

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS (FAQ)

SURAT EDARAN (SE) 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

- Q: Apa latar belakang penerbitan SE ini mengingat KPR iB dan KKB iB di perbankan syariah dipandang masih terlalu kecil?
- A: 1. Sebagaimana pada perbankan konvensional, pertumbuhan pembiayaan KPR iB yang terlalu tinggi pada perbankan syariah dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*) sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank yang memiliki eksposur pembiayaan properti yang besar. Demikian pula untuk pembiayaan KKB iB bahwa pembiayaan KKB iB yang terlalu ekspansif dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank.
2. Dalam rangka penerapan prinsip kehati-hatian dan peningkatan peran perbankan syariah dalam mendukung pertumbuhan perekonomian nasional melalui pembiayaan yang produktif maka sebagaimana yang telah diberlakukan untuk perbankan konvensional, perbankan syariah perlu menetapkan kebijakan terkait dengan pembiayaan KPR iB dan KKB iB. Kebijakan dalam pembiayaan KPR iB dan KKB iB pada perbankan syariah dilakukan dengan tetap memperhatikan karakteristik produk perbankan syariah termasuk fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).
- Q: Apakah ketentuan yang terkait KPR iB ini berlaku juga untuk nasabah perusahaan?
- A: Tidak, sesuai dengan butir III.A.1, ruang lingkup KPR iB meliputi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah perorangan.
- Q: Kriteria KPR iB seperti apa yang diatur dalam ketentuan ini?
- A: Ketentuan ini hanya berlaku untuk KPR iB berupa rumah tinggal/apartemen/rumah susun yang memiliki luas diatas 70M2.
- Q: Batasan luas bangunan disebutkan di atas 70m2, apakah maksudnya rumah dengan bangunan sama atau kurang dari 70m2 tidak masuk yang diatur dalam ketentuan ini?
- A: Ya, rumah dengan luas nagunan sama atau kurang dari 70 M2 tidak termasuk dalam ketentuan ini.
- Q: Bagaimana pengaturan KPR iB?
- A: a. FTV diberlakukan terhadap KPR iB yang menggunakan akad *murabahah* atau akad *istishna'*, ditetapkan **paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen)**.
- b. Nilai pembiayaan (*financing*) dihitung dari harga pokok pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan, sedangkan nilai agunan (*value*) didasarkan pada penilaian BUS dan UUS pada saat pengikatan agunan di awal pemberian pembiayaan.
- Q: Bagaimana pengaturan penyertaan (*sharing*) dan uang jaminan (*deposit*) KPR iB?
- A: a. Penyertaan (*sharing*) BUS atau UUS dalam rangka kepemilikan rumah diberlakukan terhadap KPR iB dengan skema *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Penyertaan (*sharing*) BUS atau UUS ditetapkan **paling tinggi sebesar 80%** (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah.
- b. Uang Jaminan (*Deposit*) dalam rangka kepemilikan rumah diberlakukan terhadap KPR iB dengan akad IMBT, ditetapkan **paling rendah sebesar 20%** (dua puluh persen) dari harga perolehan rumah yang disewakan kepada nasabah. Uang Jaminan (*Deposit*) dimaksud akan diperhitungkan sebagai uang muka pembelian rumah pada saat akad IMBT jatuh tempo dalam hal nasabah mengambil opsi untuk membeli rumah/bangunan yang dibiayai. Dalam hal nasabah tidak mengambil opsi untuk membeli rumah/bangunan yang dibiayai, maka Uang Jaminan (*Deposit*) tersebut dikembalikan kepada nasabah.

- Q: Mengapa KPR IB dengan skema MMQ dan IMBT dikenakan pengaturan yang lebih ringan dari KPR iB dengan akad *murabahah* atau *istishna*?
- A: a. Mengandung prinsip *sharing* atas risiko yang merupakan jiwa ekonomi syariah.
b. Mendorong produk MMQ dan IMBT pada perbankan syariah sehingga tidak didominasi *Murabahah*. Kebijakan untuk mendorong pembiayaan di luar *Murabahah* juga sudah dilakukan antara lain dalam ketentuan penilaian kualitas aktiva dan restrukturisasi untuk pembiayaan *Musyarakah/Mudharabah*.
c. Produk MMQ dan IMBT yang memungkinkan adanya penurunan harga (*repricing*) pada saat pembiayaan berjalan memberikan keuntungan kepada nasabah dan bank sehingga produk tersebut menjadi lebih kompetitif.
- Q: Apakah ketentuan ini juga berlaku untuk pengambilalihan (*take over*) KPR iB oleh bank dari bank lain?
- A: Pengambilalihan pembiayaan (*take over*) tidak termasuk dalam cakupan KPR iB yang diatur dalam ketentuan ini.
- Q: Untuk pembelian (KPR iB) rumah susun atau apartemen, apakah mengacu pada luas bersih atau luas kotor dari bangunan?
- A: Luas yang digunakan adalah luas seluruh kesatuan unit (luas kotor).
- Q: Apakah pembiayaan dengan agunan rumah namun bukan pembiayaan kepemilikan rumah harus tunduk pada ketentuan ini?
- A: Pembiayaan beragun rumah tinggal selain KPR iB, tidak termasuk yang diatur dalam ketentuan ini.
- Q: Ketentuan ini dinyatakan berlaku mulai tanggal 1 April 2013. Dalam hal persetujuan pembiayaan telah diberikan sebelum tanggal tersebut, namun perjanjian pembiayaan baru ditandatangani sesudah 1 April 2013 apakah tetap harus mengikuti ketentuan SE ini?
- A: Apabila nasabah telah memberikan tanda persetujuan pembiayaan secara tertulis atas Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan yang diberikan BUS atau UUS sebelum tanggal 1 April 2013, maka pembiayaan tersebut tidak termasuk yang diatur dalam SE ini.
- Q: Apakah pembiayaan dengan agunan kendaraan bermotor terkena ketentuan ini?
- A: Sesuai dengan butir III.B, yang dimaksud dengan KKB iB meliputi pembiayaan yang diberikan oleh BUS dan UUS kepada nasabah untuk pembelian kendaraan bermotor, sehingga pembiayaan dengan agunan kendaraan bermotor tidak termasuk dalam cakupan KKB iB yang diatur dalam ketentuan ini.
- Q: Bagaimana dengan pembelian kendaraan bekas, apakah termasuk yang diatur oleh ketentuan ini?
- A: Ya, pembelian kendaraan bekas juga termasuk yang diatur dalam ketentuan ini.
- Q: Untuk pinjaman BUS dan UUS yang disalurkan kembali oleh multifinance (*channeling*), ketentuan uang muka mana yang berlaku?
- A: *Channeling* adalah pinjaman yang diberikan dari BUS atau UUS kepada nasabah melalui Perusahaan Pembiayaan yang bertindak sebagai agen. Dalam pola ini, risiko kredit menjadi risiko bank sehingga ketentuan uang muka yang diterapkan adalah ketentuan BI.
- Q: Pembiayaan kendaraan bermotor yang diberikan oleh Perusahaan Pembiayaan dengan sumber dana berasal dari BUS atau UUS berupa pembiayaan modal kerja kepada Perusahaan Pembiayaan, ketentuan uang mana yang berlaku?
- A: Apabila pembiayaan dilakukan dengan kerjasama antara BUS atau UUS dengan Perusahaan Pembiayaan dengan pola *executing*, yaitu pinjaman yang diberikan dari BUS atau UUS kepada Perusahaan Pembiayaan yang kemudian diteruskan/dipinjamkan kepada nasabah, dimana dalam pola ini risiko kredit menjadi risiko Perusahaan Pembiayaan seluruhnya, maka ketentuan uang muka yang berlaku adalah ketentuan uang muka Bapepam-LK.

- Q: Apakah uang muka yang dimaksud dalam ketentuan ini termasuk biaya administrasi, asuransi, fee dan lain-lain yang dibayar oleh nasabah?
- A: Yang dimaksud uang muka dalam ketentuan ini tidak termasuk biaya administrasi, asuransi, fee, komisi atau biaya lain yang tidak merupakan bagian dari pembiayaan tersebut.
- Q: Apakah BUS atau UUS diperkenankan menerima cicilan uang muka?
- A: Bank diperkenankan untuk menerima cicilan uang muka, namun perjanjian pembiayaan harus dilakukan setelah nasabah memenuhi persyaratan uang muka sesuai ketentuan.
- Q: Apakah harga kendaraan *on the road* atau *off the road*?
- A: Harga dalam ketentuan ini adalah harga *on the road*