

KEBIJAKAN PELONGGARAN LOAN TO VALUE

19

Dewi Restu Mangeswuri

Abstrak

Bank Indonesia mengambil kebijakan Loan to Value/Financing to Value (LTV/FTV) Ratio dari fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) dan akan diberlakukan per 1 Agustus 2018. Kebijakan LTV/FTV Bank Indonesia ditujukan untuk mendorong perekonomian melalui pertumbuhan kredit properti secara nasional yang diyakini masih dapat tumbuh. Tulisan ini membahas tentang pengaturan mengenai kebijakan pelonggaran LTV dan risiko terhadap peningkatannya. Bank Indonesia memberikan kewenangan kepada industri perbankan untuk mengatur sendiri jumlah LTV/FTV dari fasilitas kredit/pembiayaan pertama untuk semua tipe rumah. Diharapkan debitur KPR berusia muda dapat meningkat, karena selama ini besarnya uang muka menjadi salah satu faktor penghambat mereka berinvestasi properti. Dalam menetapkan besaran LTV, bank harus memerhatikan aspek prudensial, karena hanya bank yang memiliki NPL dengan total kredit net <5% dan NPL KPR gross <5% yang dapat memanfaatkan pelonggaran ini. Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian karena pertumbuhan yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank.

Pendahuluan

Suku bunga acuan Bank Indonesia *7-Day Reverse Repo Rate* (BI 7 DRRR) yang mengalami kenaikan sebesar 50 basis poin (bps) dari 4,75 menjadi 5,25 persen pada 29 Juni 2018, langsung membuat nilai tukar rupiah mengalami apresiasi terhadap dolar AS. Kenaikan suku bunga tersebut akan berujung pada kenaikan suku bunga kredit. Oleh karena itu, sangat dikhawatirkan pertumbuhan

ekonomi akan tertekan ketika suku bunga kredit mengalami kenaikan walaupun secara perlahan. Hal ini diyakini berpengaruh, karena pertumbuhan kredit perbankan merupakan cerminan dari pertumbuhan ekonomi. Untuk itulah, BI mengeluarkan stimulus berupa relaksasi *Loan to Value* (LTV) untuk sektor properti, guna menjaga pertumbuhan ekonomi yang dikhawatirkan akan melambat pasca-kenaikan suku bunga acuan.



Kebijakan LTV merupakan kebijakan untuk mengatur besarnya jumlah kredit yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan pada saat awal. Sedangkan, rasio LTV adalah angka rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.

Kebijakan makroprudensial yang akan berlaku mulai 1 Agustus 2018 ini berupa pelonggaran aturan uang muka kredit properti atau LTV atau *Financing to Value Ratio* (FTV). BI merelaksasi kebijakan rasio pinjaman terhadap aset untuk meningkatkan sektor properti. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka tulisan ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana aturan main kebijakan LTV yang baru nanti beserta potensi risiko yang akan dihadapi terkait peningkatan kredit kepemilikan rumah (KPR).

Kebijakan *Loan to Value* (LTV)

Dalam rangka menjaga pertumbuhan perekonomian nasional, diperlukan upaya untuk meningkatkan pembiayaan perekonomian melalui penyesuaian terhadap kebijakan makroprudensial yang dilakukan secara proporsional dan terukur. Salah satunya dengan memberikan pelonggaran dalam ketentuan perkreditan, khususnya di sektor properti. Bentuk pelonggaran yang diberikan oleh BI dikecualikan atau tidak berlaku bagi program Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Asisten Gubernur Kepala Departemen Kebijakan Makroprudensial BI, Filianingsih Hendarta, mengatakan

masing-masing bank harus memiliki kebijakan tersendiri dengan memerhatikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit.

Dalam kaitannya dengan aturan yang baru nanti, Gubernur BI, Perry Parjiyo, menjelaskan pokok-pokok pelonggaran LTV yang akan dirilis BI, yaitu:

1. Pembebasan ketentuan LTV untuk pembelian rumah pertama untuk semua tipe. Sedangkan rasio LTV untuk rumah kedua dan seterusnya 80-90%, kecuali untuk rumah tipe 21 yang memang dibebaskan LTV-nya;
2. Pelonggaran jumlah fasilitas kredit melalui mekanisme inden dimungkinkan dan diperbolehkan maksimum lima fasilitas kredit tanpa melihat urutan;
3. Penyesuaian aturan tahapan pencairan kredit pembiayaan yaitu menjadi maksimum pencairan kumulatif sampai 30% dari plafon setelah akad kredit setelah ditandatangani dapat dicairkan kredit maksimum 30%; Tahapan selanjutnya saat pondasi selesai, pencairan kumulatif kredit 50% dari plafon. Untuk tutup atap selesai kredit kumulatif 90% dari plafon; dan setelah selesai dibangun, kemudian dilakukan penandatanganan dan serah terima beserta akta jual beli (AJB). Maksimum sampai 100% dari plafon saat penandatanganan serah terima yang telah dilengkapi AJB dan *cover note*.

Yang membedakan dengan aturan sebelumnya yaitu pada

ketentuan LTV yang tertuang dalam PBI No. No.18/16/PBI/2016 tentang “*Rasio Loan to Value* untuk Kredit Properti, *Rasio Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor” (PBI LTV/FTV dan Uang Muka), terdapat pembatasan aturan di mana pengaturan fasilitas kredit/pembiayaan pertama hanya untuk rumah tapak $\leq 70m^2$, rumah susun $\leq 21m^2$, dan rukan/ruko diserahkan kepada masing-masing bank.

Dengan diberikannya keleluasaan kepada setiap bank untuk relaksasi LTV ini, akan tercipta kompetisi yang sehat antarbank dalam menentukan suku bunga KPR. Sekretaris PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Rohan Hafas, mengatakan Bank Mandiri memberi kemudahan uang muka nol persen selama calon debitur dapat membantu nasabah memiliki rumah pertama. Paul Sutaryono selaku pengamat perbankan dan mantan *Assistant Vice President* BNI menyambut gembira kebijakan yang akan mulai berlaku 1 Agustus 2018. Disampaikan dengan adanya pembelian rumah perdana untuk semua tipe rumah dengan KPR telah bebas LTV, berarti bahwa KPR tanpa uang muka akan segera terwujud.

Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk atau BRI, Suprajarto, mengungkapkan rencana pelonggaran LTV ini cukup baik dalam rangka pemenuhan permintaan pertumbuhan kredit rumah agar semakin tinggi. Adanya pelonggaran LTV sekalipun, sebetulnya tidak bisa membuat kinerja KPR meningkat secara langsung. BRI belum berencana menaikkan suku bunga

KPR, karena akan lebih dulu meningkatkan efisiensi dengan cara mendigitalisasi transaksi. Menurutnya saat ini sebagian besar masyarakat telah memiliki rumah pertama. Masalah yang dihadapi dalam meningkatkan kredit perumahan ialah aturan dalam pemilikan rumah kedua dan seterusnya. Oleh karena itu, bank justru wajib untuk bertindak hati-hati (*prudential banking*) dalam mengucurkan KPR. Bank sudah semestinya tetap menerapkan manajemen risiko, terutama risiko kredit plus asas kepatuhan (*compliance*), tidak sekedar mengejar target tetapi melalaikan potensi risiko.

Risiko Peningkatan

Loan to Value

Sebagai langkah pencegahan agar pelanggaran rasio LTV tidak meningkatkan potensi risiko kredit perbankan, maka implementasi pelonggaran rasio LTV juga dikaitkan dengan pemenuhan rasio kredit bermasalah (NPL). Menurut *Ekonom Institute for Development of Economics and Finance* (Indef) Bhima Yudhistira Adhinegara, pengawasan harus tetap diperketat, bank juga harus terlebih dulu melihat profil per debitur. Bank masih harus mencermati potensi kredit bermasalah atau *non-Performing Loan* (NPL) yang tinggi dengan adanya kebijakan tersebut, meskipun BI memberi batasan maksimal NPL 5 persen bagi bank yang ingin memberi fasilitas DP murah. Berikut gambaran pertumbuhan kredit properti tahunan beserta perkembangan rasio kredit bermasalah (NPL) di sektor properti:

Tabel 1. Pertumbuhan Kredit dan Perkembangan Rasio Kredit Bermasalah (NPL) di Sektor Properti Tahunan (Miliar Rp)

No.	Jenis Kredit	2015	2016	2017	Apr- 2018
1	Rumah tinggal	326.327	353.648	392.914	403.451
	% NPL	2,32	2,45	2,53	2,71
2	Flat atau Apartemen	13.017	12.922	15.440	17.174
	% NPL	1,35	2,24	2,13	1,99
3	Ruko atau Rukan	26.579	27.421	27.117	26.536
	% NPL	3,11	3,88	4,27	4,66

Sumber: OJK, 2018, diolah.

Dari Tabel 1, dapat dilihat bahwa pertumbuhan kredit untuk rumah tinggal terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Selaras dengan pertumbuhan kredit properti, ternyata rasio kredit bermasalahnya juga semakin meningkat. Berbeda dengan jenis kredit untuk jenis properti flat atau apartemen yang mengalami peningkatan kredit di setiap tahunnya, rasio kredit NPLnya justru mengalami penurunan. Dari gambaran tabel di atas tersebut dapat dikatakan bahwa dengan semakin meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Sejalan juga dengan kebijakan pelonggaran LTV, pengajuan KPR diyakini akan terus mengalami pertumbuhan, sehingga bank perlu memperhitungkan potensi kredit bermasalah atau NPL yang tinggi dengan adanya kebijakan tersebut.

NPL merupakan salah satu indikator kunci untuk menilai kinerja fungsi bank. NPL yang tinggi akan berpengaruh terhadap keberhasilan dalam menyalurkan

kredit. Dampak negatif yang ditimbulkan pun juga semakin banyak. Sedangkan apabila semakin kecil rasio persentasi dari tingkat NPL menunjukkan bahwa kinerja dan fungsi bank sudah bekerja dengan baik. Kredit bermasalah dapat dihitung dengan rumus yaitu kredit dengan kategori bermasalah dibagi dengan total kredit yang disalurkan.

Sesuai arahan BI, relaksasi LTV tersebut ditujukan pada pembeli rumah pertama. Menurut *Executive Vice President Head of Wealth Management & Retail Digital Business Commonwealth Bank* Ivan Jaya, relaksasi LTV ini dapat menjadi momentum bagi milenial untuk membeli properti. Sebesar 30-40 persen dari penghasilan mereka dapat dialokasikan untuk mengangsur. Berdasarkan data BI, sektor perumahan dan apartemen saat ini memiliki *demand* yang cukup tinggi, terlebih dari anak-anak muda. Berdasarkan data dari Bank Mandiri, saat ini ada lebih dari 28.000 generasi milenial yang menjadi nasabah KPR. Untuk generasi dengan jumlah sekitar 21 persen terhadap total portofolio ini tengah disiapkan program KPR khusus.

Kebijakan relaksasi LTV menjadi satu alternatif yang dapat membuat semangat debitur muda yang memang menjadi sasaran perbankan untuk berinvestasi dalam properti. Pembebasan uang muka perlu menjadi perhatian perbankan untuk lebih cermat dan berhati-hati dalam menentukan pemberian kreditnya. Dengan tumbuhnya kredit perumahan diharapkan investasi dalam rupiah terus meningkat, sehingga dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi.

Penutup

Penerapan kebijakan dalam hal pelonggaran rasio kredit terhadap nilai agunan atau LTV diperkirakan dapat meningkatkan pertumbuhan kredit pemilikan rumah tahun ini. Untuk itu, penting bagi pihak bank untuk memperketat pengawasan dalam penyaluran kreditnya. Pemberlakuan kebijakan dibatasi hanya untuk bank yang memiliki rasio NPL net di bawah 5 persen dan rasio NPL net di sektor properti kurang dari 5 persen. Bank nantinya juga diberikan kewenangan untuk menentukan besaran rasio LTV yang sudah dibebaskan oleh BI terhadap rumah pertama dan kedua dengan tipe di bawah 21 m².

Bank sentral melihat siklus kredit properti masih berada pada fase rendah tetapi masih memiliki potensi untuk tumbuh, didukung oleh penyediaan dan permintaan terhadap produk properti yang mulai meningkat dan kemampuan debitur yang masih baik. Dalam hal ini, DPR khususnya Komisi XI perlu mengawasi penyelenggaraan kebijakan tersebut berkaitan dengan

kemudahan masyarakat dalam mengakses pembiayaan KPR. Selain itu, koordinasi dan kerja sama antara BI dan pemerintah perlu ditingkatkan guna pengelolaan sektor properti yang lebih baik.

Referensi

- "BI Relaksasi Aturan DP Rumah di Agustus", <https://finance.detik.com/properti/d-4090041/bi-relaksasi-aturan-dp-rumah-di-agustus>, diakses 4 Juli 2018.
- "Ini Alasan BI Percepat Pemberlakuan Pelonggaran LTV", <https://www.cnbcindonesia.com/market/20180703142920-17-21650/ini-alasan-bi-percepat-pemberlakuan-pelonggaran-ltv>, diakses 3 Juli 2018.
- Intan, W., Muhammad, S., Devi, F. A. (2016). "Analisis Kebijakan Loan to value sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermasalah dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri)". *Jurnal Administrasi Bisnis*. Vol. 38, No. 1, hal. 115-124.
- "Kebijakan BI Longgarkan Aturan LTV Diyakini Pengamat Bisa Kerek Kredit Properti", <http://www.tribunnews.com/bisnis/2018/06/29/kebijakan-bi-longgarkan-aturan-ltv-diyakini-pengamat-bisa-kerek-kredit-properti>, diakses 3 Juli 2018.
- "Perumahan: Bank Diminta Berkontribusi", *Kompas*, 3 Juli 2018, hal. 13.
- Pelonggaran Kebijakan LTV Memperhatikan Aspek Prudensial Bank". <https://www.bi.go.id/id/ruang-media/info-terbaru/Pages/Pelonggaran-Kebijakan-LTV-Memperhatikan-Aspek-Prudensial-Bank.aspx>, diakses 3 Juli 2018.

“Relaksasi LTV Bakal Dongkrak KPR”, *Bisnis Indonesia*, 30 Juni 2018, hal. 5.

Tim Riset SMF. (2014). *Dampak Perubahan Kebijakan Loan to Value (LTV) terhadap Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah. Bank Indonesia: Laporan Perekonomian Indonesia.*



Dewi Restu Mangeswuri
dewi.mangeswuri@dpr.go.id

Dewi Restu Mangeswuri, S.E., M.Si., menyelesaikan pendidikan Sarjana Ekonomi jurusan Akuntansi pada tahun 2004 dan Magister Akuntansi pada tahun 2006 di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN Yogyakarta. Saat ini menjabat sebagai Peneliti Muda pada Pusat Penelitian, Badan Keahlian DPR RI. Beberapa karya tulis ilmiah yang telah dipublikasikan antara lain: “Perkembangan Ketersediaan dan Kebutuhan Perumahan di Batam” (2012), “Akuntabilitas Pengelolaan Dana Perimbangan Daerah (Studi Kasus: Kabupaten Banjar dan Kota Denpasar)” (2014), dan “Peran Lembaga Pengawas dalam Persaingan Usaha” (2015).

Info Singkat

© 2009, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI
<http://puslit.dpr.go.id>
ISSN 2088-2351

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang. Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi tulisan ini tanpa izin penerbit.