

SURAT EDARAN

Kepada  
SEMUA BANK UMUM  
DI INDONESIA

Perihal : Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

---

Sehubungan dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4292) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 103, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5029), Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 103, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5247), dan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian bagi Bank yang melakukan aktivitas pemberian kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor maka perlu untuk mengatur pemberian kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti, dan kredit

atau ...

atau pembiayaan kendaraan bermotor dalam Surat Edaran Bank Indonesia sebagai berikut:

## I. KETENTUAN UMUM

- A. Sejalan dengan tingginya pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor yang berpotensi menimbulkan berbagai Risiko maka Bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.
- B. Pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti dan kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya sehingga meningkatkan Risiko Kredit bagi Bank dengan eksposur kredit atau pembiayaan properti yang besar.
- C. Dalam rangka menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan di sektor keuangan, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang mungkin timbul, termasuk pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor yang berlebihan.
- D. Kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian Bank dalam pemberian kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit konsumsi beragun properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, serta kebijakan untuk memperkuat ketahanan sektor keuangan dilakukan melalui penetapan besaran *loan to value* atau *financing to value* untuk kredit atau pembiayaan pemilikan properti dan kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti, serta *down payment* untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

## II. CAKUPAN ...

## II. CAKUPAN PENGATURAN

Dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini, yang dimaksud dengan:

1. Bank Umum, yang selanjutnya disebut Bank, adalah Bank Umum Konvensional termasuk Unit Usaha Syariah, dan Bank Umum Syariah.
2. Properti terdiri dari rumah tapak, rumah susun, rumah toko, dan rumah kantor.
3. 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.
4. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, antara lain griya tawang, kondominium, apartemen, dan flat.
5. Rumah Kantor atau Rumah Toko adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain perkantoran, pertokoan, atau gudang.
6. Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti yang selanjutnya disebut KPP atau KPP iB adalah kredit atau pembiayaan yang diberikan bank untuk pembelian Rumah Tapak, Rumah Susun, Rumah Toko dan/atau Rumah Kantor.
7. Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Rumah, yang selanjutnya disebut KPR atau KPR iB, adalah kredit atau pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian Rumah Tapak.
8. Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Rumah Susun, yang selanjutnya disebut KPRS atau KPRS iB, adalah kredit atau pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian Rumah Susun.

9. Kredit ...

9. Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Rumah Kantor, yang selanjutnya disebut KPRukan atau KPRukan iB adalah kredit atau pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian Rumah Kantor
10. Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Rumah Toko, yang selanjutnya disebut KPRuko atau KPRuko iB adalah kredit atau pembiayaan yang ditujukan untuk pembelian Rumah Toko.
11. Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, yang selanjutnya disebut KKBP atau KKBP iB adalah kredit atau pembiayaan konsumsi di luar KPP atau KPP iB dengan agunan berupa Properti.
12. Rasio *Loan to Value* atau *Financing to Value*, yang selanjutnya disebut LTV atau FTV, adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.
13. *Musyarakah Mutanaqisah*, yang selanjutnya disebut MMQ, adalah *musyarakah* atau *syirkah* dalam rangka kepemilikan Properti antara Bank dengan nasabah, dimana penyertaan kepemilikan Properti oleh Bank akan berkurang yang disebabkan pembelian secara bertahap oleh nasabah.
14. Uang Jaminan, yang selanjutnya disebut *Deposit*, adalah uang yang harus diserahkan oleh nasabah kepada Bank dalam rangka kepemilikan Properti yang dilakukan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT).
15. Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, yang selanjutnya disebut KKB atau KKB iB, adalah kredit atau pembiayaan yang diberikan Bank untuk pembelian kendaraan bermotor.
16. Uang Muka Kredit atau Pembiayaan atau *Down Payment*, yang selanjutnya disingkat DP, adalah pembayaran di muka secara tunai yang sumber dananya berasal dari debitur atau nasabah (*self financing*) dalam rangka pembelian kendaraan bermotor melalui fasilitas kredit atau pembiayaan.

III. PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO DAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN PEMILIKAN PROPERTI, KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KONSUMSI BERAGUN PROPERTI, DAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

Bank yang menyalurkan KPP atau KPP iB, KKBP atau KKBP iB, dan KKB atau KKB iB wajib:

- A. menerapkan Manajemen Risiko sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, mengingat adanya berbagai Risiko yang melekat pada aktivitas tersebut, terutama Risiko Kredit dan Risiko Likuiditas;
- B. menyusun kebijakan dan prosedur secara tertulis yang akan menjadi acuan dalam pemberian KPP atau KPP iB, KKBP atau KKBP iB, dan KKB atau KKB iB dengan berpedoman pada:
  1. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009;
  2. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tanggal 2 November 2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah;
  3. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
  4. Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/33/PBI/2009 tanggal 7 Desember 2009 tentang Pelaksanaan *Good Corporate Governance* Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah;

5. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Per kreditan Bank bagi Bank Umum;
6. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/31/DPbS tanggal 7 Oktober 2008 perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
7. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 perihal Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Pemilikan Rumah dalam Rangka Sekuritisasi;
8. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/6/DPNP tanggal 18 Februari 2011 perihal Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar; dan
9. Surat Edaran Bank Indonesia ini.

#### IV. PENGATURAN LTV ATAU FTV PADA KREDIT ATAU PEMBIAYAAN PEMILIKAN PROPERTI DAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KONSUMSI BERAGUN PROPERTI

- A. Ruang lingkup pengaturan yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini mencakup KPP atau KPP iB dan KKBP atau KKBP iB.
- B. Perhitungan nilai kredit atau pembiayaan dan nilai agunan dalam perhitungan LTV atau FTV untuk :
  1. Bank Umum Konvensional
    - a. Nilai kredit ditetapkan berdasarkan plafon kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit.
    - b. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran Bank terhadap Properti yang menjadi agunan. Bank dalam melakukan taksiran dapat menggunakan penilai intern Bank atau penilai independen dengan berpedoman pada ketentuan Bank Indonesia mengenai penilaian kualitas aset Bank umum.

2. Bank ...

2. Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
  - a. Nilai pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'* ditetapkan berdasarkan harga pokok pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan.
  - b. Nilai pembiayaan berdasarkan akad MMQ ditetapkan berdasarkan penyertaan Bank dalam rangka kepemilikan Properti sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan.
  - c. Nilai pembiayaan berdasarkan akad IMBT ditetapkan berdasarkan hasil pengurangan harga Properti dengan *Deposit* sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan.
  - d. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran Bank terhadap Properti yang menjadi agunan. Bank dalam melakukan taksiran dapat menggunakan penilai intern Bank atau penilai independen dengan berpedoman pada ketentuan Bank Indonesia mengenai penilaian kualitas aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- C. LTV atau FTV untuk Bank yang memberikan kredit atau pembiayaan sebagaimana dalam huruf A ditetapkan paling tinggi sebagai berikut:
  1. Fasilitas kredit atau pembiayaan pertama sebesar:
    - a. 70% (tujuh puluh persen) untuk KPR dan KPRS, serta KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan di atas 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi).
    - b. 80% (delapan puluh persen) untuk:
      - 1) KPRS dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'* dengan luas bangunan dari 22m<sup>2</sup> (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi); dan
      - 2) KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan di atas 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi).

c. 90% ...

- c. 90% (sembilan puluh persen) untuk KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan dari 22m<sup>2</sup> (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi).
2. Fasilitas kredit atau pembiayaan kedua sebesar:
- a. 60% (enam puluh persen) untuk KPR dan KPRS, serta KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan di atas 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi).
  - b. 70% (tujuh puluh persen) untuk :
    - 1) KPR dan KPR iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan dari 22m<sup>2</sup> (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
    - 2) KPRS dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
    - 3) KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan di atas 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi); dan
    - 4) KPRuko dan KPRukan, serta KPRuko iB dan KPRukan iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*.
  - c. 80% (delapan puluh persen) untuk :
    - 1) KPR iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan dari 22m<sup>2</sup> (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
    - 2) KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi); dan
    - 3) KPRuko iB dan KPRukan iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT.

3. Fasilitas kredit atau pembiayaan ketiga dan seterusnya sebesar:
  - a. 50% (lima puluh persen) untuk KPR dan KPRS, serta KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan di atas 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi).
  - b. 60% (enam puluh persen) untuk :
    - 1) KPR dan KPR iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan dari 22m<sup>2</sup> (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
    - 2) KPRS dan KPRS iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, dengan luas bangunan sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
    - 3) KPR iB dan KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan di atas 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi); dan
    - 4) KPRuko dan KPRukan, serta KPRuko iB dan KPRukan iB berdasarkan akad *murabahah* atau akad *istishna'*.
  - c. 70% (tujuh puluh persen) untuk :
    - 1) KPR iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan dari 22m<sup>2</sup> (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
    - 2) KPRS iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT dengan luas bangunan sampai dengan 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi); dan
    - 3) KPRuko iB dan KPRukan iB berdasarkan akad MMQ atau akad IMBT.
4. Penentuan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam angka 1, angka 2, dan angka 3 harus memperhitungkan seluruh fasilitas KPP atau KPP iB dan KKBP atau KKBP iB yang telah diterima debitur atau nasabah di Bank yang sama maupun Bank lainnya.

5. Contoh perhitungan dan penetapan LTV atau FTV untuk :
  - a. KPP atau KPP iB sebagaimana tercantum pada Lampiran I; dan
  - b. KKBP atau KKBP iB sebagaimana tercantum pada Lampiran II,yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.
- D. Dalam hal perjanjian KPP atau KPP iB antara Bank dan debitur atau nasabah mengikat lebih dari 1 (satu) unit Properti pada saat bersamaan dan/atau beberapa perjanjian KPP atau KPP iB terhadap beberapa Properti yang dilakukan pada tanggal yang sama, maka perhitungan LTV atau FTV berlaku ketentuan sebagai berikut.
  1. Bank wajib menetapkan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan urutan nilai agunan dimulai dari nilai agunan yang paling rendah.
  2. Penentuan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam butir C.1, butir C.2, dan butir C.3 harus memperhitungkan seluruh fasilitas KPP atau KPP iB dan KKBP atau KKBP iB yang telah diterima debitur atau nasabah di Bank yang sama maupun Bank lainnya.
  3. Perhitungan LTV atau FTV dilakukan dengan mengacu pada butir C.1, butir C. 2, dan butir C.3.
  4. Bank memberitahukan penentuan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 kepada calon debitur atau nasabah atau debitur atau nasabah secara tertulis.
  5. Contoh penentuan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan sebagaimana tercantum pada Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

E. Dalam ...

E. Dalam rangka memenuhi ketentuan LTV atau FTV dalam Surat Edaran ini, berlaku ketentuan sebagai berikut :

1. Bank meminta kepada calon debitur atau nasabah tambahan dokumen berupa surat pernyataan yang paling kurang memuat keterangan mengenai fasilitas KPP atau KPP iB dan/atau KKBP atau KKBP iB yang sudah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan baik di Bank yang sama maupun di Bank lain.
2. Apabila calon debitur atau nasabah tidak bersedia menyerahkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 maka Bank wajib menolak permohonan fasilitas kredit atau pembiayaan yang diajukan.
3. Bank mencantumkan klausula dalam perjanjian kredit atau pembiayaan sebagai berikut :

“Dalam hal debitur atau nasabah menyampaikan pernyataan yang tidak benar maka debitur atau nasabah bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan ketentuan Bank Indonesia mengenai LTV atau FTV”
4. Bank memperlakukan debitur atau nasabah suami dan istri sebagai 1 (satu) debitur atau nasabah kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta yang disahkan oleh notaris.
5. Dalam hal Bank memberikan :
  - a. fasilitas kredit tambahan dari fasilitas kredit yang masih berjalan (*top up*); atau
  - b. fasilitas pembiayaan baru berdasarkan Properti yang masih menjadi agunan dari fasilitas KPP iB sebelumnya;berlaku ketentuan sebagai berikut :
  - a. pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan tersebut diperlakukan sebagai pemberian kredit atau pembiayaan baru;
  - b. perhitungan LTV atau FTV diperlakukan sebagai urutan fasilitas kredit atau pembiayaan berikutnya; dan

c. jumlah ...

- c. jumlah fasilitas kredit tambahan atau pembiayaan baru yang diberikan oleh Bank paling banyak sebesar selisih antara hasil perhitungan LTV atau FTV berdasarkan nilai properti yang menjadi agunan dengan baki debit dari fasilitas kredit atau pembiayaan sebelumnya yang menggunakan agunan yang sama.
6. Contoh perhitungan dalam angka 4 dan angka 5 sebagaimana tercantum pada Lampiran IV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.
- F. Dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPP atau KPP iB dan KKBP atau KKBP iB, Bank melakukan hal-hal sebagai berikut :
1. Bank dilarang memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan untuk pemenuhan uang muka pembelian Properti yang dibiayai dengan KPP atau KPP iB dan/atau KKBP atau KKBP iB.
  2. Bank hanya dapat memberikan fasilitas KPP atau KPP iB jika Properti yang dijadikan agunan telah tersedia secara utuh, yaitu telah terlihat wujud fisiknya sesuai yang diperjanjikan dan siap diserahterimakan.
  3. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 dikecualikan untuk pemberian fasilitas KPP atau KPP iB yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
    - a. fasilitas KPP atau KPP iB merupakan fasilitas KPP atau KPP iB pertama bagi debitur atau nasabah dari seluruh fasilitas yang diterima baik di Bank yang sama maupun Bank lainnya;
    - b. adanya perjanjian kerjasama antara Bank dengan pengembang yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan Properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur atau nasabah;
    - c. adanya jaminan (*corporate guarantee*) dari pengembang kepada Bank bahwa pengembang akan menyelesaikan kewajiban kepada debitur atau nasabah penerima fasilitas

- KPP atau KPP iB apabila Properti tidak dapat diselesaikan dan/atau tidak diserahkan sesuai perjanjian;
- d. pencairan fasilitas KPP atau KPP iB hanya dapat dilakukan secara bertahap sesuai perkembangan pembangunan Properti yang menjadi agunan. Laporan perkembangan pembangunan Properti tersebut berdasarkan laporan dari:
    - 1) pengembang, apabila nilai kredit atau pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); atau
    - 2) penilai independen, apabila nilai kredit atau pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama di atas Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), yang telah diverifikasi kebenarannya oleh Bank; dan
  - e. apabila pengembang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan dari Bank, dan pengembang tidak dapat menyelesaikan pembangunan Properti dalam waktu yang telah diperjanjikan maka Bank menurunkan kualitas kredit atau pembiayaan kepada pengembang tersebut.
4. Ketentuan dalam angka 2 dan angka 3 berlaku untuk semua jenis dan tipe Properti.
  5. Contoh penerapan ketentuan dalam angka 2 dan angka 3 sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.
- G. Pengaturan mengenai LTV atau FTV sebagaimana dimaksud dalam huruf C, huruf D, huruf E, dan huruf F dikecualikan terhadap KPP atau KPP iB dalam rangka pelaksanaan Program Perumahan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sepanjang didukung dengan dokumen yang menyatakan bahwa fasilitas kredit atau pembiayaan tersebut merupakan Program Perumahan Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah.

V. PENGATURAN *DOWN PAYMENT* PADA KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

A. Ruang lingkup KKB atau KKB iB dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini mencakup kredit atau pembiayaan yang diberikan Bank kepada debitur atau nasabah untuk pembelian kendaraan bermotor.

B. DP ditetapkan sebesar persentase tertentu dari harga pembelian kendaraan bermotor yang dibiayai oleh Bank.

DP untuk Bank yang memberikan KKB atau KKB iB sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini ditetapkan sebagai berikut:

1. DP paling rendah 25% (dua puluh lima persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua.

2. DP paling rendah 30% (tiga puluh persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih untuk keperluan non produktif.

3. DP paling rendah 20% (dua puluh persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih untuk keperluan produktif, yaitu apabila memenuhi salah satu syarat sebagai berikut:

a. merupakan kendaraan yang memiliki izin untuk angkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak berwenang; atau

b. 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.

C. Bank dilarang memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan untuk pemenuhan DP dari KKB atau KKB iB.

VI. TATA CARA PENGENAAN SANKSI

A. Bank yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir IV.E.1, butir IV.E.2, dan butir IV.E.3 dikenakan sanksi

administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 atau Pasal 11 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, berupa teguran tertulis.

B. Bank yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C, butir IV.D, butir IV.E.4, butir IV.E.5, butir IV.F, butir V.B, dan butir V.C dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 atau Pasal 11 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, berupa teguran tertulis dan kewajiban menyampaikan :

1. komitmen tertulis untuk tidak melakukan pelanggaran kembali atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir butir IV.C, butir IV.D, butir IV.E.4, butir IV.E.5, butir IV.F, butir V.B, dan butir V.C;
2. *action plan* yang antara lain terdiri dari :
  - a. rencana perbaikan atau evaluasi terhadap *Standar Operating Procedure* (SOP) termasuk batasan waktu pelaksanaan perbaikan atau evaluasi dimaksud; dan/atau
  - b. upaya-upaya untuk memastikan bahwa SOP telah efektif dijalankan,  
sesuai dengan batas waktu yang ditetapkan Bank Indonesia.

C. Dalam hal Bank :

1. tidak menyampaikan *action plan* atau tidak menyelesaikan *action plan* sebagaimana dimaksud dalam huruf B; dan/atau
2. melakukan pelanggaran kembali atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C, butir IV.D, butir IV.E.4, butir

IV.E.5, butir IV.F, butir V.B, dan butir V.C setelah *action plan* disampaikan sebagaimana dimaksud dalam butir B, dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 atau Pasal 11 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

D. Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam huruf C dapat berupa:

1. Penurunan tingkat kesehatan Bank

Penurunan tingkat kesehatan sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini mencakup penurunan faktor penilaian tingkat kesehatan Bank, antara lain faktor profil risiko dan/atau faktor *Good Corporate Governance* (GCG);

2. Pembekuan kegiatan usaha tertentu

Pembekuan kegiatan usaha tertentu sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini antara lain mencakup larangan pemberian KPR atau KPR iB, KPRS atau KPRS iB, KPRuko atau KPRuko iB, KPRukan atau KPRukan iB, KKBP atau KKBP iB dan/atau KKB atau KKB iB untuk jangka waktu tertentu di Bank/cabang/unit tertentu; dan/atau

3. Pencantuman Pejabat Eksekutif, anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris, dan/atau Pemegang Saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus dalam penilaian kemampuan dan kepatutan atau dalam catatan administrasi Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

E. Pelanggaran atas kewajiban penyampaian penyesuaian kebijakan dan prosedur sebagaimana dimaksud dalam angka VIII dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009

tanggal ...

tanggal 1 Juli 2009 dan Pasal 88 Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/33/PBI/2009 tanggal 7 Desember 2009 tentang Pelaksanaan *Good Corporate Governance* Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

VII. KETENTUAN LAIN-LAIN

Pelaksanaan KPP iB, KKBP iB dan KKB iB oleh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah selain memenuhi ketentuan dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini, juga wajib memenuhi Prinsip Syariah

VIII. KETENTUAN PERALIHAN

Bank wajib menyesuaikan kebijakan dan prosedur tertulis pemberian KPP atau KPP iB, KKBP atau KKBP iB dan/atau KKB atau KKB iB serta menyampaikannya kepada Bank Indonesia paling lambat 1 (satu) bulan setelah Surat Edaran Bank Indonesia ini berlaku yang dialamatkan kepada:

- a. Departemen Pengawasan Bank terkait, Jl. MH Thamrin No.2, Jakarta, 10350, bagi Bank yang berkantor pusat di wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia; atau
- b. Kantor Perwakilan Bank Indonesia Dalam Negeri setempat, bagi Bank yang berkantor pusat di luar wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia.

IX. KETENTUAN PENUTUP

Dengan berlakunya Surat Edaran Bank Indonesia ini maka :

- a. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit/pembiayaan Pemilikan Rumah dan Kredit/pembiayaan Kendaraan Bermotor; dan
- b. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Surat Edaran Bank Indonesia ini mulai berlaku pada tanggal 30 September 2013.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Surat Edaran Bank Indonesia ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Demikian agar Saudara maklum.

BANK INDONESIA,

HALIM ALAMSYAH  
DEPUTI GUBERNUR

LAMPIRAN I

SURAT EDARAN BANK INDONESIA

NO.15/40/DKMP TANGGAL 24 SEPTEMBER 2013

PERIHAL PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PADA BANK YANG MELAKUKAN PEMBERIAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN PEMILIKAN PROPERTI, KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KONSUMSI BERAGUN PROPERTI, DAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

**PENETAPAN LTV ATAU FTV UNTUK KREDIT ATAU PEMBIAYAAN PEMILIKAN PROPERTI**

Pengaturan LTV/FTV mengacu pada tabel sebagai berikut :

- a. Untuk kredit, pembiayaan *murabahah*, dan pembiayaan *istishna'*

Kredit/Pembiayaan & Tipe Agunan	LTV/FTV Maksimum		
	FK/FP 1	FK/FP 2	FK/FP 3 dst
KPR Tipe > 70	70%	60%	50%
KPRS Tipe > 70	70%	60%	50%
KPR Tipe 22- 70	-	70%	60%
KPRS Tipe 22 – 70	80%	70%	60%
KPRS Tipe sd 21	-	70%	60%
KP Ruko/Rukan	-	70%	60%

- b. Untuk pembiayaan MMQ dan pembiayaan IMBT

Pembiayaan & Tipe Agunan	LTV/FTV Maksimum		
	FP 1	FP 2	FP 3 dst
KPR Tipe > 70	80%	70%	60%
KPRS Tipe > 70	80%	70%	60%
KPR Tipe 22- 70	-	80%	70%
KPRS Tipe 22 – 70	90%	80%	70%
KPRS Tipe sd 21	-	80%	70%
KP Ruko/Rukan	-	80%	70%

Keterangan :

FK = Fasilitas Kredit, FP = Fasilitas Pembiayaan

Contoh ...

**Contoh 1**

Debitur A mendapatkan fasilitas KPR untuk pembelian rumah tapak X dengan luas bangunan 100m<sup>2</sup> pada bulan Januari 2012. Pada saat KPR masih berjalan, debitur A mengajukan lagi fasilitas KPR untuk pembelian rumah tapak Y dengan luas bangunan 150m<sup>2</sup> pada Juni 2013. Dalam hal ini perhitungan LTV adalah sebagai berikut :

Properti	Fasilitas Kredit/Pembiayaan	LTV
Rumah Tapak X	Pertama	70%
Rumah Tapak Y	Kedua	60%

**Contoh 2**

Debitur A mendapatkan fasilitas KPRS untuk pembelian apartemen X dengan luas bangunan 60m<sup>2</sup> pada bulan Januari 2012. Pada saat KPRS masih berjalan, debitur A mengajukan lagi fasilitas KPRS untuk pembelian apartemen Y dengan luas bangunan 90m<sup>2</sup> pada Oktober 2013. Dalam hal ini perhitungan LTV adalah sebagai berikut :

Properti	Fasilitas Kredit/Pembiayaan	LTV
Apartemen X	Pertama	80%
Apartemen Y	Kedua	60%

**Contoh 3**

Debitur A mendapatkan fasilitas KPRuko untuk pembelian Rumah Toko X pada bulan Januari 2012. Pada saat KPRuko masih berjalan, debitur A mengajukan lagi fasilitas KPRukan untuk pembelian Rumah Kantor Y pada Juni 2013. Selanjutnya pada bulan Desember 2013, debitur A kembali mengajukan fasilitas KPR untuk Rumah Tapak Z dengan luas bangunan 48m<sup>2</sup>. Dalam hal ini perhitungan LTV adalah sebagai berikut :

Properti	Fasilitas Kredit/Pembiayaan	LTV
Rumah Toko X	Pertama	Tidak dikenakan
Rumah Kantor Y	Kedua	70%
Rumah Tapak Z	Ketiga	60%

Contoh ...

#### **Contoh 4**

Nasabah A mendapatkan fasilitas KPR iB dengan akad *murabahah* untuk pembelian rumah tapak X dengan luas bangunan 100m<sup>2</sup> pada bulan Januari 2012. Pada saat KPR masih berjalan, nasabah A mengajukan lagi KPR untuk pembelian apartemen Y dengan luas bangunan 60m<sup>2</sup> pada bulan Juni 2013. Selanjutnya pada bulan Desember 2013, nasabah A kembali mengajukan KPR iB dengan akad MMQ untuk rumah toko Z. Dalam hal ini perhitungan LTV atau FTV adalah sebagai berikut:

Properti	Fasilitas Kredit/pembiayaan	LTV/FTV
Rumah Tapak X	Pertama	70%
Apartemen Y	Kedua	70%
Rumah Toko Z	Ketiga	70%

BANK INDONESIA,

HALIM ALAMSYAH  
DEPUTI GUBERNUR

LAMPIRAN II

SURAT EDARAN BANK INDONESIA

NO.15/40/DKMP TANGGAL 24 SEPTEMBER 2013

PERIHAL PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO

PADA BANK YANG MELAKUKAN PEMBERIAN

KREDIT ATAU PEMBIAYAAN PEMILIKAN

PROPERTI, KREDIT ATAU PEMBIAYAAN

KONSUMSI BERAGUN PROPERTI, DAN KREDIT

ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

**PENETAPAN LTV ATAU FTV UNTUK KREDIT ATAU PEMBIAYAAN**

**KONSUMSI BERAGUN PROPERTI**

Pengaturan LTV atau FTV untuk Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti pada dasarnya sama dengan pengaturan LTV atau FTV untuk Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti yang perhitungannya disesuaikan dengan jenis agunannya.

**Contoh 1**

Debitur A bermaksud mengajukan kredit konsumsi dengan skema multiguna dan agunannya berupa Rumah Tapak dengan luas tanah 150m<sup>2</sup>. Pada saat kredit tersebut masih berjalan, debitur A mengajukan lagi pembiayaan konsumsi dengan akad *murabahah* dengan agunan berupa Rumah Susun dengan luas bangunan 75m<sup>2</sup>. Dalam hal ini, perhitungan LTV adalah sebagai berikut :

Kredit/pembiayaan	Agunan	Fasilitas Kredit/ Pembiayaan	LTV/FTV
Kredit Konsumsi – Multiguna	Rumah Tapak 150m <sup>2</sup>	Pertama	70%
Pembiayaan Konsumsi – <i>Murabahah</i>	Rumah Susun 75m <sup>2</sup>	Kedua	60%

Contoh ...

### **Contoh 2**

Debitur A memiliki 2 unit Rumah Tapak sebagai berikut :

Agunan	Luas Bangunan	Status KPR/KPR iB
Rumah Tapak 1	150m <sup>2</sup>	Lunas
Rumah Tapak 2	200m <sup>2</sup>	Baki debit Rp500.000.000,00

Debitur A memerlukan dana sehingga menggunakan rumah tapak 1 untuk mendapatkan fasilitas kredit konsumsi dengan skema multiguna. Untuk memberikan fasilitas kredit konsumsi dengan skema multiguna tersebut, Bank melakukan penilaian ulang atas Rumah Tapak 1 sehingga diperoleh informasi bahwa harga agunan berdasarkan taksiran Bank adalah sebesar Rp1.000.000.000,00. Sesuai dengan Surat Edaran ini, total fasilitas kredit yang dapat diberikan bank menjadi sebagai berikut:

- a. Mengingat A masih memiliki fasilitas KPR untuk Rumah Tapak 2 yang masih berjalan, maka fasilitas kredit konsumsi dengan skema multiguna tersebut diperlakukan sebagai fasilitas kredit kedua.
- b. Kredit maksimum yang dapat diberikan untuk fasilitas kredit kedua adalah sebesar  $60\% \times \text{Rp}1.000.000.000,00 = \text{Rp}600.000.000,00$ .

### **Contoh 3**

Nasabah A memiliki 3 unit Properti yaitu rumah tapak, kondominium, dan rumah kantor sebagai berikut :

Agunan	Luas Bangunan	Status KPR/KPR iB
Rumah Tapak	200m <sup>2</sup>	Lunas
Kondominium	100m <sup>2</sup>	Baki debit Rp3.000.000.000,00
Rumah Kantor	150m <sup>2</sup>	Baki debit Rp1.000.000.000,00

Nasabah A mengajukan fasilitas pembiayaan dengan akad IMBT untuk pembelian mobil mewah dengan menggunakan rumah tapak. Untuk memberikan fasilitas pembiayaan konsumsi tersebut, Bank melakukan penilaian ulang atas rumah tapak sehingga diperoleh informasi bahwa harga agunan berdasarkan taksiran bank adalah sebesar Rp2.000.000.000,00. Sesuai dengan Surat Edaran ini, total fasilitas pembiayaan yang dapat diberikan Bank menjadi sebagai berikut:

- a. Fasilitas ...

- a. Fasilitas pembiayaan konsumsi diperlakukan sebagai fasilitas pembiayaan ketiga.
- b. Pembiayaan maksimum yang dapat diberikan untuk fasilitas pembiayaan ketiga adalah sebesar  $60\% \times \text{Rp}2.000.000.000,00 = \text{Rp}1.200.000.000,00$ .

BANK INDONESIA,

HALIM ALAMSYAH  
DEPUTI GUBERNUR

LAMPIRAN III  
SURAT EDARAN BANK INDONESIA  
NO.15/40/DKMP TANGGAL 24 SEPTEMBER 2013  
PERIHAL PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO  
PADA BANK YANG MELAKUKAN PEMBERIAN  
KREDIT ATAU PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
PROPERTI, KREDIT ATAU PEMBIAYAAN  
KONSUMSI BERAGUN PROPERTI, DAN KREDIT  
ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

**PENETAPAN LTV ATAU FTV UNTUK PERJANJIAN KREDIT ATAU  
PEMBIAYAAN YANG MENGIKAT LEBIH DARI 1 (SATU) PROPERTI  
PADA SAAT BERSAMAAN DAN/ATAU BEBERAPA PERJANJIAN  
KREDIT ATAU PEMBIAYAAN TERHADAP BEBERAPA PROPERTI DI  
TANGGAL YANG SAMA**

**Contoh 1**

Seluruh properti yang dibeli berupa rumah tapak dengan luas bangunan di atas 70m<sup>2</sup>.

1. Debitur A bermaksud membeli 5 (lima) unit Rumah Tapak sekaligus melalui KPR atau KPR iB dengan akad *murabahah* atau akad *istishna'* dengan 1 perjanjian kredit sebagai berikut:

Unit	Luas Bangunan	Nilai Agunan (Rp)
I	90m <sup>2</sup>	180.000.000
II	100m <sup>2</sup>	200.000.000
III	75m <sup>2</sup>	150.000.000
IV	80m <sup>2</sup>	160.000.000
V	120m <sup>2</sup>	240.000.000

2. Berdasarkan hasil penilaian, maka urutan fasilitas kredit atau pembiayaan yang harus ditetapkan Bank adalah III, IV, I, II dan V.

3. Atas ...

3. Atas dasar urutan tersebut di atas, apabila debitur A tidak memiliki Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti atau Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti lainnya yang sedang berjalan, maka perhitungan LTV atau FTV ditetapkan sebagai berikut:

Unit	Kategori	Maksimum LTV/FTV
III	Fasilitas kredit/pembiayaan pertama dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	70%
IV	Fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	60%
I	Fasilitas kredit/pembiayaan ketiga dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%
II	Fasilitas kredit/pembiayaan keempat dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%
V	Fasilitas kredit/pembiayaan kelima dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%

4. Apabila debitur telah memiliki Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti atau Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti lainnya (baik di Bank yang sama maupun berbeda Bank), maka penetapan urutan fasilitas kredit atau pembiayaannya dimulai setelah urutan kredit atau pembiayaan sebelumnya.

Contoh : Debitur A pada saat pengajuan kredit atau pembiayaan untuk membiayai pembelian rumah di angka 1, sebelumnya telah memiliki 1 (satu) fasilitas KPR yang masih berjalan untuk sebuah rumah. Oleh karena itu, maka perhitungan LTV atau FTV ditetapkan sebagai berikut:

Unit	Kategori	Maksimum LTV/FTV
III	Fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	60%
IV	Fasilitas kredit/pembiayaan ketiga dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%

I	Fasilitas kredit/pembiayaan keempat dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%
II	Fasilitas kredit/pembiayaan kelima dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%
V	Fasilitas kredit/pembiayaan keenam dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%

5. Perhitungan LTV atau FTV sebagaimana dijelaskan di atas juga berlaku apabila pembelian Rumah Tapak diikat oleh perjanjian kredit yang terpisah dan dilakukan di tanggal yang sama.

### **Contoh 2**

Seluruh Properti yang dibeli berupa Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m<sup>2</sup> sampai dengan 70m<sup>2</sup>.

1. Debitur B bermaksud membeli 5 (lima) unit Rumah Tapak sekaligus melalui KPR atau KPR iB dengan akad *murabahah* atau akad *istishna'* sebagai berikut:

Unit	Luas Bangunan	Nilai Agunan (Rp)
I	60m <sup>2</sup>	120.000.000
II	45m <sup>2</sup>	90.000.000
III	22m <sup>2</sup>	45.000.000
IV	70m <sup>2</sup>	140.000.000
V	56m <sup>2</sup>	105.000.000

2. Berdasarkan hasil penilaian, maka urutan fasilitas kredit atau pembiayaan yang harus ditetapkan Bank adalah III, II, V, I dan IV.
3. Atas dasar urutan tersebut di atas, apabila debitur B tidak memiliki Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti atau Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti lainnya yang sedang berjalan, maka perhitungan LTV atau FTV ditetapkan sebagai berikut:

Unit	Kategori	Maksimum LTV/FTV
III	Fasilitas kredit/pembiayaan pertama dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	-

II	Fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	70%
V	Fasilitas kredit/pembiayaan ketiga dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	60%
I	Fasilitas kredit/pembiayaan keempat dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	60%
IV	Fasilitas kredit/pembiayaan kelima dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	60%

4. Apabila debitur telah memiliki Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti atau Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti lainnya (baik di Bank yang sama maupun berbeda Bank), maka penetapan urutan fasilitas kredit atau pembiayaannya dimulai setelah urutan kredit atau pembiayaan sebelumnya.

Contoh : Debitur B pada saat pengajuan kredit atau pembiayaan untuk membiayai pembelian rumah di angka 1, sebelumnya telah memiliki 1 (satu) fasilitas KPR yang masih berjalan untuk sebuah rumah. Sehubungan dengan hal tersebut, maka perhitungan LTV atau FTV ditetapkan sebagai berikut:

Unit	Kategori	Maksimum LTV/FTV
III	Fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan sampai dengan 70m <sup>2</sup>	70%
II	Fasilitas kredit/pembiayaan ketiga dan luas bangunan sampai dengan 70m <sup>2</sup>	60%
V	Fasilitas kredit/pembiayaan keempat dan luas bangunan sampai dengan 70m <sup>2</sup>	60%
I	Fasilitas kredit/pembiayaan kelima dan luas bangunan sampai dengan 70m <sup>2</sup>	60%
IV	Fasilitas kredit/pembiayaan keenam dan luas bangunan sampai dengan 70m <sup>2</sup>	60%

5. Perhitungan ...

- Perhitungan LTV atau FTV sebagaimana dijelaskan di atas juga berlaku apabila pembelian Rumah Tapak diikat oleh perjanjian kredit yang terpisah dan dilakukan di tanggal yang sama.

### **Contoh 3**

Seluruh properti yang dibeli berupa Rumah Tapak dengan luas bangunan yang bervariasi.

- Debitur C bermaksud membeli 5 (lima) unit rumah tapak sekaligus melalui KPR atau KPR iB dengan akad *murabahah* atau akad *istishna'* sebagai berikut:

Unit	Luas Bangunan	Nilai Agunan (Rp)
I	150m <sup>2</sup>	300.000.000
II	75m <sup>2</sup>	150.000.000
III	48m <sup>2</sup>	100.000.000
IV	110m <sup>2</sup>	220.000.000
V	70m <sup>2</sup>	140.000.000

- Berdasarkan hasil penilaian, maka urutan fasilitas kredit atau pembiayaan yang harus ditetapkan Bank adalah III, V, II, IV dan I.
- Atas dasar urutan tersebut di atas, apabila debitur C tidak memiliki Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti atau Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti lainnya yang sedang berjalan, maka perhitungan LTV atau FTV ditetapkan sebagai berikut :

Unit	Kategori	Maksimum LTV/FTV
III	Fasilitas kredit/pembiayaan pertama dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	-
V	Fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	70%
II	Fasilitas kredit/pembiayaan ketiga dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%
IV	Fasilitas kredit/pembiayaan keempat dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%

I	Fasilitas kredit/pembiayaan kelima dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%
---	---	-----

4. Apabila debitur telah memiliki Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti atau Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti lainnya (baik di Bank yang sama maupun berbeda Bank), maka penetapan urutan fasilitas kredit atau pembiayaannya dimulai setelah urutan kredit atau pembiayaan sebelumnya.

Contoh : Debitur C pada saat pengajuan kredit atau pembiayaan untuk membiayai pembelian rumah di angka 1, sebelumnya telah memiliki 1 (satu) fasilitas KPR yang masih berjalan untuk sebuah rumah. Sehubungan dengan hal tersebut, maka perhitungan LTV atau FTV ditetapkan sebagai berikut:

Unit	Kategori	Maksimum LTV/FTV
III	Fasilitas kredit/pembiayaan kedua dan luas bangunan sampai dengan 70m <sup>2</sup>	70%
V	Fasilitas kredit/pembiayaan ketiga dan luas bangunan sampai dengan 70m <sup>2</sup>	60%
II	Fasilitas kredit/pembiayaan keempat dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%
IV	Fasilitas kredit/pembiayaan kelima dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%
I	Fasilitas kredit/pembiayaan keenam dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	50%

5. Perhitungan LTV atau FTV sebagaimana dijelaskan di atas juga berlaku apabila pembelian Rumah Tapak diikat oleh perjanjian kredit yang terpisah dan dilakukan di tanggal yang sama.

Contoh ...

#### **Contoh 4**

Seluruh properti yang dibeli berupa apartemen dengan luas bangunan yang bervariasi.

1. Nasabah D bermaksud membeli 5 (lima) unit apartemen sekaligus melalui KPR iB dengan akad MMQ atau akad IMBT sebagai berikut:

Unit	Luas Bangunan	Nilai Agunan (Rp)
I	21m <sup>2</sup>	200.000.000
II	70m <sup>2</sup>	700.000.000
III	70m <sup>2</sup>	700.000.000
IV	90m <sup>2</sup>	900.000.000
V	90m <sup>2</sup>	900.000.000

2. Berdasarkan hasil penilaian, maka urutan fasilitas pembiayaan yang harus ditetapkan Bank adalah I, II, III, IV dan V.
3. Atas dasar urutan tersebut di atas, apabila nasabah D tidak memiliki Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti atau Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti lainnya yang sedang berjalan, maka perhitungan FTV ditetapkan sebagai berikut:

Unit	Kategori	Maksimum LTV / FTV
I	Fasilitas pembiayaan pertama dan luas bangunan sampai dengan 21m <sup>2</sup>	-
II	Fasilitas pembiayaan kedua dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	80%
III	Fasilitas pembiayaan ketiga dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	70%
IV	Fasilitas pembiayaan keempat dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	60%
V	Fasilitas pembiayaan kelima dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	60%

4. Apabila debitur telah memiliki Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti atau Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti lainnya (baik di Bank yang sama maupun berbeda Bank), maka

penetapan ...

penetapan urutan fasilitas pembiayaannya dimulai setelah urutan kredit atau pembiayaan sebelumnya.

Contoh : Nasabah D pada saat pengajuan pembiayaan untuk membiayai pembelian apartemen di angka 1, sebelumnya telah memiliki 1 (satu) fasilitas KPR yang masih berjalan untuk sebuah rumah tapak. Sehubungan dengan hal tersebut, maka perhitungan FTV ditetapkan sebagai berikut:

Unit	Kategori	Maksimum LTV/FTV
I	Fasilitas pembiayaan kedua dan luas bangunan sampai dengan 21m <sup>2</sup>	80%
II	Fasilitas pembiayaan ketiga dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	70%
III	Fasilitas pembiayaan keempat dan luas bangunan 22m <sup>2</sup> sampai dengan 70m <sup>2</sup>	70%
IV	Fasilitas pembiayaan kelima dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	60%
V	Fasilitas pembiayaan keenam dan luas bangunan di atas 70m <sup>2</sup>	60%

5. Perhitungan FTV sebagaimana dijelaskan di atas juga berlaku apabila pembelian apartemen diikat oleh perjanjian kredit yang terpisah dan dilakukan di tanggal yang sama.

BANK INDONESIA,

HALIM ALAMSYAH  
DEPUTI GUBERNUR

LAMPIRAN IV  
SURAT EDARAN BANK INDONESIA  
NO.15/40/DKMP TANGGAL 24 SEPTEMBER 2013  
PERIHAL PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO  
PADA BANK YANG MELAKUKAN PEMBERIAN  
KREDIT ATAU PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
PROPERTI, KREDIT ATAU PEMBIAYAAN  
KONSUMSI BERAGUN PROPERTI, DAN KREDIT  
ATAU PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

**Contoh 1**

Pada bulan Juni 2013, Bapak A bermaksud mengajukan KPRS di Bank Z untuk membeli Rumah Susun berupa apartemen dengan luas 80m<sup>2</sup> senilai Rp1.000.000.000,00. Atas pengajuan KPRS tersebut, Bank Z melakukan pengecekan pada Sistem Informasi Debitur untuk memperoleh informasi terkait fasilitas kredit atau pembiayaan yang telah diperoleh baik Bapak A maupun istrinya yaitu Ibu B sehingga diperoleh informasi sebagai berikut:

Agunan	Bank	Debitur	Tanggal Perjanjian Kredit
Rumah Tapak 1	X	A	10 Juli 2011
Rumah Tapak 2	Y	B	16 Februari 2012
Informasi tambahan dari Bapak A : tidak terdapat perjanjian pemisahan harta antara Bapak A dan Ibu B.			

Sesuai dengan Surat Edaran ini, Bank Z menetapkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bapak A dan Ibu B diperlakukan sebagai 1 debitur.
- b. Terhadap KPR dari Bank X atas nama Bapak A diperlakukan sebagai fasilitas kredit pertama.
- c. Terhadap KPR dari Bank Y atas nama Ibu B diperlakukan sebagai fasilitas kredit kedua.

d. KPRS ...

- d. KPRS atas nama Bapak A diperlakukan sebagai fasilitas kredit ketiga dengan LTV maksimal sebesar  $50\% \times \text{Rp}1.000.000.000,00 = \text{Rp}500.000.000,00$ .

### **Contoh 2**

Debitur A mendapatkan fasilitas KPR untuk pembelian rumah tapak X dengan luas bangunan  $100\text{m}^2$  pada bulan Januari 2011 sebesar  $\text{Rp}700.000.000,00$  (70% dari nilai agunan sebesar  $\text{Rp}1.000.000.000,00$ ). Pada bulan Januari 2013, baki debit debitur A adalah sebesar  $\text{Rp}600.000.000,00$ .

Untuk memberikan tambahan fasilitas kredit tersebut, bank melakukan penilaian ulang sehingga diperoleh informasi bahwa nilai agunan adalah sebesar  $\text{Rp}1.200.000.000,00$  berdasarkan taksiran bank. Sesuai dengan Surat Edaran ini, total fasilitas kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank menjadi sebagai berikut:

- a. Nilai agunan ditetapkan sebesar  $\text{Rp}1.200.000.000,00$ .
- b. Tambahan fasilitas kredit (*top up*) diperlakukan sebagai fasilitas kredit kedua.
- c. Perhitungan maksimum LTV untuk fasilitas kredit kedua adalah sebesar  $60\% \times \text{Rp}1.200.000.000,00 = \text{Rp}720.000.000,00$ .

Tambahan fasilitas kredit yang diterima oleh debitur A adalah  $\text{Rp}720.000.000,00 - \text{Rp}600.000.000,00 = \text{Rp}120.000.000,00$ .

### **Contoh 3**

Pada bulan Juni 2013, A bermaksud membeli rumah susun berupa apartemen dengan luas  $80\text{m}^2$  senilai  $\text{Rp}1.000.000.000$ . Sehubungan dengan pembelian tersebut, A telah melakukan perikatan jual beli dengan pihak pengembang dan telah menyerahkan uang muka. Berdasarkan perikatan jual beli tersebut, A mengajukan fasilitas KPRS kepada Bank sebesar  $\text{Rp}700.000.000$  ( $70\% \times \text{Rp}1.000.000.000$ ). Atas pengajuan KPRS dari A, Bank melakukan pengecekan dan diperoleh informasi sebagai berikut :

- a. Berdasarkan ...

- a. Berdasarkan pernyataan A yang diverifikasi dengan data Sistem Informasi Debitur, A pada saat pengajuan KPRS sedang menikmati fasilitas KPR dari bank lain dengan baki debit sebesar Rp500.000.000,00. Oleh karena itu, apabila permohonan KPRS dari A disetujui, maka KPRS merupakan fasilitas KPP yang kedua bagi A.
  - b. Pembangunan apartemen akan dimulai pada bulan Desember 2013.
  - c. Serah terima unit apartemen akan dilakukan pada bulan Juli 2016.
- Berdasarkan informasi tersebut, mengingat nantinya KPRS yang diajukan A akan menjadi fasilitas KPP kedua bagi A, maka Bank tidak diperkenankan memberikan fasilitas KPRS dimaksud kepada A sampai dengan fisik apartemen telah tersedia atau fasilitas kredit pertama lunas.

#### **Contoh 4**

Pada bulan Juni 2013, A bermaksud membeli rumah susun berupa apartemen dengan luas 80m<sup>2</sup> senilai Rp1.000.000.000,00. Sehubungan dengan pembelian tersebut, A telah melakukan perikatan jual beli dengan pihak pengembang dan telah menyerahkan uang muka. Berdasarkan perikatan jual beli tersebut, A mengajukan fasilitas KPRS kepada Bank sebesar Rp700.000.000,00 (70% x Rp1.000.000.000,00). Atas pengajuan KPRS dari A, Bank melakukan pengecekan dan diperoleh informasi sebagai berikut :

- a. Pembangunan apartemen akan dimulai pada bulan Desember 2013.
- b. Serah terima unit apartemen akan dilakukan pada bulan Juli 2016.
- c. A pernah mendapatkan fasilitas KPR dari bank lain yang statusnya sudah lunas. Selain fasilitas KPR tersebut, A belum pernah memiliki fasilitas kredit/pembiayaan lainnya.

Mengingat unit apartemen yang dijadikan agunan belum tersedia secara utuh (masih inden), maka Bank memastikan bahwa pengajuan KPRS oleh A memenuhi persyaratan yang diperlukan yang salah satunya adalah fasilitas KPRS tersebut merupakan fasilitas KPP yang pertama bagi A.

Berdasarkan informasi tersebut di atas, mengingat fasilitas KPR dari bank lain sudah lunas, maka saat ini A tidak memiliki fasilitas KPP/KPP iB yang sedang berjalan. Oleh karena itu, apabila fasilitas KPRS yang

diajukan ...

diajukan A disetujui oleh Bank, maka fasilitas dimaksud akan menjadi fasilitas KPP yang pertama bagi A. Dalam hal ini, Bank diperkenankan memberikan fasilitas KPRS dimaksud kepada A sepanjang persyaratan lain dalam pemberian fasilitas KPP/KPP iB dengan Properti yang dijadikan agunan belum tersedia secara utuh telah terpenuhi.

BANK INDONESIA,

HALIM ALAMSYAH  
DEPUTI GUBERNUR