



## KEBIJAKAN PELONGGARAN KETENTUAN LOAN TO VALUE (LTV) SEKTOR PROPERTI

Eka Budiyaniti\*)

### Abstrak

*Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang mengalami perlambatan di kuartal I tahun 2015 dan cukup tingginya BI rate yang mencapai 7,5 persen menyebabkan pertumbuhan kredit properti semakin menurun. Untuk mengatasi hal ini, setelah berkoordinasi dengan Otoritas Jasa Keuangan, Bank Indonesia akan mengambil kebijakan pelonggaran ketentuan LTV sektor properti, yaitu dengan menurunkan uang muka/down payment pada fasilitas pemberian kredit properti. Dengan adanya kebijakan ini pertumbuhan kredit properti diharapkan akan kembali bergairah, dan pada akhirnya akan meningkatkan investasi dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia.*

### Pendahuluan

*Loan to value (LTV) properti merupakan angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir. Kebijakan ketentuan LTV tersebut mengatur besarnya jumlah kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit.*

*Pada Maret tahun 2012, Bank Indonesia (BI) mulai melakukan pengetatan ketentuan LTV. Hal ini dilatarbelakangi karena pertumbuhan properti pada tahun 2011 sampai dengan kuartal pertama tahun 2012 dinilai terlalu tinggi, yaitu mencapai 26,56 persen. Kondisi tersebut dikhawatirkan akan memicu terjadinya*

*risiko bubble di sektor properti. Ketentuan LTV ini dikeluarkan sebagai bentuk kehati-hatian BI dalam penyaluran kredit properti. Selain Indonesia, pengaturan seperti ini juga diberlakukan di sejumlah negara antara lain di Hongkong, Hungaria, India, Singapura, Thailand, Tiongkok, Yunani, dan Latvia.*

*Pemberlakuan pengetatan ketentuan LTV ini dinilai pengembang telah berperan dalam pelemahan industri properti. Hal ini terlihat jelas dengan turunnya pertumbuhan kredit properti sejak tahun 2013. Walaupun sempat mengalami kenaikan pada tahun 2014, sampai dengan kuartal I tahun 2015 pertumbuhannya bagaimana pun terus menurun.*

*Untuk mengatasi hal ini, BI akan melakukan relaksasi kebijakan makroprudensial, yaitu pelonggaran*

\*) Peneliti Muda Ekonomi Terapan, pada Bidang Ekonomi dan Kebijakan Publik, Pusat Pengkajian Pengolahan Data dan Informasi (P3DI), Sekretariat Jenderal DPR RI. Email: eqa\_blue@yahoo.com.

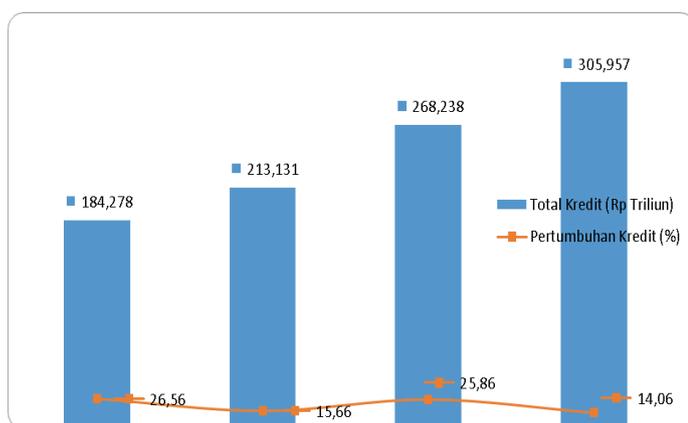


ketentuan LTV berupa penurunan uang muka (*down payment*) KPR. Kebijakan relaksasi ini juga dimaksudkan untuk mendorong konsumsi masyarakat yang pada akhirnya akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Penilaian ini pun didukung dengan hasil sebuah penelitian. Penelitian Hartono (2011) menunjukkan bahwa kebijakan investasi pada sektor perumahan sebesar Rp5 triliun akan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi minimal sebesar 0,27 persen.

### Kondisi Pasar Properti di Indonesia

Melambatnya ekonomi sekarang ini menjadi penyebab pertumbuhan kredit khususnya kredit properti terus mengalami penurunan sampai dengan kuartal I tahun 2015. Sejak pengetatan ketentuan LTV diberlakukan, pertumbuhan sektor properti sejak Januari tahun 2014 hingga kuartal I tahun 2015 secara rerata mencapai 0,14 persen.

Berdasarkan data Statistik Perbankan Indonesia (SPI), pada kuartal I tahun 2015 kredit properti tumbuh 14,06 persen menjadi Rp305,95 triliun dibandingkan dengan bulan Januari tahun sebelumnya sebesar Rp268,23 triliun. Pertumbuhan kredit properti ini sangat jauh jika dibandingkan dengan pertumbuhan kredit properti pada Januari tahun 2014 yang mampu melesat hingga 25,86 persen dari periode yang sama pada tahun sebelumnya yaitu sebesar Rp213,13 triliun.



Sumber: Statistik Perbankan Indonesia, Maret 2015.

**Gambar 1.** Perkembangan Kredit Properti Tahun 2012-2015

Berdasarkan hasil survei harga properti residensial Bank Indonesia, indeks harga properti residensial mengalami pertumbuhan sebesar 1,44 persen pada

kuartal I tahun 2015 dibandingkan kuartal sebelumnya atau mengalami pertumbuhan 6,27 persen dibandingkan Januari-Maret 2014 (yoy). Pertumbuhan tersebut lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan periode Oktober-Desember 2014 yang sebesar 1,54 persen (qtq) atau 6,29 persen (yoy). Kenaikan harga bahan bangunan, upah pekerja, dan bahan bakar minyak masih menjadi faktor penyebab kenaikan harga rumah. Selain itu, perlambatan kinerja properti juga tercermin dari melambatnya pertumbuhan penjualan properti residensial pada kuartal I tahun 2015, yaitu dari 40,07 persen (qtq) pada kuartal I tahun 2014 menjadi sebesar 26,62 persen (qtq).

### Ketentuan LTV

Ketentuan LTV diterbitkan oleh BI pada Juni tahun 2012. Setelah melakukan penyempurnaan ketentuan ini, BI kembali memberlakukan ketentuan LTV yang baru pada 30 September 2013. Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013 mengenai 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, ketentuan LTV diberlakukan sejak tanggal 30 September 2013. Ketentuan ini dikeluarkan menyusul temuan dari data Sistem Informasi Debitur (SID) BI per April 2013 yang menunjukkan bahwa terdapat 35.298 debitur memiliki fasilitas KPR lebih dari satu (sekitar 4,6 persen dari total debitur KPR).

**Tabel 1.** Ketentuan LTV

Tipe Rumah	Bank Konvensional			Bank Syariah		
	FK 1	FK 2	FK 3	FK 1	FK 2	FK 3
22 - 70	80%	70%	60%	90%	80%	70%
> 70	70%	60%	50%	80%	70%	60%

\*) FK: Fasilitas Kredit

Ketentuan LTV menetapkan kredit yang diberikan bank untuk rumah pertama sebesar 80 persen untuk tipe rumah 22-70, dan 70 persen untuk tipe rumah di atas tipe 70. Sementara itu, untuk perbankan syariah, batas pembiayaan yang diberikan bank syariah untuk rumah pertama sebesar

90 persen untuk tipe rumah 22-70 dan 80 persen untuk tipe rumah di atas 70. Pengaturan mengenai LTV dikecualikan terhadap KPR dalam rangka pelaksanaan program perumahan pemerintah.

Fasilitas kredit sebesar 70 persen untuk tipe rumah di atas 70 cukup memberatkan masyarakat terutama masyarakat menengah ke bawah karena harus menyiapkan uang muka yang cukup besar, yaitu 30 persen dari harga jual rumah. Untuk masyarakat menengah ke atas, ketentuan ini mungkin tidak terlalu berpengaruh signifikan. Lain halnya untuk masyarakat menengah ke bawah, hal ini mempersulit masyarakat yang baru ingin membeli rumah pertama karena harus mengumpulkan uang muka yang cukup besar terlebih dahulu. Dengan demikian, kita dapat memahami jika permintaan kredit properti menjadi menurun.

Saat ini BI bersama dengan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sedang menyusun kebijakan untuk merevisi ketentuan LTV dengan menurunkan uang muka kredit properti. Gubernur BI, Agus Martowardojo memperkirakan akan menurunkan uang muka sekitar 10 persen. Untuk tipe rumah di atas 70 misalnya, uang muka KPR yang sebelumnya sebesar 30 persen mengalami penurunan menjadi 20 persen. Meskipun penurunan ini tidak terlalu besar, BI memperkirakan akan cukup memengaruhi pertumbuhan kredit properti di Indonesia.

### Dampak Revisi Ketentuan LTV

Kebijakan pelonggaran ketentuan LTV yang akan segera dikeluarkan oleh BI tentu akan berdampak positif bagi pertumbuhan sektor properti. Kebijakan ini akan meningkatkan permintaan kredit properti sehingga industri properti dapat mengalami pertumbuhan kembali. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Nasution (2013), yang menunjukkan bahwa kebijakan pengetatan ketentuan LTV berakibat pada penurunan permintaan kredit baru perumahan.

BI sendiri memperkirakan kredit perbankan di sektor properti akan mendapat tambahan kredit baru sebesar Rp80 triliun setelah kebijakan pelonggaran LTV diberlakukan. Menurut Mulya E. Siregar, Deputi Komisioner Bidang Pengawasan Perbankan OJK, sektor properti

merupakan salah satu sektor yang memiliki pengaruh besar dalam menggerakkan roda perekonomian. Ketika negara sedang mengalami resesi, kebijakan terhadap sektor properti akan dilonggarkan karena besarnya efek domino. Industri lain pun akan ikut meningkat permintaannya, misalnya saja seperti industri semen, ubin/keramik, pasir, dan genteng. Hartono (2011) juga mengungkapkan hal yang sama bahwa kebijakan investasi pada sektor perumahan akan memengaruhi industri-industri yang mensuplai input sektor perumahan seperti industri kimia termasuk di dalamnya semen serta industri kertas dan barang dari logam.

Selain itu, Deputi Gubernur BI, Perry Warjiyo menyatakan bahwa dengan melonggarkan kebijakan LTV, maka pertumbuhan ekonomi tahun 2015 akan meningkat 0,05 persen. Dampaknya mungkin saja tidak akan langsung terasa dalam jangka pendek tetapi dalam jangka panjang kemungkinan akan berpengaruh signifikan. Karena itu, kajian lebih lanjut untuk mengetahui bagaimana dampak pelonggaran kebijakan ini terhadap pertumbuhan ekonomi diperlukan.

Kebijakan pelonggaran ini akan disambut baik oleh pembeli tingkat menengah ke bawah yang memiliki keterbatasan dana untuk membeli properti. Sedangkan bagi pembeli tingkat menengah ke atas kebijakan pelonggaran LTV ini tidak banyak berdampak signifikan, karena tingkat kemampuan daya belinya yang besar.

Meskipun demikian, masyarakat juga akan tetap berhati-hati dalam mengambil kredit properti, karena dengan uang muka yang lebih kecil, konsekuensinya cicilan yang harus dibayar tentu akan menjadi lebih besar. Di tengah-tengah lesunya perekonomian global, melambatnya perekonomian di Indonesia, dan dengan tingkat suku bunga acuan/BI rate yang cukup tinggi (7,5 persen), pada akhirnya akan tetap membebani masyarakat. Dalam skenario ini, hal lain yang harus diwaspadai adalah terjadinya gagal bayar/*default* dari debitur.

Perpanjangan waktu pinjaman kredit dapat menjadi pertimbangan bagi BI untuk mengatasi kemungkinan terjadinya gagal bayar. Namun hal ini membutuhkan kajian lebih lanjut apakah perpanjangan waktu pinjaman kredit akan efektif mencegah

terjadinya gagal bayar atau paling tidak meminimalisir terjadinya ancaman tersebut. Selain itu, instrumen penurunan BI *rate* juga dapat menjadi opsi bagi BI untuk mencegah meningkatnya gagal bayar oleh debitur. Walaupun untuk saat ini BI belum dapat menurunkan BI *rate* dikarenakan adanya potensi inflasi menjelang bulan puasa dan hari raya serta nilai rupiah yang masih melemah. Penurunan BI *rate* tentunya tidak hanya akan mencegah terjadinya gagal bayar, tetapi juga akan berdampak positif bagi dunia usaha atau industri. Sektor industri akan kembali bergairah dan pada akhirnya akan meningkatkan perekonomian.

BI diharapkan dapat terus meningkatkan manajemen risiko karena potensi ancaman yang akan datang semakin besar. Aspek perlindungan konsumen juga perlu ditingkatkan sehingga dapat mendukung terpenuhinya kebutuhan akan perolehan rumah hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## Penutup

Kebijakan pelonggaran ketentuan LTV merupakan suatu solusi BI dalam mengatasi melemahnya pertumbuhan kredit properti di Indonesia. Adanya kebijakan pelonggaran ini diharapkan dapat meningkatkan daya beli masyarakat sehingga menumbuhkan kembali gairah usaha di sektor properti yang pada akhirnya akan meningkatkan investasi dan pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Akan tetapi ada satu hal yang harus diperhatikan yaitu kemungkinan munculnya gagal bayar dari debitur yang dikarenakan beban cicilan yang lebih besar. Hal ini menjadi tantangan bagi bank untuk selalu meningkatkan manajemen risikonya dalam menentukan debitur yang *bankable*.

Dukungan dan peran serta pemerintah serta DPR khususnya Komisi XI yang memiliki fungsi pengawasan juga diperlukan untuk mendukung terlaksananya kebijakan pelonggaran ketentuan LTV ini. Diharapkan kebijakan ini dapat mengatasi permasalahan perekonomian di Indonesia.

## Referensi

- Hartono, Djoni. 2011. *Peran Sektor Perumahan terhadap Perekonomian Indonesia*. PSIE UI.
- Nasution, Lokot Zein. 2013. "Pengaruh Loan To Value dan Shock Variabel Makro Ekonomi Terhadap Pertumbuhan Industri Properti Indonesia". *Jurnal Pembangunan Manusia*, Vol.7 No.3, Desember 2013.
- Yusuf, Ahmad. 2014. *Aturan Loan to Value KPR Sebagai Bentuk Pengendalian Inflasi dan Risiko Gagal Bayar di Sektor Properti Saat Suku Bunga Meningkat*. Sekolah Tinggi Akuntansi Negara.
- "Aturan KPR Dipermudah", *Bisnis Indonesia*, 18 Mei 2015, hal 24.
- "Dampak Pelonggaran LTV: Kredit Baru Rp80 Triliun", *Bisnis Indonesia*, 20 Mei 2015, hal 24.
- "Kelonggaran LTV KPR dan KKB oleh BI sangat Tepat", <http://bisnis.tempo.co/read/news/2015/05/22/087668328/Kelonggaran-LTV-KPR-dan-KKB-oleh-BI-sangat-Tepat> , diakses tanggal 22 Mei 2015.
- "Aturan "Loan to Value" Dinilai Tidak Berdampak Signifikan", <http://www.beritasatu.com/properti/275300-aturan-loan-to-value-dinilai-tidak-berdampak-signifikan.html>, diakses tanggal 20 Mei 2015.
- "BI Akhirnya Longgarkan Aturan "Loan to Value"", <http://www.beritaterbaru.co.id/2015/05/19/10/36/bi-akhirnya-longgarkan-aturan-loan-to-value/>, diakses tanggal 20 Mei 2015.
- "DP Rumah Turun, Sektor Properti RI Bakal Bergairah", <http://bisnis.liputan6.com/read/2235146/dp-rumah-turun-sektor-properti-ri-bakal-bergairah>, diakses tanggal 20 Mei 2015.
- "Pertumbuhan Kredit Properti Melambat", <http://katadata.co.id/berita/2015/05/19/pertumbuhan-kredit-properti-melambat>, diakses tanggal 20 Mei 2015.