

Tantangan Berbeda Bagi Pengembang Properti

Terhitung sejak tanggal 30 September 2013, Surat Edaran Bank Indonesia (BI) No. 15/40/DKMP tertanggal 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 (SE) mulai berlaku. Kolom hukum properti ini hanya akan membahas aspek pembiayaan properti yang diatur di dalam SE.

Latar belakang dari penerbitan SE adalah untuk meningkatkan aspek kehati-hatian bank dalam penyaluran kredit terkait properti. Hal itu dilakukan karena ketentuan *loan to value ratio (LTV)* atau *financing to value ratio (FTV)* maksimal bagi Kredit Pemilikan Rumah (KPR)/Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS) telah berlaku sejak 15 Juni 2012, tapi pertumbuhan KPR/KPRS tipe >70m² masih tinggi, masing-masing mencapai 25,5% dan 63,3% di Juli 2013, jauh di atas pertumbuhan kredit secara agregat. Selain itu, berdasarkan data Sistem Informasi Debitur (SID) per April 2013, terdapat 35.298 debitur yang memiliki lebih dari 1 KPR dengan nilai baki debit sebesar Rp 31,8 Triliun. Oleh karena itu, untuk menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan di sektor keuangan, BI menganggap perlu adanya kebijakan yang dapat

memperkuat sektor keuangan untuk meminimallisir sumber-sumber kerawanan yang mungkin timbul, termasuk pertumbuhan kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti yang berlebihan.

SE berlaku untuk bank umum konvensional, bank umum syariah, dan unit usaha syariah. Di bawah ini adalah perhitungan LTV/FTV yang diatur di dalam SE:

Dalam rangka memenuhi ketentuan LTV atau FTV sebagaimana diatur dalam SE, bank perlu meminta kepada calon debitur atau nasabah tambahan dokumen berupa surat pernyataan yang paling kurang memuat keterangan mengenai fasilitas kredit yang sudah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan, baik di bank yang sama maupun bank lain. Apabila calon debitur atau nasabah tidak bersedia menyerahkan surat pernyataan tersebut, maka bank wajib menolak permohonan fasilitas kredit yang diajukan. Selanjutnya, bank juga perlu mencantumkan klausula dalam perjanjian kredit bahwa 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 BI mengenai LTV atau FTV. Selain itu, bank memperlakukan debitur suami dan istri sebagai satu debitur kecuali terdapat perjanjian pemisahan harta

yang disahkan oleh notaris. Jika bank memberikan fasilitas kredit tambahan dari fasilitas kredit yang masih berjalan (*top up*) atau fasilitas pembiayaan baru untuk

properti yang masih menjadi agunan dari fasilitas kredit sebelumnya, maka pemberian fasilitas kredit tersebut dianggap sebagai pemberian kredit baru, perhitungan LTV atau FTV diperlakukan sebagai urutan fasilitas kredit berikutnya, dan jumlah fasilitas kredit tambahan yang diberikan bank paling banyak sebesar selisih antara hasil perhitungan LTV atau FTV berdasarkan nilai properti yang menjadi agunan dengan baki debit dari fasilitas kredit sebelumnya yang menggunakan agunan yang sama.

Terdapat beberapa pengaturan di dalam SE yang membebani dan menyulitkan para pengembang. SE mengatur bahwa bank dilarang memberikan fasilitas kredit untuk pemenuhan uang muka pembelian properti yang dibiayai dengan KPR/KPRS. Kemudian, SE juga mengatur bahwa bank hanya dapat memberikan fasilitas kredit jika properti yang dijadikan agunan telah tersedia secara utuh, yaitu telah terlihat wujud fisiknya sesuai yang diperjanjikan dan siap diserahkan. Dalam prakteknya, sebelum atau selama pembangunan properti, pengembang akan memasarkan dan menjual unit-unit properti yang akan atau sedang dibangun. Dengan adanya ketentuan ini, pengembang tidak dapat lagi menerima KPR/KPRS inden. Namun, terhadap kedua ketentuan baru tersebut ada pengecualiannya, yaitu jika fasilitas KPR/KPRS tersebut merupakan fasilitas pertama bagi debitur dari seluruh fasilitas yang diterima baik di bank yang sama maupun bank lainnya, adanya perjanjian kerjasama antara bank dengan pengembang yang paling kurang memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan debitur, adanya jaminan (*corporate guarantee*) dari pengembang kepada bank bahwa pengembang akan menyelesaikan

| Kredit/Pembiayaan dan Jenis Agunan | LTV/FTV Maksimum | | |
|--|------------------|--------------|---------------|
| | Fasilitas I | Fasilitas II | Fasilitas III |
| KPR Tipe > 70m ² | 70% | 60% | 50% |
| KPRS Tipe > 70m ² | 70% | 60% | 50% |
| KPR Tipe 22 – 70m ² | - | 70% | 60% |
| KPRS Tipe 22 – 70m ² | 80% | 70% | 60% |
| KPRS Tipe sampai dengan 21m ² | - | 70% | 60% |
| KP Ruko dan Rukan | - | 70% | 60% |



EDDY LEKS, SH., MH., ACIARB

Managing Partner dari Leks&Co
eddy.leks@lekslawyer.com

kewajiban kepada debitur penerima fasilitas KPR/KPRS apabila properti tidak dapat diselesaikan dan/atau diserahkan sesuai perjanjian, pencairan fasilitas KPR/KPRS hanya dapat dilakukan secara bertahap sesuai perkembangan pembangunan properti yang menjadi agunan, dan bank menurunkan kualitas kredit kepada pengembang apabila pengembang memperoleh fasilitas kredit dari bank tapi tidak dapat menyelesaikan pembangunan properti dalam waktu yang telah diperjanjikan.

SE memberikan berbagai contoh yang relevan dan mudah dipahami terkait dengan ketentuan-ketentuan di dalam SE. Sebagai contoh, disebutkan

| Properti | Fasilitas Kredit | LTV |
|---------------|------------------|-----|
| Rumah Tapak X | Pertama | 70% |
| Rumah Tapak Y | Kedua | 60% |

bahwa A mendapatkan fasilitas KPR untuk pembelian rumah tapak X dengan luas bangunan 100m² pada bulan Januari 2012. Pada saat KPR masih berjalan, debitur A mengajukan lagi fasilitas KPR untuk pembelian rumah tapak Y dengan luas bangunan 150m² pada Juni 2013. Dalam hal kasus seperti ini, perhitungan LTV adalah sebagai berikut:

Real Estate Indonesia, organisasi ternama para pengembang properti di Indonesia, menilai bahwa SE dapat

berujung pada pengurangan karyawan di sektor properti dan menghalangi hak-hak konsumen untuk mendapatkan akses perumahan. Selanjutnya menurut REI, angka kekurangan (*backlog*) perumahan juga akan bertambah besar. Satu hal yang pasti, BI mengizinkan konsumen untuk memperoleh kredit dari bank, dengan ketentuan bahwa fasilitas tersebut memenuhi persyaratan LTV atau FTV. Pemenuhan persyaratan

tersebut memang dapat mengurangi kemampuan konsumen untuk membeli banyak properti secara bersamaan karena

besarnya uang muka yang harus ditanggung oleh konsumen. Namun, hal tersebut belum tentu secara langsung berdampak pada peningkatan *backlog* perumahan. Hal ini karena untuk pembeli pertama, ketentuan LTV atau FTV tidak berlaku untuk perumahan dengan luas bangunan dari 22 sampai 70m². Selain itu, hal yang perlu dicatat, jika fasilitas kredit pertama memang sudah dilunasi dan properti secara fisik telah berdiri dan dapat diserahkan, ketentuan

COMING SOON

Something Different
Condotel at Seminyak

BALI

Giving more investment
opportunities

Get investment return
up to 200% within 2 years

premium class, premium place,
premium design

FURTHER INFORMATION

0818425255 | 0818884018



LTV atau FTV secara maksimum dapat diberlakukan.

Meskipun SE ini mendapat banyak komentar miring dari pengembang, SE telah berlaku dan wajib diterapkan oleh bank. Tidak ada pilihan bagi pengembang selain beradaptasi dengan ketentuan-ketentuan SE. Di lain pihak, tujuan mulia SE BI perlu didukung untuk menjaga kekuatan fundamental perekonomian Indonesia.