

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

(Surat Edaran Deputy Gubernur Bank Indonesia Nomor 17/25/DKMP,
tanggal 12 Oktober 2015)

Kepada

SEMUA BANK UMUM, BANK UMUM SYARIAH
DAN UNIT USAHA SYARIAH
DI INDONESIA

Sehubungan dengan 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), perlu diatur ketentuan pelaksanaan mengenai rasio Loan to Value atau rasio Financing to Value untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor dalam Surat Edaran Bank Indonesia sebagai berikut:

I. KETENTUAN UMUM

Dalam Surat Edaran 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 Syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan syariah.
2. Bank Umum adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional.
3. Bank Umum Syariah yang selanjutnya disingkat BUS adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
4. Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disingkat UUS adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melak-

sanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit usaha syariah.

5. Kredit adalah kredit sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan.
6. Pembiayaan adalah pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan syariah.
7. Properti adalah Rumah Tapak, Rumah Susun, dan Rumah Kantor atau Rumah Toko.
8. Rumah Tapak adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat keterangan, sertifikat, atau akta yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.
9. Rumah Susun 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.
10. 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.
11. Kredit Properti yang selanjutnya disingkat KP adalah kredit konsumsi yang terdiri atas:
 - a. Kredit yang diberikan Bank untuk pembe-

- lian Rumah Tapak, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Tapak, yang selanjutnya disebut KP Rumah Tapak;
 - b. kredit yang diberikan Bank untuk pembelian Rumah Susun, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Susun, yang selanjutnya disebut KP Rusun; dan
 - c. Kredit yang diberikan Bank untuk pembelian Rumah Toko dan/atau Rumah Kantor, termasuk Kredit konsumsi beragun Rumah Toko dan/atau Rumah Kantor, yang selanjutnya disebut KP Ruko atau KP Rukan.
12. Pembiayaan Properti yang selanjutnya disebut KP Syariah adalah Pembiayaan konsumsi yang terdiri atas:
- a. Pembiayaan yang diberikan Bank untuk pembelian Rumah Tapak, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Tapak, yang selanjutnya disebut KP Rumah Tapak Syariah;
 - b. Pembiayaan yang diberikan Bank untuk pembelian Rumah Susun, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Susun, yang selanjutnya disebut KP Rusun Syariah; dan
 - c. Pembiayaan yang diberikan Bank untuk pembelian Rumah Toko dan/atau Rumah Kantor, termasuk Pembiayaan konsumsi beragun Rumah Toko dan/atau Rumah Kantor, yang selanjutnya disebut KP Ruko Syariah atau KP Rukan Syariah.
13. Akad Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
14. 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').
15. Musyarakah Mutanaqisah yang selanjutnya disingkat MMQ adalah musyarakah atau syirkah dalam rangka kepemilikan Properti antara Bank dengan nasabah dengan kondisi penyertaan kepemilikan Properti oleh Bank akan berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh nasabah.
16. 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.
17. Akad Qardh adalah akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.
18. Uang Jaminan yang selanjutnya disebut Deposit adalah uang yang harus diserahkan oleh nasabah kepada Bank dalam rangka kepemilikan Properti yang dilakukan dengan Akad IMBT.
19. 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 harga penilaian terakhir.
20. 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 harga penilaian terakhir.
21. Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disebut KKB atau KKB Syariah adalah Kredit atau Pembiayaan yang diberikan Bank untuk pembelian kendaraan bermotor.
22. Uang Muka adalah pembayaran di muka sebesar persentase tertentu dari harga pembelian Properti atau kendaraan bermotor yang sumber dananya berasal dari debitur atau nasabah.
23. Laporan Bulanan Bank Umum yang selanjutnya disebut LBU adalah Laporan Bulanan Bank Umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai laporan bulanan bank umum.
24. Laporan Stabilitas Moneter dan Sistem Keuangan Bulanan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disebut LSMK adalah Laporan Stabilitas Moneter dan Sistem Keuangan Bulanan Bank Umum Sya-

riah dan Unit Usaha Syariah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah.

II. FASILITAS KREDIT, NILAI AGUNAN, DAN PENILAIAN AGUNAN

A. Perhitungan Kredit dan Nilai Agunan untuk Bank Umum

Perhitungan Kredit dan nilai agunan dalam perhitungan Rasio LTV untuk Bank Umum ditetapkan sebagai berikut:

1. Kredit ditetapkan berdasarkan plafon Kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian Kredit; dan
2. nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern Bank atau penilai independen terhadap Properti yang menjadi agunan.

B. Perhitungan Pembiayaan dan Nilai Agunan untuk BUS dan UUS

Perhitungan Pembiayaan dan nilai agunan dalam perhitungan Rasio FTV untuk BUS dan UUS ditetapkan sebagai berikut:

1. Pembiayaan ditetapkan berdasarkan jenis akad yang digunakan, yaitu:
 - a. Pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah atau Akad Istishna' ditetapkan berdasarkan harga pokok Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebagaimana tercantum dalam akad Pembiayaan;
 - b. Pembiayaan berdasarkan Akad MMQ ditetapkan berdasarkan penyertaan Bank dalam rangka kepemilikan Properti sebagaimana tercantum dalam akad Pembiayaan; dan
 - c. Pembiayaan berdasarkan Akad IMBT ditetapkan berdasarkan hasil pengurangan harga Properti dengan Deposit sebagaimana tercantum dalam akad Pembiayaan.
2. Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern Bank atau penilai independen terhadap Properti yang menjadi agunan.

C. Tata Cara Penilaian Agunan

1. Tata cara penilaian agunan ditetapkan se-

bagai berikut:

- a. Apabila 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) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen; dan
 - b. Apabila 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) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.
2. Proyek yang sama sebagaimana dimaksud dalam angka 1 adalah properti yang berada pada area yang sama dan dibangun oleh pengembang yang sama, yaitu Rumah Tapak, Rumah Susun, Rumah Kantor atau Rumah Toko, dihitung untuk masing-masing unit.

Contoh:

- a. Bank memberikan Kredit atau Pembiayaan kepada 3 (tiga) orang debitur atau nasabah untuk pembelian Rumah Tapak dalam satu cluster yang merupakan KP pertama, masing-masing dengan nilai Kredit atau Pembiayaan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Penilaian agunan tersebut didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen.
- b. Bank memberikan Kredit atau Pembiayaan kepada 1 (satu) orang debitur atau nasabah untuk pembelian 1 (satu) Rumah Tapak yang merupakan KP pertama dengan nilai Kredit atau Pembiayaan sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah). Penilaian agunan tersebut didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.
- c. Bank memberikan Kredit atau Pembiayaan kepada 1 (satu) orang debitur atau nasabah untuk pembelian 3 (tiga) Rumah Tapak yang telah tersedia se-

cara utuh masing-masing dengan nilai Kredit atau Pembiayaan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Penilaian agunan tersebut didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen.

3. Penetapan nilai taksiran sebagaimana dimaksud dalam angka 1 mengacu pada metode dan prinsip yang berlaku umum dalam penilaian agunan yang ditetapkan oleh asosiasi dan/atau institusi yang berwenang.

III. TATA CARA PERHITUNGAN RASIO LTV ATAU RASIO FTV UNTUK KREDIT ATAU PEMBIAYAAN PROPERTI

Tata cara perhitungan Rasio LTV atau Rasio FTV untuk Kredit atau Pembiayaan Properti ditetapkan sebagai berikut:

A. Rasio LTV atau Rasio FTV untuk KP dan KP Syariah

1. Rasio LTV atau Rasio FTV untuk KP dan KP Syariah pertama ditetapkan paling tinggi sebesar:
 - a. 90% (sembilan puluh persen) untuk KP Rusun dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b. 85% (delapan puluh lima persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah berdasarkan akad MMQ atau Akad IMBT, dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi); dan
 - c. 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun, KP Rumah Tapak, KP Rusun Syariah, dan KP Rumah Tapak Syariah berdasarkan Akad Murabahah atau Akad Istishna', dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
2. Rasio LTV atau Rasio FTV untuk KP dan KP Syariah kedua diatur sebagai berikut:
 - a. Untuk KP kedua ditetapkan paling tinggi sebesar:
 - 1) 80% (delapan puluh persen) untuk

KP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);

- 2) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - 3) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Ruko atau KP Rukan; dan
 - 4) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak dan KP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
- b. Untuk KP Syariah kedua berdasarkan Akad Murabahah atau Akad Istishna' ditetapkan paling tinggi sebesar:
- 1) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - 2) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun Syariah dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - 3) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Ruko Syariah atau KP Rukan Syariah; dan
 - 4) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
- c. Untuk KP Syariah kedua berdasarkan akad MMQ dan Akad IMBT ditetapkan paling tinggi sebesar:
- 1) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - 2) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun Syariah dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - 3) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Ruko Syariah atau KP Rukan Sya-

riah; dan

- 4) 75% (tujuh puluh lima persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).

3. Rasio LTV atau Rasio FTV untuk KP dan KP Syariah ketiga dan seterusnya diatur sebagai berikut:

a. Untuk KP ketiga dan seterusnya ditetapkan paling tinggi sebesar:

- 1) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
- 2) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
- 3) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Ruko atau KP Rukan; dan
- 4) 60% (enam puluh persen) untuk KP Rumah Tapak dan KP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).

b. Untuk KP Syariah ketiga dan seterusnya berdasarkan Akad Murabahah atau Akad Istishna' ditetapkan paling tinggi sebesar:

- 1) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
- 2) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rusun Syariah dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
- 3) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Ruko Syariah atau KP Rukan Syariah; dan
- 4) 60% (enam puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).

c. Untuk KP Syariah ketiga dan seterusnya

berdasarkan akad MMQ dan Akad IMBT ditetapkan paling tinggi sebesar:

- 1) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
- 2) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rusun Syariah dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
- 3) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Ruko Syariah atau KP Rukan Syariah; dan
- 4) 65% (enam puluh lima persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).

4. Penetapan Rasio LTV atau Rasio FTV sebagaimana dimaksud dalam angka 1, angka 2, dan angka 3 berlaku apabila Bank memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. rasio Kredit atau Pembiayaan bermasalah dari total Kredit atau Pembiayaan secara bruto (gross) kurang dari 5% (lima persen); dan

b. rasio KP atau KP Syariah bermasalah dari total KP atau KP Syariah secara bruto (gross) kurang dari 5% (lima persen).

5. Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam angka 4, maka Rasio LTV atau Rasio FTV diatur sebagai berikut:

a. Rasio LTV atau Rasio FTV untuk KP dan KP Syariah pertama ditetapkan paling tinggi sebesar:

- 1) 90% (sembilan puluh persen) untuk KP Rusun Syariah berdasarkan akad MMQ atau Akad IMBT dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
- 2) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh

meter persegi);

- 3) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah berdasarkan akad MMQ atau Akad IMBT dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi); dan
 - 4) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak, KP Rusun, KP Rumah Tapak Syariah, dan KP Rusun Syariah berdasarkan Akad Murabahah atau Akad Istishna' dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
- b. Rasio LTV atau Rasio FTV untuk KP dan KP Syariah kedua diatur sebagai berikut:
- 1) Untuk KP kedua ditetapkan paling tinggi sebesar:
 - a) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - c) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Ruko atau KP Rukan; dan
 - d) 60% (enam puluh persen) untuk KP Rumah Tapak dan KP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
 - 2) Untuk KP Syariah kedua berdasarkan Akad Murabahah atau Akad Istishna' ditetapkan paling tinggi sebesar:
 - a) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rusun Syariah dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - c) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Ruko Syariah atau KP Rukan Syariah; dan
 - d) 60% (enam puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
 - 3) Untuk KP Syariah kedua berdasarkan akad MMQ dan Akad IMBT ditetapkan paling tinggi sebesar:
 - a) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Rusun Syariah dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - c) 80% (delapan puluh persen) untuk KP Ruko Syariah atau KP Rukan Syariah; dan
 - d) 75% (tujuh puluh lima persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
- c. Rasio LTV atau Rasio FTV untuk KP dan KP Syariah ketiga dan seterusnya diatur sebagai berikut:
- 1) Untuk KP ketiga dan seterusnya ditetapkan paling tinggi sebesar:
 - a) 60% (enam puluh persen) untuk KP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b) 60% (enam puluh persen) untuk KP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - c) 60% (enam puluh persen) untuk KP Ruko atau KP Rukan; dan
 - d) 50% (lima puluh persen) untuk KP Rumah Tapak dan KP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
 - 2) Untuk KP Syariah ketiga dan seterusnya berdasarkan Akad Murabahah

atau Akad Istishna' ditetapkan paling tinggi sebesar:

- a) 60% (enam puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b) 60% (enam puluh persen) untuk KP Rusun Syariah dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - c) 60% (enam puluh persen) untuk KP Ruko Syariah atau KP Rukan Syariah; dan
 - d) 50% (lima puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
- 3) Untuk KP Syariah ketiga dan seterusnya berdasarkan akad MMQ dan Akad IMBT ditetapkan paling tinggi sebesar:
- a) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dengan luas bangunan 22m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Rusun Syariah dengan luas bangunan sampai dengan 70m² (tujuh puluh meter persegi);
 - c) 70% (tujuh puluh persen) untuk KP Ruko Syariah atau KP Rukan Syariah; dan
 - d) 60% (enam puluh persen) untuk KP Rumah Tapak Syariah dan KP Rusun Syariah dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi).
6. Bank dilarang memberikan Kredit atau Pembiayaan untuk pemenuhan Uang Muka dalam rangka KP dan KP Syariah kepada debitur atau nasabah. Termasuk pengertian debitur atau nasabah antara lain debitur yang merupakan karyawan Bank yang bersangkutan.
7. Penentuan urutan KP atau KP Syariah se-

bagaimana dimaksud angka 1, angka 2, angka 3, dan angka 5 dilakukan dengan memperhitungkan seluruh KP dan/atau KP Syariah yang telah diterima debitur atau nasabah di Bank yang sama maupun Bank lainnya, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. berdasarkan urutan tanggal perjanjian KP dan/atau akad KP Syariah; dan
- b. dalam hal terdapat tanggal perjanjian KP dan/atau akad KP Syariah yang sama maka penentuan urutan diawali dari KP atau KP Syariah dengan nilai agunan paling rendah.

B. Perhitungan Rasio Kredit Bermasalah atau Rasio Pembiayaan Bermasalah dan Perhitungan Rasio KP Bermasalah atau Rasio KP Syariah Bermasalah

1. Perhitungan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah sebagaimana dimaksud dalam butir A.4.a dilakukan dengan membagi hasil penjumlahan Kredit atau Pembiayaan dengan kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D), dan macet (M) kepada pihak ketiga bukan Bank terhadap total Kredit atau Pembiayaan kepada pihak ketiga bukan Bank.

Formula perhitungan rasio Kredit bermasalah adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{Kredit kualitas KL} + \text{Kredit kualitas D} + \text{Kredit kualitas M}}{\text{Total Kredit}} \times 100\%$$

Formula perhitungan rasio Pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{Pembiayaan kualitas KL} + \text{Pembiayaan kualitas D} + \text{Pembiayaan kualitas M}}{\text{Total Pembiayaan}} \times 100\%$$

2. Perhitungan Rasio KP bermasalah atau Rasio KP Syariah bermasalah

a. Perhitungan rasio KP bermasalah sebagaimana dimaksud dalam butir A.4.b dilakukan dengan membandingkan antara hasil penjumlahan Kredit kepada sektor rumah tangga untuk kepemilikan perumahan dan jumlah Kredit konsumsi lainnya yang beragun Properti dengan

kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D), dan macet (M) terhadap total Kredit kepada sektor rumah tangga untuk kepemilikan perumahan dan Kredit konsumsi lainnya yang beragun Properti. Formula perhitungan rasio KP bermasalah adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{KP kualitas KL} + \text{KP kualitas D} + \text{KP kualitas M}}{\text{Total KP}} \times 100\%$$

b. Rasio KP Syariah bermasalah dihitung sebagai berikut:

1) Membagi hasil penjumlahan Pembiayaan kepada sektor rumah tangga untuk kepemilikan perumahan dan jumlah Pembiayaan konsumsi lainnya yang beragun properti dengan kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D) dan macet (M) terhadap total Pembiayaan kepada sektor rumah tangga untuk kepemilikan perumahan dan Pembiayaan konsumsi lainnya yang beragun Properti.

2) Pembiayaan yang diperhitungkan sebagaimana dalam angka 1) adalah pembiayaan yang menggunakan Akad Murabahah, Akad Istishna', akad MMQ, dan Akad IMBT.

Formula perhitungan rasio KP Syariah bermasalah adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{KP Syariah kualitas KL} + \text{KP Syariah kualitas D} + \text{KP Syariah kualitas M}}{\text{Total KP Syariah}} \times 100\%$$

3. Bagi Bank Umum yang memiliki UUS, perhitungan rasio Kredit bermasalah dan rasio KP bermasalah bagi Bank Umum dan perhitungan rasio Pembiayaan bermasalah dan rasio KP Syariah bermasalah bagi UUS, dilakukan secara terpisah.

C. Sumber Data dan Nilai yang digunakan

1. Penetapan masing-masing komponen dalam perhitungan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah dan perhitungan rasio KP bermasalah atau ra-

sio KP Syariah bermasalah dilakukan berdasarkan LBU atau LSMK periode 2 (dua) bulan sebelum tanggal perjanjian Kredit atau akad Pembiayaan ditandatangani.

2. Nilai Kredit bermasalah berasal dari LBU form 11 (Daftar Rincian Kredit Yang Diberikan) yaitu hasil penjumlahan nilai dalam bulan laporan (Kolom XXIV) untuk golongan debitur dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom IV) dengan kualitas KL, D, dan M.

3. Nilai total Kredit berasal dari LBU form 11 (Daftar Rincian Kredit Yang Diberikan) yaitu hasil penjumlahan nilai dalam bulan laporan (Kolom XXIV) untuk golongan debitur dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom IV).

4. Nilai Pembiayaan bermasalah berasal dari LSMK untuk golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (kolom II) yaitu penjumlahan dari:

a. saldo harga pokok (Kolom XIX) pada form 10 (Daftar Rincian Piutang Murabahah) untuk Akad Murabahah;

b. saldo harga pokok (Kolom XVIII) pada form 11 (Daftar Rincian Piutang Istishna') untuk Akad Istishna';

c. jumlah bulan laporan (Kolom XVIII b) pada form 12 (Daftar Rincian Piutang Qardh) untuk Akad Qardh;

d. jumlah bulan laporan (Kolom XXI B) pada form 13 (Daftar Rincian Bagi Hasil) untuk akad bagi hasil;

e. hasil penjumlahan dari harga perolehan (Kolom XVII B. 3) dikurangi dengan akumulasi penyusutan/amortisasi (Kolom XXII) dan cadangan kerugian penurunan nilai aset ljarah (Kolom XXIII) dan ditambahkan dengan tunggakan pokok (Kolom XXIV B) pada form 14 (Daftar Rincian Pembiayaan Sewa) untuk akad sewa, dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Harga Perolehan} - (\text{Akumulasi Penyusutan/Amortisasi} + \text{Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Aset ljarah}) + \text{Tunggakan Pokok};$$

dan

f. jumlah bulan laporan (Kolom XI) pada

form 18 (Daftar Rincian Pembiayaan Salam) untuk akad salam, dengan kualitas KL, D, dan M.

5. Nilai Pembiayaan berasal dari LSMK untuk golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (kolom II) yaitu penjumlahan dari:

- a. saldo harga pokok (Kolom XIX) pada form 10 (Daftar Rincian Piutang Murabahah) untuk Akad Murabahah;
- b. saldo harga pokok (Kolom XVIII) pada form 11 (Daftar Rincian Piutang Istishna') untuk Akad Istishna';
- c. jumlah bulan laporan (Kolom XVIII b) pada form 12 (Daftar Rincian Piutang Qardh) untuk Akad Qardh;
- d. jumlah bulan laporan (Kolom XXI B) pada form 13 (Daftar Rincian Bagi Hasil) untuk akad bagi hasil;
- e. hasil penjumlahan dari harga perolehan (Kolom XVII B. 3) dikurangi dengan akumulasi penyusutan/amortisasi (Kolom XXII) dan cadangan kerugian penurunan nilai aset Ijarah (Kolom XXIII) dan ditambahkan dengan tunggakan pokok (Kolom XXIV B) pada form 14 (Daftar Rincian Pembiayaan Sewa) untuk akad sewa, dengan formula sebagai berikut:

Harga Perolehan - (Akumulasi Penyusutan/Amortisasi +
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Aset Ijarah) +
Tunggakan Pokok;

dan

- f. jumlah bulan laporan (Kolom XI) pada form 18 (Daftar Rincian Pembiayaan Salam) untuk akad salam,
6. Mengingat LBU dan LSMK belum dapat memberikan informasi yang diperlukan untuk menghitung rasio KP bermasalah dan rasio KP Syariah bermasalah sebagaimana dimaksud dalam angka 1, Bank menyampaikan laporan offline mengenai KP/KP Syariah kepada Bank Indonesia sampai dengan batas waktu yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
 7. Penyampaian laporan offline sebagaimana dimaksud dalam angka 6 diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Periode penyampaian laporan:

- 1) Untuk laporan bulan April s.d. Oktober 2015 diserahkan paling lambat tanggal 20 November 2015.

- 2) Untuk laporan bulan November 2015 dan seterusnya diserahkan masing-masing paling lambat tanggal 20 bulan berikutnya.

- 3) Dalam hal tanggal 20 jatuh pada hari libur maka Bank menyampaikan laporan pada hari kerja berikutnya.

- b. Laporan offline dan petunjuk pengisian mengacu pada format sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

- c. Laporan offline disampaikan kepada Bank Indonesia c.q. Departemen Pengelolaan dan Kepatuhan Laporan. Khusus untuk Bank yang berkantor pusat di luar wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia, laporan offline juga ditembuskan kepada Kantor Perwakilan Bank Indonesia setempat.

Penyampaian laporan offline kepada Kantor Pusat Bank Indonesia dan tembusan kepada Kantor Perwakilan dilakukan melalui email sesuai dengan daftar alamat email penyampaian laporan offline sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

- d. Tata cara penyampaian laporan offline melalui email diatur sebagai berikut:

- 1) Bank mengirimkan 2 (dua) email kepada Bank Indonesia setiap bulan sebagai berikut:

- a) Email berisi file terenkripsi sebagaimana format yang tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini; dan
- b) Email berisi password yang disampaikan setelah melakukan pengiriman file.

- 2) Subjek email disamakan dengan nama file sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan

bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

- e. Dalam hal penyampaian laporan offline melalui email tidak dapat dilakukan, Bank menyampaikan laporan dalam bentuk soft copy dan hard copy kepada:

Bank Indonesia
c.q. Departemen Pengelolaan dan Ketaatan Laporan
Divisi Pengelolaan dan Pengawasan 1
Jl. M. H. Thamrin No. 2
Jakarta 10350.

Khusus untuk Bank yang berkantor pusat di luar wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia, tembusan laporan offline dalam bentuk soft copy dan hard copy juga disampaikan kepada Kantor Perwakilan Bank Indonesia setempat.

- f. Batas waktu penyampaian laporan sebagaimana dimaksud dalam huruf e mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam huruf a.
- g. Dalam hal Bank tidak menyampaikan laporan offline sesuai periode dan format sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, maka Bank Indonesia dapat melakukan tindakan misalnya meminta Bank untuk menyampaikan laporan offline atau melakukan koordinasi dengan otoritas pengawasan Bank.
- h. Bank harus menyampaikan secara tertulis mengenai nama petugas dan penanggung jawab yang ditunjuk untuk menyusun dan menyampaikan laporan offline, serta alamat email pengirim laporan sebagaimana dimaksud dalam angka 3, termasuk apabila terdapat perubahannya kepada:
- 1) Bank Indonesia c.q. Departemen Pengelolaan dan Ketaatan Laporan;
 - 2) Khusus untuk Bank yang berkantor pusat di luar wilayah kerja Kantor Pusat Bank Indonesia, nama petugas dan penanggungjawab serta alamat email pengirim laporan yang ditunjuk Bank juga ditembuskan kepada Kantor Perwakilan Bank Indonesia se-

tempat.

- i. Untuk pertama kali, nama petugas dan penanggungjawab yang ditunjuk serta alamat email pengirim laporan sebagaimana dimaksud dalam huruf h disampaikan paling lambat tanggal 20 Oktober 2015.

D. Kewajiban Administratif

Dalam rangka penetapan Rasio LTV dan/atau Rasio FTV, Bank wajib:

1. Memperlakukan debitur atau nasabah suami dan istri sebagai 1 (satu) debitur atau nasabah kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta yang dibuktikan dengan fotokopi perjanjian yang disahkan/dilegalisir oleh notaris;
2. Meminta surat pernyataan dari calon debitur atau nasabah yang paling kurang memuat keterangan mengenai KP dan/atau KP Syariah yang masih berjalan (outstanding) dan/atau yang sedang dalam proses pengajuan permohonan, baik pada Bank yang sama maupun pada Bank yang lain; dan
3. Menolak permohonan KP dan/atau KP Syariah yang diajukan apabila calon debitur atau nasabah tidak bersedia menyerahkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud dalam angka 2.

E. Contoh Perhitungan dan Penetapan Rasio LTV atau Rasio FTV untuk Kredit atau Pembiayaan Properti

Perhitungan dan penetapan Rasio LTV atau Rasio FTV untuk KP atau KP Syariah adalah sebagaimana contoh yang tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

IV. TATA CARA PERHITUNGAN RASIO LTV ATAU RASIO FTV UNTUK TAMBAHAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN (TOP UP) DAN UNTUK KREDIT ATAU PEMBIAYAAN YANG DIAMBIL ALIH (TAKE OVER)

A. Tambahan Kredit atau Pembiayaan (Top Up)

Dalam hal Bank memberikan tambahan Kredit atau Pembiayaan (top up) dengan agunan berupa Properti yang masih menjadi

agunan dari KP atau KP Syariah sebelumnya, berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Tambahan Kredit atau Pembiayaan (top up) tersebut diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru.
 2. Yang dimaksud dengan diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru adalah tambahan Kredit atau Pembiayaan tersebut diperhitungkan sebagai KP atau KP Syariah yang berikutnya.
 3. Urutan Kredit atau Pembiayaan dan besaran Rasio LTV atau Rasio FTV Kredit atau Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 mengacu pada Rasio LTV atau Rasio FTV sebagaimana dimaksud dalam butir III.A.
 4. Jumlah tambahan Kredit atau Pembiayaan (top up) yang diberikan oleh Bank wajib memperhitungkan jumlah baki debit Kredit atau Pembiayaan sebelumnya yang menggunakan agunan yang sama.
 5. Mekanisme tambahan Kredit atau Pembiayaan (top up) sebagaimana dimaksud dalam angka 1 mengikuti ketentuan terkait yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang.
- B. Kredit atau Pembiayaan yang Diambil Alih (Take Over)

Dalam hal Bank memberikan Kredit atau Pembiayaan dengan cara mengambil alih (take over) Kredit atau Pembiayaan dari Bank lain berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Pengambilalihan Kredit atau Pembiayaan yang hanya ditujukan untuk pelunasan Kredit atau Pembiayaan sebelumnya di Bank lain tidak diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru; atau
 2. Pengambilalihan Kredit atau Pembiayaan yang disertai dengan tambahan Kredit atau Pembiayaan (top up) diperlakukan sebagai Kredit atau Pembiayaan baru sebagaimana dimaksud dalam huruf A.
 3. Mekanisme pengambilalihan Kredit atau Pembiayaan (take over) sebagaimana dimaksud dalam angka 1 dan angka 2 mengikuti ketentuan terkait yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang.
- C. Contoh Perhitungan dan Penetapan Rasio LTV atau Rasio FTV untuk tambahan Kredit atau

Pembiayaan (Top Up) dan pengambilalihan Kredit atau Pembiayaan (Take Over)

Perhitungan dan penetapan Rasio LTV atau Rasio FTV untuk tambahan Kredit atau Pembiayaan (top up) dan pengambilalihan Kredit atau Pembiayaan (take over) adalah sebagaimana contoh yang tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

V. TATA CARA PERHITUNGAN RASIO LTV ATAU RASIO FTV UNTUK PEMBERIAN KP ATAU KP SYARIAH JIKA PROPERTI YANG AKAN DIBIAYAI BELUM TERSEDIA SECARA UTUH

A. Persyaratan KP atau KP Syariah dengan Properti yang Belum Tersedia Secara Utuh

1. Dalam hal Bank akan memberikan KP atau KP Syariah dengan Properti yang akan dibiayai belum tersedia secara utuh maka berlaku persyaratan sebagai berikut:

- a. Kredit atau Pembiayaan merupakan KP atau KP Syariah urutan pertama dari seluruh KP dan KP Syariah yang telah diterima debitur atau nasabah di Bank yang sama maupun Bank lainnya;
- b. Terdapat perjanjian kerjasama antara Bank dengan pengembang yang paling kurang 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 diserahkan sesuai perjanjian.

2. Jaminan yang diberikan oleh pengembang kepada Bank dapat berupa aset tetap, aset bergerak, bank guarantee, standby letter of credit, dan/atau dana yang dititipkan dan/atau disimpan dalam escrow account di Bank pemberi Kredit atau Pembiayaan.
3. Dana yang dititipkan dan/atau disimpan dalam escrow account di Bank pemberi Kredit atau Pembiayaan sebagaimana di-

maksud dalam angka 2 adalah dana yang ditahan di Bank atas nama pengembang yang digunakan untuk menyelesaikan pembangunan Properti.

4. Nilai jaminan yang diberikan oleh pengembang paling kurang sebesar selisih antara komitmen Kredit atau Pembiayaan dengan pencairan yang telah dilakukan oleh Bank.
5. Jaminan yang diberikan oleh pihak lain dapat berbentuk corporate guarantee, stand by letter of credit, atau bank guarantee.
6. Bank harus dapat memastikan bahwa jaminan sebagaimana dimaksud dalam butir 1.c dapat dieksekusi dalam hal pengembang tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, yang paling kurang tertuang dalam perjanjian kerjasama antara pengembang dengan Bank.

B. Laporan Perkembangan Pembangunan Properti

1. Dalam hal Bank memberikan KP atau KP Syariah sebagaimana dimaksud dalam huruf A maka pencairan KP atau KP Syariah dimaksud hanya dapat dilakukan secara bertahap sesuai perkembangan pembangunan Properti yang dibiayai.
2. Perkembangan pembangunan Properti yang dibiayai didasarkan atas laporan perkembangan pembangunan Properti yang berasal dari:
 - a. pengembang, apabila Kredit atau Pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama bernilai sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); atau
 - b. penilai independen, apabila Kredit atau Pembiayaan untuk 1 (satu) atau beberapa debitur atau nasabah secara keseluruhan pada proyek yang sama bernilai di atas Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
3. Proyek yang sama sebagaimana dimaksud dalam angka 2 adalah Properti yang berada pada area yang sama dan dibangun oleh pengembang yang sama, yaitu Rumah Tapak, Rumah Susun, Rumah Kantor atau

Rumah Toko, dihitung untuk masing-masing unit.

Contoh:

- a. Bank memberikan Kredit atau Pembiayaan kepada 3 (tiga) orang debitur atau nasabah untuk pembelian Rumah Tapak dalam satu cluster yang merupakan KP pertama, masing-masing dengan nilai Kredit atau Pembiayaan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Untuk penilaian perkembangan pembangunan Properti, digunakan laporan perkembangan pembangunan Properti dari pengembang.
- b. Bank memberikan Kredit atau Pembiayaan kepada 1 (satu) orang debitur atau nasabah untuk pembelian 1 (satu) Rumah Tapak yang merupakan KP pertama dengan nilai Kredit atau Pembiayaan sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah). Untuk penilaian perkembangan pembangunan Properti, digunakan laporan perkembangan pembangunan Properti dari penilai independen.

C. Contoh Perhitungan dan Penetapan Rasio LTV atau Rasio FTV untuk Properti yang Dibiayai Belum Tersedia Secara Utuh

Perhitungan dan penetapan Rasio LTV atau Rasio FTV untuk Properti yang dibiayai belum tersedia secara utuh adalah sebagaimana contoh yang tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

VI. TATA CARA PERHITUNGAN UANG MUKA KKB ATAU KKB SYARIAH

A. Uang Muka KKB atau KKB Syariah

1. Uang Muka yang harus dipenuhi oleh debitur atau nasabah dalam rangka KKB atau KKB Syariah ditetapkan sebagai berikut:
 - a. paling rendah 20% (dua puluh persen) untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua;
 - b. paling rendah 20% (dua puluh persen) untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih dalam rangka keperluan produktif apabila memenuhi salah

satu syarat 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. paling rendah 25% (dua puluh lima persen) untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam huruf b.
2. Ketentuan mengenai Uang Muka sebagaimana dimaksud dalam angka 1 yang harus dipenuhi oleh debitur atau nasabah berlaku apabila Bank memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. rasio Kredit atau Pembiayaan bermasalah dari total Kredit atau Pembiayaan secara bruto (gross) kurang dari 5% (lima persen); dan
 - b. rasio KKB atau KKB Syariah bermasalah dari total KKB atau KKB Syariah secara bruto (gross) kurang dari 5% (lima persen).
3. Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam angka 2 maka Uang Muka yang harus dipenuhi oleh debitur atau nasabah dalam rangka KKB atau KKB Syariah ditetapkan sebagai berikut:
- a. paling rendah 25% (dua puluh lima persen) untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua;
 - b. paling rendah 20% (dua puluh persen) untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih untuk keperluan produktif apabila memenuhi salah satu syarat 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. paling rendah 30% (tiga puluh persen) untuk pembelian kendaraan bermotor roda tiga atau lebih yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam huruf b.
- B. Bank dilarang memberikan Kredit atau Pembiayaan untuk pemenuhan Uang Muka dalam rangka KKB dan KKB Syariah kepada debitur atau nasabah. Termasuk pengertian debitur atau nasabah antara lain debitur yang merupakan karyawan bank yang bersangkutan.
- C. Perhitungan Rasio Kredit atau Pembiayaan Bermasalah dan Perhitungan Rasio KKB atau KKB Syariah Bermasalah
1. Perhitungan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah mengacu pada perhitungan sebagaimana dimaksud dalam butir III.B.1.
 2. Perhitungan rasio KKB bermasalah atau rasio KKB Syariah bermasalah dilakukan dengan membandingkan antara jumlah Kredit atau Pembiayaan kepada sektor rumah tangga untuk kepemilikan kendaraan bermotor dengan kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D), dan macet (M) terhadap total Kredit atau Pembiayaan kepada sektor rumah tangga untuk kepemilikan kendaraan bermotor.
- Formula perhitungan rasio KKB bermasalah adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{KKB kualitas KL} + \text{KKB kualitas D} + \text{KKB kualitas M}}{\text{Total KKB}} \times 100\%$$

Formula perhitungan rasio KKB Syariah bermasalah adalah sebagai berikut:

$$\frac{\text{KKB Syariah kualitas KL} + \text{KKB Syariah kualitas D} + \text{KKB Syariah kualitas M}}{\text{Total KKB Syariah}} \times 100\%$$

- D. Sumber Data dan Nilai yang Digunakan
1. Penetapan masing-masing komponen dalam perhitungan rasio Kredit bermasalah atau rasio Pembiayaan bermasalah dan perhitungan rasio KKB bermasalah atau rasio KKB Syariah bermasalah dilakukan berdasarkan LBU atau LSMK periode 2 (dua) bulan sebelum tanggal perjanjian kredit atau akad pembiayaan ditandatangani.

2. Perhitungan nilai Kredit bermasalah dan nilai total Kredit mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir III.C.2 dan butir III.C.3.
3. Nilai Pembiayaan bermasalah dan nilai Pembiayaan mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir III.C.4 dan III.C.5.
4. Nilai KKB bermasalah dan KKB untuk Bank Umum
 - a. Mengingat LBU belum dapat memberikan informasi yang diperlukan untuk menghitung rasio KKB bermasalah sebagaimana dimaksud dalam angka 1, Bank menyampaikan laporan offline mengenai KKB kepada Bank Indonesia sampai dengan batas waktu yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
 - b. Penyampaian laporan offline sebagaimana dimaksud dalam huruf a mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir III.C.7.
5. Nilai KKB Syariah bermasalah dan KKB Syariah untuk BUS dan UUS
 - a. Nilai KKB Syariah bermasalah berasal dari hasil penjumlahan angka dalam:
 - 1) form 10 untuk Akad Murabahah, golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom II) yaitu hasil penjumlahan saldo harga pokok (Kolom XIX) dengan sektor ekonomi (Kolom XIII) sandi 002100, 002200, 002300, dan 002900 untuk kualitas KL, D, dan M;
 - 2) form 11 untuk Akad Istishna', golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom II) yaitu hasil penjumlahan saldo harga pokok (Kolom XVIII) dengan sektor ekonomi (Kolom XIII) sandi 002100, 002200, 002300, dan 002900 untuk kualitas KL, D, dan M;
 - 3) form 12 untuk Akad Qardh, golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom II) yaitu hasil

penjumlahan jumlah bulan laporan (Kolom XVIII b) dengan sektor ekonomi (Kolom XIII) sandi 002100, 002200, 002300, dan 002900 untuk kualitas KL, D, dan M;

- 4) form 13 untuk akad bagi hasil, golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom II) yaitu hasil penjumlahan jumlah bulan laporan (Kolom XXI B) dengan sektor ekonomi (Kolom XIII) sandi 002100, 002200, 002300, dan 002900 untuk kualitas KL, D, dan M; dan
- 5) form 14 untuk akad sewa, golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom II) yaitu hasil penjumlahan dari harga perolehan (Kolom XVII B.3) dikurangi dengan akumulasi penyusutan/amortisasi (Kolom XXII) dan cadangan kerugian penurunan nilai aset ijarah (Kolom XXIII) dan ditambahkan dengan tunggakan pokok (Kolom XXIV B), dengan formula sebagai berikut:

$$\begin{aligned} &\text{Harga Perolehan} - (\text{Akumulasi Penyusutan/Amortisasi} + \\ &\quad \text{Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Aset Ijarah}) + \\ &\quad \text{Tunggakan Pokok} \end{aligned}$$

Penjumlahan di atas dilakukan untuk sektor ekonomi (Kolom XIII) dengan sandi sektor 002100, 002200, 002300, dan 002900 untuk kualitas KL, D, dan M.

- b. Nilai KKB Syariah berasal dari hasil penjumlahan angka dalam:
 - 1) form 10 untuk Akad Murabahah, golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom II) yaitu hasil penjumlahan saldo harga pokok (Kolom XIX) dengan sektor ekonomi (Kolom XIII) sandi 002100, 002200, 002300, dan 002900;
 - 2) form 11 untuk Akad Istishna', golongan nasabah dengan sandi pihak ke-

tiga bukan bank (Kolom II) yaitu hasil penjumlahan saldo harga pokok (Kolom XVIII) dengan sektor ekonomi (Kolom XIII) sandi 002100, 002200, 002300, dan 002900;

- 3) form 12 untuk Akad Qardh, golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom II) yaitu hasil penjumlahan jumlah bulan laporan (Kolom XVIII b) dengan sektor ekonomi (Kolom XIII) sandi 002100, 002200, 002300, dan 002900;
- 4) form 13 untuk akad bagi hasil, golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom II) yaitu hasil penjumlahan jumlah bulan laporan (Kolom XXI B) dengan sektor ekonomi (Kolom XIII) sandi 002100, 002200, 002300, dan 002900; dan
- 5) form 14 untuk akad sewa, golongan nasabah dengan sandi pihak ketiga bukan bank (Kolom II) yaitu hasil penjumlahan dari harga perolehan (Kolom XVII B.3) dikurangi dengan akumulasi penyusutan/amortisasi (Kolom XXII) dan cadangan kerugian penurunan nilai aset ijarah (Kolom XXIII) dan ditambahkan dengan tunggakan pokok (Kolom XXIV B), dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Harga Perolehan} - (\text{Akumulasi Penyusutan/Amortisasi} + \text{Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Aset Ijarah}) + \text{Tunggakan Pokok}$$

Penjumlahan di atas dilakukan untuk sektor ekonomi (Kolom XIII) dengan sandi sektor 002100, 002200, 002300, dan 002900.

- c. Sandi sektor 002100, 002200, 002300, dan 002900 sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b mengacu pada ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai laporan stabilitas moneter dan sistem keuangan

bulanan bank umum syariah dan unit usaha syariah, yaitu sebagai berikut:

Sandi Sektor	Sektor
002100	Rumah Tangga untuk Pemilikan Mobil Roda Empat
002200	Rumah Tangga untuk Pemilikan Sepeda Bermotor
002300	Rumah Tangga untuk Pemilikan Truk dan Kendaraan Bermotor Roda Enam atau lebih
002900	Rumah Tangga untuk Pemilikan Kendaraan Bermotor lainnya

6. Contoh Perhitungan dan Penetapan Uang Muka KKB atau KKB Syariah

Perhitungan dan penetapan Uang Muka KKB atau KKB Syariah adalah sebagaimana contoh yang tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

VII. TATA CARA PENGENAAN SANKSI KEWAJIBAN MEMBAYAR

- A. Bank yang melanggar ketentuan mengenai besaran Rasio LTV atau Rasio FTV dan Uang Muka KKB atau KKB Syariah, pemberian Kredit atau Pembiayaan untuk Uang Muka, pemberian Kredit atau Pembiayaan untuk Properti yang dibiayai belum tersedia secara utuh dan tidak menyampaikan dan/atau tidak melaksanakan action plan dikenakan sanksi kewajiban membayar sebagaimana tercantum dalam Pasal 22 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.
- B. Perhitungan sanksi kewajiban membayar bagi Bank yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf A, dilakukan dengan formula sebagai berikut:

1. Pelanggaran besaran Rasio LTV sebagaimana dimaksud dalam butir III.A.1, butir III.A.2, butir III.A.3, dan butir III.A.5:

1% x (Plafon KP yang diberikan – Plafon KP yang seharusnya).

2. Pelanggaran besaran Rasio FTV sebagaimana dimaksud dalam butir III.A.1, butir III.A.2, butir III.A.3, dan butir III.A.5:

1% x (Plafon KP Syariah yang diberikan – Plafon KP Syariah yang seharusnya).

3. Pelanggaran larangan pemberian Kredit untuk Uang Muka pembelian Properti sebagaimana dimaksud dalam butir III.A.6:

1% x Uang Muka yang diberikan.

4. Pelanggaran larangan pemberian Pembiayaan untuk Uang Muka pembelian Properti sebagaimana dimaksud dalam butir III.A.6:

1% x Uang Muka yang diberikan.

5. Pelanggaran pemberian Kredit untuk Properti yang belum tersedia secara utuh sebagaimana dimaksud dalam butir V.A:

1% x Plafon KP untuk Properti yang belum tersedia secara utuh.

6. Pelanggaran pemberian Pembiayaan untuk Properti yang belum tersedia secara utuh sebagaimana dimaksud dalam butir V.A:

1% x Plafon KP Syariah untuk Properti yang belum tersedia secara utuh.

7. Pelanggaran besaran Uang Muka KKB sebagaimana dimaksud dalam butir VI.A.1 dan butir VI.A.3:

1% x (Plafon KKB yang diberikan – Plafon KKB yang seharusnya).

8. Pelanggaran besaran Uang Muka KKB Syariah sebagaimana dimaksud dalam butir VI.A.1 dan butir VI.A.3:

1% x (Plafon KKB Syariah yang diberikan – Plafon KKB Syariah yang seharusnya).

9. Pelanggaran larangan pemberian Kredit untuk Uang Muka KKB sebagaimana dimaksud dalam butir VI.B:

1% x Uang Muka yang diberikan.

10. Pelanggaran larangan pemberian Pembiayaan untuk Uang Muka KKB Syariah sebagaimana dimaksud dalam butir VI.B:

1% x Uang Muka yang diberikan.

11. Pelanggaran kewajiban penyampaian dan/atau pelaksanaan action plan atas pelanggaran KP dan KKB:

1% x Plafon Kredit untuk setiap Kredit yang melanggar ketentuan

Sanksi tersebut dikenakan setiap akhir bulan untuk periode paling lama 12 (dua belas) bulan.

12. Pelanggaran tidak menyampaikan dan/atau tidak melaksanakan action plan atas pelanggaran KP Syariah dan KKB Syariah:

1% x Plafon Pembiayaan untuk setiap Pembiayaan yang melanggar ketentuan.

Sanksi tersebut dikenakan setiap akhir bulan untuk periode paling lama 12 (dua belas) bulan.

C. Contoh Perhitungan Sanksi Kewajiban Membayar

Perhitungan sanksi kewajiban membayar sebagaimana dimaksud dalam huruf B adalah sebagaimana contoh yang tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

VIII. PENUTUP

Surat Edaran Bank Indonesia ini mulai berlaku pada tanggal 12 Oktober 2015.

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

Demikian agar Saudara maklum.

BANK INDONESIA,
ttd.
ERWIN RIJANTO
DEPUTI GUBERNUR

Catatan Redaksi :

- Karena Alasan Teknis, Lampiran Tidak Dimuat.

(BN)