

KEBIJAKAN LOAN TO VALUE GUNA MEMBATASI PEMBERIAN KPR

Dewi Restu Mangeswuri*)



Abstrak

Bank Indonesia sejak 30 September 2013, resmi memberlakukan aturan pembatasan besaran kredit di perbankan konvensional dan financing to value bagi perbankan syariah untuk kredit kepemilikan properti (KPR) dan kredit konsumsi beragun properti. Sasaran utama dari peraturan tersebut adalah mengantisipasi risiko gagal bayar yang disebabkan penurunan kemampuan pelunasan kredit, selain juga melindungi konsumen properti dari aksi spekulasi. Tetapi yang menjadi permasalahan bagi pengembang, selama ini mereka mengandalkan dana konsumen inden untuk membangun perumahan. Upaya yang dapat dilakukan pemerintah dalam hal ini yaitu menyiapkan aturan pendukung dari kebijakan BI terkait dengan LTV sektor properti untuk menghindari risiko. Untuk itu perlu ada kerja sama antara pemerintah dan BI, agar sektor properti dapat dikelola dengan baik.

A. Pendahuluan

Terbitnya UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tanggal 12 Januari 2011 secara jelas menyatakan hak setiap warga negara akan perumahan (Pasal 19). Sistem pembiayaan menjadi bagian penting dari pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, karena di dalamnya mencantumkan tentang pendanaan dan pembiayaan perumahan. Menurut data BPS, kebutuhan rumah saat ini adalah 13,6 juta unit atau masih terdapat *backlog* hingga 7,1 juta. Adapun kebutuhan rumah baru mencapai 800.000 unit tiap tahun, sedangkan jumlah pasokan hanya 400.000.

Berdasarkan *monitoring* Bank Indonesia (BI), pertumbuhan kredit multiguna termasuk kredit/pembiayaan konsumsi beragun properti selama beberapa tahun terakhir menunjukkan peningkatan yang cukup tinggi. Namun, yang menjadi masalah dalam beberapa tahun terakhir, harga properti mengalami kenaikan yang kurang rasional dari nilai jual sesungguhnya. Hal ini berpotensi meningkatkan risiko bagi perbankan terutama terkait siklus *boom and bust* dari harga properti.

Mulai tanggal 30 September 2013, BI menyempurnakan ketentuan rasio kredit terhadap nilai agunan (*loan to value/LTV*) dan rasio pembiayaan terhadap nilai agunan

*) Peneliti bidang Ekonomi Kebijakan Publik pada Pusat Pengkajian, Pengolahan Data dan Informasi (P3DI) Setjen DPR RI, e-mail: mangeswuri@yahoo.com



(*financing to value*/FTV) untuk KPR dan kredit konsumsi beragun properti. Upaya penyempurnaan ketentuan LTV/FTV itu dilatarbelakangi oleh tingginya pertumbuhan kredit di sektor properti, khususnya kredit untuk rumah tapak dan rumah susun (flat dan apartemen) pasca-penerapan ketentuan LTV/FTV pada pertengahan 2012.

B. Kebijakan Loan to Value

Rasio LTV merupakan angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit, ditetapkan maksimal 70 persen. Ruang lingkup KPR yang dimaksud meliputi kredit konsumsi kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen namun tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko, dengan tipe bangunan lebih dari 70 m². Pengaturan mengenai LTV dikecualikan terhadap KPR dalam rangka pelaksanaan program perumahan pemerintah.

Alasan perlunya penyesuaian ketentuan LTV/FTV adalah untuk lebih meningkatkan aspek kehati-hatian bank dalam penyaluran kredit terkait properti.

Ketentuan ini berlaku baik untuk Bank Umum Konvensional maupun Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) menggantikan ketentuan sebelumnya yaitu:

- SE BI No. 14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor; serta

- SE BI No. 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.

Dalam penetapan besaran LTV/FTV, BI tidak menggunakan nominal rupiah tetapi ukuran luas rumah sebagai acuan, karena ukuran nominal rupiah dinilai kurang tepat mengingat terdapat disparitas harga di masing-masing wilayah. Selain itu kebijakan tersebut memerlukan pengkinian harga yang menjadi acuan ketentuan dari waktu ke waktu. Hal tersebut menyebabkan proses *monitoring* dan upaya penegakan kebijakan menjadi tidak efisien. Selain itu, penggolongan rumah berdasarkan ukuran luas telah digunakan sebagai standar dalam pelaporan bank ke BI, sehingga memudahkan pelaksanaan *monitoring* dan penegakan kebijakan.

Perhatian terhadap pertumbuhan harga properti dan pertumbuhan KPR ini diperkuat dengan tambahan informasi bahwa di lapangan terdapat pembelian properti secara *bulk* (lebih dari 1 bahkan 10 unit sekaligus), baik menggunakan KPR ataupun secara *cash* atau *cash* bertahap. Data Sistem Informasi Debitur (SID) per April 2013 menunjukkan adanya debitur yang memiliki KPR lebih dari satu sebanyak 35.298 debitur (sekitar 4,6 persen dari total 768.132 debitur KPR), dengan nilai baki debet Rp31,8 triliun (12,4 persen dari total Baki debet KPR posisi April 2013 sebesar Rp257,6 triliun). Dengan perilaku demikian, maka permintaan terhadap perumahan diperkirakan akan terus meningkat dan dikhawatirkan terus mendorong kenaikan harga rumah. Aturan LTV KPR yang baru ini di antaranya untuk memperlambat laju peningkatan konsentrasi risiko kredit pada sektor properti, serta mendorong penerapan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit. Menurut Difi A Johansyah, Direktur Eksekutif Departemen Komunikasi BI, tingginya pertumbuhan sektor properti juga mempengaruhi perilaku debitur dalam memanfaatkan kredit/pembiayaan dari bank. Hal ini terlihat dari beberapa indikasi yang menunjukkan penggunaan kredit konsumsi

Tabel I.
Ketentuan LTV untuk Fasilitas Kredit
Kedua, Ketiga dan Seterusnya

Tipe Kredit/ Pembiayaan atau Agunan	LTV/FTV Maksimum		
	I	II	> II
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%

Sumber: Bank Indonesia, www.bi.go.id, diakses 7 Oktober 2013.

Tabel 2.
Debitur dengan Lebih dari Satu Fasilitas KPR

No	Jumlah KPR	Jumlah Debitur	Pangsa Jumlah Debitur	Jumlah Rumah	Total Plafon (Rp Miliar)	Pangsa Total Plafon	Total Baki Debet (Rp Miliar)	NPL (Rp Miliar)	% NPL
1	2	31.368	88,9%	62.736	24.878	72,1%	22.968	366	1,6%
2	3-6	2.937	8,3%	8.811	5.796	16,8%	5.288	45	0,9%
3	6-9	942	2,7%	4.092	3.211	9,3%	3.001	9	0,3%
4	> 9	46	0,1%	384	618	1,8%	573	-	0,0%

Sumber: Bank Indonesia, www.bi.go.id, diakses 7 Oktober 2013.

lainnya untuk pembelian properti atau sebagai tambahan uang muka pembelian properti.

Ketentuan yang baru memberlakukan LTV/FTV dengan persentase yang menurun (regresif) untuk mengantisipasi peningkatan konsentrasi risiko kredit di sektor properti, serta dengan mempertimbangkan profil risiko debitur/nasabah termasuk kemampuan pelunasan kredit (*repayment capacity*). Ditegaskan pula bahwa kebijakan pengaturan pemberian KPR untuk rumah ke-2 dan ke-3 ini dimaksudkan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan memperkuat ketahanan perbankan dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian.

Kebijakan BI dimaksud selanjutnya dituangkan dalam pengaturan LTV lebih lanjut dengan pokok-pokok pengaturan di antaranya, pengaturan LTV yang lebih rendah untuk KPR/KPA kedua, ketiga dan seterusnya, pengenaan LTV untuk rumah tinggal dengan tipe 22-70 m² untuk KPR kedua, ketiga dan seterusnya, pengenaan LTV untuk KPA pertama tipe 22-70 m², dan melarang pemberian kredit/pembiayaan tambahan untuk uang muka pembelian properti, serta suami istri dianggap sebagai satu debitur. Dengan demikian, bila debitur yang masih memiliki KPR/KPA/Kredit konsumsi beragun properti yang belum lunas mengajukan KPR/KPA lagi atas nama suami/istri, maka akan dikenakan ketentuan LTV yang lebih rendah karena merupakan KPR/KPA kedua. Hal ini dikecualikan jika suami-istri memiliki perjanjian pisah harta yang disahkan notaris.

Di sisi lain, ketentuan LTV/FTV untuk KPR dan kredit konsumsi beragun properti

itu juga bertujuan untuk memberikan kesempatan yang lebih besar bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah untuk memperoleh rumah layak huni serta meningkatkan aspek perlindungan konsumen di sektor properti.

C. Respon terhadap Kebijakan Loan to Value

Dari sisi bank, mereka menyambut positif aturan baru ini, dan diharapkan kualitas kredit properti tetap baik dan terhindar dari kredit bermasalah (*non performing loan/NPL*). Pada akhirnya kinerja keuangan bank terjaga baik pula. Apalagi tekanan terhadap ekspansi kredit properti juga terimbas oleh kenaikan suku bunga kredit berkisar 25-50 basis poin menyusul kenaikan suku bunga acuan (*BI rate*) sebesar 75 basis poin dalam dua bulan terakhir ini.

Berbeda dengan pendapat BI, dari sisi pengembang dalam hal ini Real Estat Indonesia (REI) menolak keras dan meminta Bank Sentral agar mengkaji ulang aturan tersebut. Mereka menilai bahwa hal ini akan menghambat penjualan sehingga mengganggu *cash flow* perusahaan. BI tidak mengatur besaran uang muka KPR pertama, namun untuk KPR kedua dan ketiga BI mengatur besaran uang muka sebesar 20-30 persen. Kalau untuk rumah kedua, ketiga dan seterusnya yang dibeli dengan KPR tidak boleh inden, sehingga pengembang harus memanfaatkan fasilitas kredit konstruksi untuk membiayai pembangunan rumah. Sementara, para pengembang merasa besarnya bunga kredit konstruksi nilainya sangat tinggi dan syarat untuk mendapatkan kredit tidaklah

mudah. Jika aturan ini tetap diberlakukan, maka REI memperkirakan akan ada sekitar 180.000 tenaga kerja di sektor properti yang kehilangan pekerjaan.

Kebijakan BI yang melarang pengucuran KPR yang masih inden (belum selesai dibangun) dianggap membebani pengembang di bawah naungan REI. Ketua Umum REI Setyo Maharso mengatakan, DPP REI akan mendesak BI untuk melonggarkan aturan kredit konstruksi atau menunda penerapan larangan pemberian KPR inden untuk rumah kedua dan seterusnya. Penerapan pengetatan KPR inden dianggap dapat mematikan sektor properti secara perlahan-lahan, masalahnya KPR inden merupakan salah satu sumber pendanaan bagi pengembang lantaran tidak adanya kredit konstruksi.

Banyak kalangan, terutama analis dan ekonom mengapresiasi kebijakan yang akan dipertajam oleh BI dengan menerapkan LTV secara progresif untuk rumah kedua dan seterusnya. Pasalnya, rumah kedua dan seterusnya lebih bersifat spekulasi, berbeda halnya dengan rumah pertama yang memang untuk kebutuhan tempat tinggal. Kualitas dan kemampuan keuangan calon konsumen pun menjadi lebih terseleksi sehingga developer terbantu dalam memasarkan properti secara efisien karena profil konsumennya tepat sasaran.

D. Penutup

Kebijakan BI yang memperketat syarat pengajuan terutama dalam hal LTV ini diharapkan mampu menahan pertumbuhan kredit properti yang cukup tinggi. Begitu ketat dan mengikatnya aturan baru tersebut, membuat para pengembang mengkritik keras dan meminta Bank Sentral agar mengkaji ulang. Di satu sisi properti memiliki andil terhadap pertumbuhan ekonomi, penyerapan tenaga kerja dan relatif tidak tergantung produk impor. Tetapi, di sisi lain, peningkatan harga di sektor properti akan menjadi masalah pada saat pembeli tidak mampu mengangsur kreditnya.

Upaya yang dapat dilakukan adalah:

1. Mempercepat perbaikan infrastruktur dan berbagai pendukung industri properti.

2. Mempermudah berbagai bentuk perizinan terutama terkait sertifikat, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan.
3. Memantau secara rutin harga tanah, sehingga harga properti juga tidak terlalu tinggi.
4. DPR RI melakukan pengawasan, khususnya terkait kemudahan akses bagi masyarakat untuk memperoleh KPR.
5. Memaksimalkan peran Perumnas selaku penyedia perumahan murah bagi masyarakat menengah bawah, sebab apabila dikuasai oleh pengembang swasta maka harga properti sudah tidak wajar lagi.

Kebijakan BI ini tidak akan bisa efektif mencapai maksud dan tujuannya kalau tidak diimbangi dengan kebijakan pemerintah. Oleh karena itu, sangat tepat apabila pemerintah akan menyiapkan aturan pendukung dari kebijakan BI terkait dengan LTV sektor properti untuk menghindari risiko *bubble*. Hal itu disebabkan harga properti sudah meningkat di luar harga normal. Untuk itu perlu ada kerja sama antara pemerintah dan BI agar sektor properti dapat dikelola dengan baik.

Rujukan:

1. "Bank Indonesia," www.bi.go.id, diakses 7 Oktober 2013.
2. "BI Resmi Batasi Pemberian KPR untuk Rumah Ke-2 dan Ke-3," <http://www.tribunnews.com/bisnis/2013/09/25>, diakses 25 September 2013.
3. "Ketentuan Rasio LTV/FTV Kredit Disempurnakan," *Business News*, 26 September 2013.
4. "Hari Ini, BI Resmi Berlakukan Aturan Baru Uang Muka KPR," <http://m.news.viva.co.id/news/read/447861>, diakses 30 September 2013.
5. "Larangan KPR Inden, BI Cegah Harga Properti Melambung," *Kompas*, 30 September 2013.
6. "Kebijakan BI Tekan Spekulasi, Kualitas Nasabah agar Dicek," *Kompas*, 1 Oktober 2013.
7. "BI Rilis Penyempurnaan Aturan LTV KPR," <http://www.beritasatu.com/ekonomi/140545>, diakses 1 Oktober 2013.
8. "Aturan LTV Tekan Pertumbuhan KPR," *Bisnis Indonesia*, 1 Oktober 2013.