



LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.178, 2016

PERBANKAN. BI. Pembiayaan. Kredit. Uang Muka. Properti. Kendaraan Bermotor. LTV. FTV. Pencabutan. (Penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5924).

PERATURAN BANK INDONESIA

NOMOR 18/16/PBI/2016

TENTANG

RASIO *LOAN TO VALUE* UNTUK KREDIT PROPERTI, RASIO *FINANCING TO VALUE* UNTUK PEMBIAYAAN PROPERTI, DAN UANG MUKA UNTUK KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR BANK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka meningkatkan permintaan domestik guna terus mendorong pertumbuhan ekonomi nasional dengan tetap menjaga stabilitas makroekonomi, diperlukan penyesuaian terhadap kebijakan makroprudensial;
 - b. bahwa penyesuaian ketentuan makroprudensial dilakukan untuk mendorong berjalannya fungsi intermediasi perbankan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan perlindungan konsumen;
 - c. bahwa penyesuaian ketentuan makroprudensial dilakukan antara lain melalui pengaturan rasio *loan to value* untuk kredit properti dan rasio *financing to value* untuk pembiayaan properti;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bank Indonesia 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 diubah beberapa kali, 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BANK INDONESIA TENTANG RASIO *LOAN TO VALUE* UNTUK KREDIT PROPERTI, RASIO *FINANCING TO VALUE* UNTUK PEMBIAYAAN PROPERTI, DAN UANG MUKA UNTUK KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bank Indonesia ini yang dimaksud dengan:

1. Bank adalah Bank Umum sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai perbankan, termasuk kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri, dan Bank Umum Syariah serta Unit Usaha

Syariah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai perbankan syariah.

2. Kredit adalah kredit sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai perbankan.
3. Pembiayaan adalah pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai perbankan syariah.
4. Properti adalah rumah tapak, rumah susun, dan rumah toko atau rumah kantor.
5. 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.
6. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, antara lain griya tawang, kondominium, apartemen, dan flat.
7. Rumah Toko atau Rumah Kantor adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain pertokoan, perkantoran, atau gudang.
8. Kredit Properti yang selanjutnya disingkat KP adalah kredit konsumsi yang terdiri atas:
 - a. Kredit yang diberikan Bank untuk pemilikan Rumah Tapak, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Tapak, yang selanjutnya disebut KP Rumah Tapak;
 - b. Kredit yang diberikan Bank untuk pemilikan Rumah Susun, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Susun, yang selanjutnya disebut KP Rusun; dan
 - c. Kredit yang diberikan Bank untuk pemilikan Rumah Toko atau Rumah Kantor, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Toko atau Rumah Kantor, yang selanjutnya disebut KP Ruko atau KP Rukan.

9. Pembiayaan Properti yang selanjutnya disingkat PP adalah Pembiayaan konsumsi yang terdiri atas:
 - a. Pembiayaan yang diberikan Bank untuk pemilikan Rumah Tapak, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Tapak, yang selanjutnya disebut PP Rumah Tapak;
 - b. Pembiayaan yang diberikan Bank untuk pemilikan Rumah Susun, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Susun, yang selanjutnya disebut PP Rusun; dan
 - c. Pembiayaan yang diberikan Bank untuk pemilikan Rumah Toko atau Rumah Kantor, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Toko atau Rumah Kantor, yang selanjutnya disebut PP Ruko atau PP Rukan.
10. Akad *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
11. 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'*).
12. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* yang selanjutnya disebut Akad MMQ adalah Pembiayaan *musyarakah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.
13. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang selanjutnya disebut Akad IMBT adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.
14. Rasio *Loan to Value* yang selanjutnya disebut Rasio LTV adalah angka rasio antara nilai Kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa

Properti pada saat pemberian Kredit berdasarkan hasil penilaian terkini.

15. Rasio *Financing to Value* yang selanjutnya disebut Rasio FTV adalah angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.
16. Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disebut KKB atau PKB adalah Kredit atau Pembiayaan yang diberikan Bank untuk pembelian kendaraan bermotor.
17. 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.

Pasal 2

- (1) Bank Indonesia menetapkan batasan Rasio LTV untuk KP, Rasio FTV untuk PP, dan batasan Uang Muka KKB atau PKB.
- (2) Bank wajib memenuhi batasan Rasio LTV untuk KP, Rasio FTV untuk PP, dan batasan Uang Muka KKB atau PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB II

PENGATURAN RASIO LTV DAN RASIO FTV

Bagian Kesatu

Perhitungan Kredit, Perhitungan Pembiayaan, Nilai Agunan,
dan Penilaian Agunan

Pasal 3

- (1) Bank Umum wajib melakukan perhitungan Kredit dan nilai agunan dalam perhitungan Rasio LTV untuk KP dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Kredit ditetapkan berdasarkan plafon Kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam

- perjanjian Kredit; dan
- b. nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern Bank Umum atau penilai independen terhadap Properti yang menjadi agunan.
- (2) Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah wajib melakukan perhitungan Pembiayaan dan nilai agunan dalam perhitungan Rasio FTV untuk PP dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Pembiayaan ditetapkan berdasarkan jenis akad yang digunakan, yaitu:
 1. Pembiayaan berdasarkan Akad *Murabahah* atau Akad *Istishna'* ditetapkan berdasarkan harga pokok Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebagaimana tercantum dalam akad Pembiayaan;
 2. Pembiayaan berdasarkan Akad MMQ ditetapkan berdasarkan penyertaan Bank dalam rangka kepemilikan Properti sebagaimana tercantum dalam akad Pembiayaan; dan
 3. Pembiayaan berdasarkan Akad IMBT ditetapkan berdasarkan hasil pengurangan harga Properti dengan *deposit* sebagaimana tercantum dalam akad Pembiayaan;
 - b. nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah, atau penilai independen terhadap Properti yang menjadi agunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perhitungan Kredit, perhitungan Pembiayaan, dan penilaian agunan diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 4

- (1) Tata cara penilaian agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b dan ayat (2) huruf b ditetapkan sebagai berikut:
 - a. untuk KP atau PP yang diberikan dengan plafon

sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen; dan

- b. untuk KP atau PP yang diberikan dengan plafon di atas Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penilaian agunan diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 5

Penilai independen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 adalah kantor jasa penilai publik yang paling kurang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. memiliki izin usaha dari institusi yang berwenang;
- b. tidak merupakan pihak terkait dengan Bank;
- c. tidak merupakan pihak terafiliasi dengan debitur atau nasabah dan pengembang yang dinyatakan dalam surat pernyataan dari kantor jasa penilai publik (KJPP); dan
- d. tercatat sebagai anggota asosiasi penilai independen atau asosiasi penilai publik.

Bagian Kedua

Rasio LTV dan Rasio FTV

Pasal 6

- (1) Bank yang memberikan KP atau PP wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagai berikut:
 - a. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai berikut:
 1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen);

2. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen); dan
 3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen);
- b. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:
1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 2. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen);
 3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 4. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen);
 5. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m² (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen); dan
 6. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen);

- c. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas ketiga dan seterusnya ditetapkan sebagai berikut:
1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 2. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 4. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 5. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m² (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen); dan
 6. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
- d. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen);
 2. PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi

- sebesar 90% (sembilan puluh persen); dan
3. PP Rusun dengan luas bangunan 22m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen);
- e. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen);
 2. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen);
 3. PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen);
 4. PP Rusun dengan luas bangunan 22m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen);
 5. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m^2 (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen); dan
 6. PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen); dan
- f. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas ketiga dan seterusnya ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 2. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi

- sebesar 85% (delapan puluh lima persen);
3. PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 4. PP Rusun dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 5. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m² (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen); dan
 6. PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rasio LTV dan Rasio FTV diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 7

- (1) Dalam menentukan urutan fasilitas Kredit atau Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Bank wajib memperhitungkan seluruh KP dan PP yang telah diterima debitur atau nasabah di Bank yang sama maupun Bank lainnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penentuan urutan fasilitas Kredit atau Pembiayaan diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 8

- (1) Ketentuan mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. rasio Kredit bermasalah dari total Kredit atau rasio Pembiayaan bermasalah dari total Pembiayaan secara bersih (*net*) kurang dari 5% (lima persen); dan
 - b. rasio KP bermasalah dari total KP atau rasio PP bermasalah dari total PP secara bruto (*gross*) kurang dari 5% (lima persen).

- (2) Penghitungan rasio Kredit bermasalah dari total Kredit atau rasio Pembiayaan bermasalah dari total Pembiayaan dan rasio KP bermasalah dari total KP atau rasio PP bermasalah dari total PP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada Laporan Bulanan Bank Umum atau Laporan Stabilitas Moneter dan Sistem Keuangan Bulanan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah periode 2 (dua) bulan sebelumnya.
- (3) Dalam hal terdapat kebutuhan data yang belum dapat dipenuhi dari Laporan Bulanan Bank Umum atau Laporan Stabilitas Moneter dan Sistem Keuangan Bulanan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka Bank Indonesia dapat meminta Bank untuk menyampaikan laporan lain.
- (4) Bank wajib menyampaikan laporan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penghitungan rasio Kredit bermasalah, rasio Pembiayaan bermasalah, rasio KP bermasalah, rasio PP bermasalah, dan laporan lain diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 9

- (1) Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) maka Bank wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagai berikut:
 - a. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai berikut:
 1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 2. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan

- puluh persen); dan
3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan 22m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen);
- b. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:
1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen);
 2. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen);
 4. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan 22m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 5. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m^2 (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen); dan
 6. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
- c. Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad *Murabahah* dan Akad *Istishna'* untuk fasilitas ketiga dan seterusnya ditetapkan

sebagai berikut:

1. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 60% (enam puluh persen);
 2. KP Rumah Tapak dan PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen);
 3. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 60% (enam puluh persen);
 4. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen);
 5. KP Rusun dan PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m² (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen); dan
 6. KP Ruko atau KP Rukan dan PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen);
- d. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen);
 2. PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen); dan
 3. PP Rusun dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m²

- (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen);
- e. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 2. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 3. PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 4. PP Rusun dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen);
 5. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m² (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen); dan
 6. PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen); dan
- f. Rasio FTV untuk PP berdasarkan Akad MMQ dan Akad IMBT untuk fasilitas ketiga dan seterusnya ditetapkan sebagai berikut:
1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 65% (enam puluh lima persen);
 2. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen);
 3. PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi

- sebesar 65% (enam puluh lima persen);
4. PP Rusun dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen);
 5. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21m² (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen); dan
 6. PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rasio LTV dan Rasio FTV bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 10

Penetapan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP selain yang diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 9 diserahkan kepada kebijakan Bank dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian Kredit atau Pembiayaan.

Bagian Ketiga

Kewajiban Administratif

Pasal 11

- (1) Dalam rangka penetapan Rasio LTV dan/atau Rasio FTV sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 9, Bank wajib:
 - a. memperlakukan debitur dan suami atau istrinya menjadi 1 (satu) debitur, atau nasabah dan suami atau istrinya menjadi 1 (satu) nasabah, kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta;
 - b. meminta surat pernyataan dari calon debitur atau nasabah yang paling kurang memuat keterangan mengenai KP dan/atau PP yang masih berjalan (*outstanding*) termasuk informasi mengenai Kredit

- tambahan (*top up*) atau Pembiayaan baru yang berasal dari Kredit atau Pembiayaan yang tidak lancar, KP atau PP dengan mengambil alih (*take over*) yang disertai Kredit tambahan (*top up*) atau Pembiayaan baru yang berasal dari Kredit atau Pembiayaan yang tidak lancar, dan/atau yang sedang dalam proses pengajuan permohonan, baik pada Bank yang sama maupun pada Bank yang lain; dan
- c. menolak permohonan KP dan/atau PP yang diajukan apabila calon debitur atau nasabah tidak bersedia menyerahkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam huruf b.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban administratif Bank diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Bagian Keempat

Kredit Tambahan (*Top Up*) atau Pembiayaan Baru Berdasarkan Properti yang Masih Menjadi Agunan dan KP atau PP yang Diambil Alih (*Take Over*)

Pasal 12

- (1) Dalam hal Bank memberikan Kredit tambahan (*top up*) atau Pembiayaan baru berdasarkan Properti yang masih menjadi agunan dari KP atau PP sebelumnya, Bank wajib memenuhi ketentuan Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP sebagai berikut:
 - a. Kredit tambahan (*top up*) oleh Bank Umum menggunakan Rasio LTV KP yang sama sepanjang KP tersebut memiliki kualitas lancar;
 - b. pemberian Pembiayaan baru oleh Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah yang merupakan tambahan dari Pembiayaan sebelumnya menggunakan Rasio FTV PP sebelumnya sepanjang kedua Pembiayaan tersebut memiliki agunan sama dan Pembiayaan sebelumnya memiliki kualitas lancar;

- c. dalam hal KP tidak memenuhi kualitas lancar sebagaimana dimaksud dalam huruf a atau PP tidak memenuhi kualitas lancar sebagaimana dimaksud dalam huruf b maka Kredit tambahan (*top up*) menggunakan Rasio LTV KP sebagaimana Kredit baru, atau Pembiayaan baru yang merupakan tambahan dari pembiayaan sebelumnya menggunakan Rasio FTV PP sebagaimana Pembiayaan baru;
 - d. dalam hal Bank memberikan Kredit tambahan (*top up*) sebagaimana dimaksud dalam huruf c maka dalam menetapkan Rasio LTV untuk Kredit selanjutnya, Bank memperhitungkan Kredit awal dan Kredit tambahan (*top up*) dimaksud sebagai 2 (dua) fasilitas;
 - e. Rasio LTV untuk KP dalam rangka Kredit tambahan (*top up*) atau Rasio FTV untuk PP dalam rangka Pembiayaan baru sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d mengacu pada Rasio LTV atau Rasio FTV sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau Pasal 9; dan
 - f. jumlah Kredit tambahan (*top up*) atau Pembiayaan baru yang diberikan oleh Bank wajib memperhitungkan jumlah baki debit Kredit atau Pembiayaan sebelumnya yang menggunakan agunan yang sama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Kredit tambahan (*top up*) atau Pembiayaan baru diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 13

- (1) Dalam hal Bank memberikan KP atau PP dengan mengambil alih (*take over*) KP atau PP dari Bank lain, Bank wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. KP atau PP yang hanya ditujukan untuk pelunasan KP atau PP sebelumnya di Bank lain, tidak diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru;

atau

- b. dalam hal Bank memberikan KP atau PP dengan mengambil alih (*take over*) KP atau PP dari Bank lain, dengan tambahan (*top up*) atau disertai dengan Pembiayaan baru maka perlakuan KP atau PP dengan mengambil alih (*take over*) KP atau PP dari Bank lain mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian KP atau PP dengan mengambil alih (*take over*) KP atau PP dari Bank lain diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Bagian Kelima

Larangan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Uang Muka

Pasal 14

- (1) Bank dilarang memberikan Kredit atau Pembiayaan untuk pemenuhan Uang Muka dalam rangka KP, PP, KKB, dan PKB kepada debitur atau nasabah.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai larangan pemberian Kredit atau Pembiayaan Uang Muka diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Bagian Keenam

KP atau PP Untuk Pemilikan Properti yang Belum Tersedia Secara Utuh

Pasal 15

- (1) Dalam rangka penerapan ketentuan mengenai Rasio LTV untuk KP dan Rasio FTV untuk PP, Bank hanya dapat memberikan KP atau PP jika Properti yang akan dibiayai telah tersedia secara utuh.
- (2) Dalam hal Bank memberikan KP atau PP untuk pemilikan Properti yang akan dibiayai belum tersedia secara utuh, Bank wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Kredit atau Pembiayaan merupakan KP atau PP sampai dengan urutan fasilitas kedua dengan penentuan urutan fasilitas Kredit atau Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1);
 - b. terdapat perjanjian kerjasama antara Bank dengan pengembang yang paling sedikit memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan Properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah; dan
 - c. terdapat jaminan yang diberikan oleh pengembang kepada Bank baik yang berasal dari pengembang sendiri atau pihak lain yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban pengembang apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak dapat diserahterimakan sesuai perjanjian.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) juga berlaku bagi Bank yang memberikan KP atau PP dengan mengambil alih (*take over*) KP atau PP dari Bank lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai KP atau PP untuk pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 16

- (1) Dalam hal Bank memberikan KP atau PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) maka Bank wajib melakukan pencairan KP atau PP secara bertahap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan pencairan KP atau PP diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Bagian Ketujuh
Program Perumahan Pemerintah Pusat dan/atau
Pemerintah Daerah

Pasal 17

Kredit atau Pembiayaan dalam rangka pelaksanaan Program Perumahan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sepanjang didukung dengan dokumen yang menyatakan bahwa Kredit atau Pembiayaan tersebut merupakan Program Perumahan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dikecualikan dari ketentuan ini dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

BAB III

PENGATURAN UANG MUKA KREDIT ATAU PEMBIAYAAN
KENDARAAN BERMOTOR

Pasal 18

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

- a. untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua paling rendah sebesar 20% (dua puluh persen);
- b. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih dengan peruntukan kegiatan produktif paling rendah sebesar 20% (dua puluh persen) jika memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 1. merupakan kendaraan yang memiliki izin untuk angkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak berwenang; atau
 2. diajukan oleh perorangan atau badan hukum yang memiliki izin usaha tertentu yang dikeluarkan oleh pihak berwenang dan digunakan untuk mendukung kegiatan operasional dari usaha yang dimilikinya; dan

- c. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam huruf b paling rendah sebesar 25% (dua puluh lima persen).

Pasal 19

- (1) Ketentuan mengenai Uang Muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 berlaku bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. rasio Kredit bermasalah dari total Kredit atau rasio Pembiayaan bermasalah dari total Pembiayaan secara bruto (*gross*) kurang dari 5% (lima persen); dan
 - b. rasio KKB bermasalah dari total KKB atau rasio PKB bermasalah dari total PKB secara bruto (*gross*) kurang dari 5% (lima persen).
- (2) Penghitungan rasio Kredit bermasalah dari total Kredit atau rasio Pembiayaan bermasalah dari total Pembiayaan dan rasio KKB bermasalah dari total KKB atau rasio PKB bermasalah dari total PKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada Laporan Bulanan Bank Umum atau Laporan Statistik Moneter dan Stabilitas Keuangan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah periode 2 (dua) bulan sebelumnya.
- (3) Dalam hal terdapat kebutuhan data yang belum dapat dipenuhi dari Laporan Bulanan Bank Umum atau Laporan Stabilitas Moneter dan Sistem Keuangan Bulanan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka Bank Indonesia dapat meminta Bank untuk menyampaikan laporan lain.
- (4) Bank wajib menyampaikan laporan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 20

Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) maka Bank wajib memenuhi ketentuan Uang Muka sebagai berikut:

- a. untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua paling rendah sebesar 25% (dua puluh lima persen);
- b. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih dengan peruntukan kegiatan produktif paling rendah sebesar 20% (dua puluh persen) jika memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 1. merupakan kendaraan yang memiliki izin untuk angkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak berwenang; atau
 2. diajukan oleh perorangan atau badan hukum yang memiliki izin usaha tertentu yang dikeluarkan oleh pihak berwenang dan digunakan untuk mendukung kegiatan operasional dari usaha yang dimilikinya; dan
- c. untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam huruf b paling rendah sebesar 30% (tiga puluh persen).

Pasal 21

Ketentuan lebih lanjut mengenai Uang Muka dalam rangka KKB dan PKB, penghitungan rasio Kredit bermasalah, rasio Pembiayaan bermasalah, rasio KKB bermasalah, dan rasio PKB bermasalah serta laporan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Pasal 19, dan Pasal 20 diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

BAB IV

PEMERIKSAAN OLEH BANK INDONESIA

Pasal 22

- (1) Bank Indonesia berwenang melakukan pemeriksaan kepada Bank dalam rangka pelaksanaan Peraturan Bank

Indonesia ini.

- (2) Bank Indonesia dapat menunjuk pihak lain untuk dan atas nama Bank Indonesia guna melaksanakan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Dalam melaksanakan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Indonesia dapat berkoordinasi dan bekerjasama dengan otoritas lain.

BAB V SANKSI

Pasal 23

- (1) Bank yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 6 ayat (1), Pasal 7 ayat (1), Pasal 8 ayat (4), Pasal 9 ayat (1), Pasal 11 ayat (1), Pasal 12 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1), Pasal 15 ayat (2), Pasal 16 ayat (1), Pasal 18, Pasal 19 ayat (4), dan/atau Pasal 20, dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis.
- (2) Bank yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), Pasal 9 ayat (1), Pasal 18, dan Pasal 20, selain dikenakan sanksi teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dikenakan sanksi 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 14 ayat (1) dan Pasal 15 ayat (2) selain dikenakan sanksi teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar 1% (satu persen) dari plafon Kredit atau Pembiayaan Uang Muka atau plafon KP dan PP.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia.

Pasal 24

- (1) Selain sanksi teguran tertulis dan sanksi kewajiban membayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) dan ayat (3), Bank Indonesia dapat meminta Bank untuk menyampaikan rencana pelaksanaan perbaikan (*action plan*) atas pelanggaran Bank.
- (2) Dalam hal Bank Indonesia meminta Bank menyampaikan *action plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank wajib menyampaikan dan melaksanakan *action plan* tersebut.
- (3) Bank yang tidak menyampaikan *action plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar 1% (satu persen) per bulan dari plafon Kredit untuk setiap Kredit yang melanggar ketentuan atau plafon Pembiayaan untuk setiap Pembiayaan yang melanggar ketentuan.
- (4) Bank yang tidak melaksanakan *action plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan sanksi kewajiban membayar sebesar 1% (satu persen) per bulan dari plafon Kredit untuk setiap Kredit yang melanggar ketentuan atau plafon Pembiayaan untuk setiap Pembiayaan yang melanggar ketentuan.
- (5) Pengenaan sanksi kewajiban membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak menghilangkan kewajiban Bank untuk menyampaikan dan melaksanakan *action plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (6) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dikenakan setiap akhir bulan untuk periode paling lama 12 (dua belas) bulan.

Pasal 25

Selain mengenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dan/atau Pasal 24, Bank Indonesia dapat merekomendasikan kepada otoritas yang berwenang untuk melakukan tindakan sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 26

Bank Indonesia mengenakan sanksi kewajiban membayar kepada Bank dengan mendebit rekening giro Rupiah Bank pada Bank Indonesia.

BAB VI**KETENTUAN PENUTUP****Pasal 27**

Pada saat Peraturan Bank Indonesia ini mulai berlaku, Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015 tentang Rasio *Loan to Value* atau Rasio *Financing to Value* untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 141, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5706), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 28

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 Agustus 2016

GUBERNUR BANK INDONESIA,

ttd.

AGUS D.W. MARTOWARDOJO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 29 Agustus 2016

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY