengan 31 Desember 2021. Dalam hal ini, Bank Indonesia senantiasa melakukan evaluasi atas implementasi PBI LTV/FTV dan Uang Muka. Untuk itu, batasan rasio LTV/FTV untuk KP/PP dan batasan Uang Muka untuk KKB/PKB nantinya akan dievaluasi kembali dan ditetapkan batasannya a.l. dengan mempertimbangkan kondisi perekonomian ke depan dan kinerja perbankan.

**9. Dengan berlakunya PBI LTV/FTV dan Uang Muka ini, apakah nanti diikuti dengan aturan pelaksanaannya berupa Peraturan Anggota Dewan Gubernur (PADG)? Dalam hal ini, apakah Bank harus menunggu PADG diterbitkan Bank Indonesia untuk mengimplementasikan PBI LTV/FTV dan Uang Muka ini?**

PBI LTV/FTV dan Uang Muka akan diikuti dengan penerbitan PADG untuk pengaturan yang diamanatkan lebih lanjut dalam PADG antara lain yang terkait dengan pengkinian contoh-contoh perhitungan LTV, FTV, dan Uang Muka serta rincian sandi LBUT yang akan digunakan sebagai sumber data perhitungan NPL/NPF pada saat LBUT telah diimplementasikan penuh. Namun demikian, Bank tetap dapat mengimplementasikan PBI LTV/FTV dan Uang Muka ini tanpa harus menunggu terbitnya PADG.

**10. Kapan PBI LTV/FTV dan Uang Muka ini akan berlaku?**

PBI LTV/FTV dan Uang Muka mulai berlaku pada tanggal diundangkan.