

PEMBATASAN PEMBERIAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN OLEH BANK UMUM UNTUK PENGADAAN TANAH DAN/ATAU PENGOLAHAN TANAH

POJK No 44/POJK.03/2017 sebagaimana diubah dengan POJK No 16 /POJK.03/2018

LARANGAN BAGI BANK



Memberikan Kredit/Pembiayaan untuk pengembang



Membeli atau menjamin Surat Berharga atau Surat Berharga Syariah dari Pengembang

untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah

- Pengadaan Tanah: setiap kegiatan untuk mendapatkan hak atas penggunaan tanah dengan cara memberikan ganti rugi atau imbalan kepada pihak yang semula berhak atas tanah tersebut
- Pengolahan Tanah : setiap kegiatan untuk menjadikan tanah siap pakai atau siap bangun

PENGECUALIAN



Pengalihan Kredit/Pembiayaan untuk penyelamatan sepanjang tidak menambah baki debit



Perpanjangan jangka waktu Kredit/Pembiayaan untuk penyelamatan tanpa menambah baki debit Kredit atau Pembiayaan



Pemberian Kredit/Pembiayaan dan pembelian/penjaminan Surat Berharga/Surat Berharga Syariah dari Pengembang untuk Pengadaan Tanah/Pengolahan Tanah guna pembangunan Rumah Sederhana, dengan persyaratan tertentu

Rumah Sederhana Tidak Bersusun
minimal 90% dari luas lahan yang dibiayai digunakan untuk pembangunan Rumah Sederhana tidak bersusun

Rumah Susun Sederhana
paling sedikit 90% dari luas lahan yang dibiayai dan 75% dari luas lantai digunakan untuk pembangunan rumah susun sederhana

Ruko
minimal 90% dari luas lahan yang dibiayai digunakan untuk pembangunan ruko

Kios/Los Pasar
minimal 90% dari luas lahan yang dibiayai digunakan untuk pembangunan kios/los pasar



Pemberian Kredit/Pembiayaan untuk Pengolahan Tanah kepada Pengembang, dengan persyaratan tertentu

Ditujukan untuk pembangunan rumah tapak/susun dan bukan kawasan komersial

Terdapat perjanjian bahwa pembangunan paling lambat 1 tahun sejak penandatanganan

Pencairan Kredit/Pembiayaan dilakukan secara bertahap berdasarkan progres

SYARAT KREDIT/PEMBIAYAAN KEPADA PENGEMBANG

Syarat Pemberian Kredit/Pembiayaan selain untuk Pengadaan/Pengolahan Tanah

Harga tanah tidak dapat digunakan untuk self financing nasabah yang dipersyaratkan oleh Bank

Hanya dapat dilakukan atas dasar nama Pengembang atau memberikan hak Pengembang untuk menggunakan tanah tersebut

Atas dasar Izin Mendirikan Bangunan serta surat perjanjian pelaksanaan pekerjaan pembangunan

PELAPORAN



Bank melaporkan setiap pemberian Kredit/Pembiayaan kepada Pengembang secara online melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan

SANKSI

Denda sebesar 10% dari jumlah kredit/pembiayaan atau nilai tanah untuk masing-masing pelanggaran dan dikenakan setelah terjadinya pencairan atas fasilitas Kredit/Pembiayaan atau setelah pembelian dan/atau penjaminan Surat Berharga atau Surat Berharga Syariah

RINGKASAN PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN

**Ketentuan : Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 44/POJK.03/2017
Tentang Pembatasan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Oleh
Bank Umum Untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan
Tanah**

Berlaku : 12 Juli 2017

Ringkasan :

Latar Belakang Pengaturan

Latar belakang dan tujuan penerbitan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini adalah untuk menjaga pemberian kredit atau pembiayaan untuk pengadaan tanah dan pengolahan tanah yang merupakan salah satu unsur yang banyak mendorong pertumbuhan yang berlebihan dari kredit atau pembiayaan di sektor properti yang berpotensi mempengaruhi kestabilan moneter dan kesehatan perbankan.

Pokok-Pokok Pengaturan

1. Larangan yang harus diperhatikan Bank dalam Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah.
2. Hal-hal yang dikecualikan dalam Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah.
3. Syarat dan hal-hal lain dalam Pemberian Kredit atau Pembiayaan kepada Pengembang.
4. Pelaporan Bank dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan kepada Pengembang.

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ)
PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 44/SEOJK.03/2017
TENTANG PEMBATASAN PEMBERIAN KREDIT ATAU PEMBIAYAAN OLEH BANK
UMUM UNTUK PENGADAAN TANAH DAN/ATAU PENGOLAHAN TANAH

1. Larangan apa saja yang harus diperhatikan Bank dalam pengadaan dan/atau Pengolahan Tanah?

- a. memberikan Kredit atau Pembiayaan kepada Pengembang, baik secara langsung maupun tidak langsung; dan/atau
- b. membeli atau menjamin Surat Berharga atau Surat Berharga Syariah dari Pengembang

untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah

2. Apakah persyaratan pemberian Kredit atau Pembiayaan dan/atau pembelian atau penjaminan Surat Berharga atau Surat Berharga Syariah dari Pengembang untuk Pengadaan Tanah dan/atau Pengolahan Tanah untuk pembangunan Rumah Sederhana?

- a. Untuk Rumah Sederhana tidak bersusun, paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari luas lahan yang dibiayai digunakan untuk pembangunan Rumah sederhana tidak bersusun beserta fasilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan bagi penghuni Rumah sederhana yang bersangkutan;
- b. Untuk rumah susun sederhana, paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari luas lahan dan 75% (tujuh puluh lima persen) dari seluruh luas lantai digunakan untuk pembangunan rumah susun sederhana beserta fasilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan bagi penghuni rumah susun sederhana yang bersangkutan;
- c. untuk ruko, paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) dari luas lahan digunakan untuk bangunan ruko dan fasilitas umum serta fasilitas sosial bagi keperluan hunian dan usaha dari pemilik ruko; dan
- d. untuk kios atau los pasar tradisional, paling sedikit 90% (sembilan puluh persen) luas lahan digunakan bagi pembangunan kios atau los serta fasilitas umum atau fasilitas sosial untuk kepentingan usaha pemilik kios atau los.

3. Apa sajakah yang termasuk sebagai dokumen kepemilikan tanah dalam POJK ini?

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

4. Apa yang harus dilaporkan Bank kepada OJK atas setiap pembelian Kredit atau Pembiayaan kepada Pengembang?

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

5. Peraturan apa sajakah yang dicabut dengan berlakunya POJK ini?

POJK ini mencabut beberapa peraturan sebagai berikut:

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