



OTORITAS JASA KEUANGAN  
REPUBLIK INDONESIA

SALINAN  
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN  
NOMOR 44 /POJK.03/2017  
TENTANG  
PEMBATASAN PEMBERIAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN OLEH BANK UMUM  
UNTUK PENGADAAN TANAH DAN/ATAU PENGOLAHAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DEWAN KOMISIONER OTORITAS JASA KEUANGAN,

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

oleh bank umum untuk pengadaan tanah dan/atau pengolahan tanah;

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

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
  2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867);
  3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 111, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5253);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini yang dimaksud dengan:

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

- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
  - e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa,
- berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Umum Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- 4. Surat Berharga adalah surat pengakuan utang, wesel, obligasi, sekuritas kredit atau setiap derivatifnya, atau kepentingan lain, atau suatu kewajiban dari penerbit, dalam bentuk yang lazim diperdagangkan dalam pasar modal dan pasar uang, termasuk surat berharga komersial (*commercial paper*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan penerbitan dan perdagangan surat berharga komersial (*commercial paper*) melalui bank umum di Indonesia.
  - 5. Surat Berharga Syariah adalah surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan/atau pasar modal antara lain sukuk, reksadana syariah, dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip syariah.
  - 6. Properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan dimaksud.
  - 7. Pengembang adalah perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan tanah dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan, dan tidak termasuk Pengembang jalan tol.
  - 8. Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan hak atas penggunaan tanah dengan cara

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

9. Pengolahan Tanah adalah setiap kegiatan untuk menjadikan tanah siap pakai atau siap bangun.
10. Rumah Sederhana adalah rumah tidak bersusun dengan luas lantai tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dengan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> (meter persegi) tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C dan rumah susun dengan luas lantai tidak lebih dari 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi), serta kaveling siap bangun dengan luas maksimum 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi), termasuk pula rumah toko (ruko) dengan keseluruhan luas lantai maksimal 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), dan kios atau los pasar tradisional untuk usaha kecil, dengan ukuran luas lantai masing-masing maksimal 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi).

## BAB II

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

#### Pasal 2

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

penyelamatan sepanjang tidak menambah saldo Kredit atau Pembiayaan;

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

### Pasal 3

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

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

### Pasal 4

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

## BAB III

### PELAPORAN

### Pasal 5

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

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

#### BAB IV SANKSI

##### Pasal 6

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

BAB V  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku:

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

Pasal 8

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 12 Juli 2017

KETUA DEWAN KOMISIONER  
OTORITAS JASA KEUANGAN,

ttd

MULIAMAN D. HADAD

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 12 Juli 2017

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2017 NOMOR 150

Salinan ini sesuai dengan aslinya  
Direktur Hukum 1  
Departemen Hukum

ttd

Yuliana

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN  
NOMOR 44 /POJK.03/2017  
TENTANG  
PEMBATASAN PEMBERIAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN OLEH BANK UMUM  
UNTUK PENGADAAN TANAH DAN/ATAU PENGOLAHAN TANAH

I. UMUM

Untuk menjaga kesinambungan dan kemantapan perekonomian nasional, perlu terus mempertahankan kegiatan perbankan yang sehat berlandaskan prinsip kehati-hatian. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh Bank dilakukan baik untuk kegiatan penghimpunan dana maupun penyaluran dana.

Salah satu penyaluran dana perbankan yang berkembang adalah Kredit atau Pembiayaan pada sektor Properti. Mengingat sektor Properti mengalami pertumbuhan yang cukup tinggi, diperlukan pula peningkatan penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran Kredit atau Pembiayaan pada sektor Properti.

Laju pertumbuhan pemberian Kredit atau Pembiayaan perbankan yang berlebihan pada sektor Properti dikhawatirkan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan, yang pada akhirnya dapat berpengaruh terhadap kondisi perekonomian secara menyeluruh.

Adapun unsur yang banyak mendorong pertumbuhan yang berlebihan pada Kredit atau Pembiayaan pada sektor Properti salah satunya adalah pemberian Kredit atau Pembiayaan untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah.

Dengan demikian, perlu mengatur pembatasan pemberian Kredit atau Pembiayaan untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pemberian Kredit atau Pembiayaan secara langsung” adalah pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank langsung kepada Pengembang.

Yang dimaksud dengan “pemberian Kredit atau Pembiayaan secara tidak langsung” adalah pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank kepada pihak lain yang secara efektif dapat dimanfaatkan oleh Pengembang untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

### Pasal 3

#### Huruf a

Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank harus didasarkan atas nilai proyek di luar biaya Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah.

#### Huruf b

Dokumen kepemilikan tanah tersebut:

- 1) bukti kepemilikan tanah, yaitu sertifikat hak atas tanah atas nama Pengembang yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, yaitu berupa sertifikat hak milik, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak guna bangunan, dan sertifikat hak pakai; atau
- 2) dokumen lain, yaitu akta jual beli tanah yang dibuat dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang atau Surat Kuasa Notariil mengenai izin penggunaan tanah dari pemilik tanah yang namanya tercantum pada dokumen sebagaimana dimaksud dalam angka 1).

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.