

DAMPAK PERUBAHAN KEBIJAKAN LOAN TO VALUE (LTV) TERHADAP PERKEMBANGAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Oleh Tim Riset SMF

A. Latar Belakang

Perlambatan ekonomi domestik yang terjadi ditengah perekonomian global yang kurang menguntungkan pada beberapa periode terakhir, berujung pada salah satunya pertumbuhan kredit yang melambat. Pada tahun 2014 tercatat pertumbuhan kredit melambat menjadi 11,6% dibandingkan dengan 2013 sebesar 21,6%.¹

Pertumbuhan kredit konsumsi pada tahun yang sama tercatat melambat menjadi 11,5% dibandingkan tahun 2013 sebesar 13,7%.² Kredit konsumsi sebagian besar berasal dari sektor rumah tangga, terdiri atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Multiguna. Perlambatan kredit konsumsi tersebut diperkirakan sebagai salah satu dampak dari penerapan aturan *Loan to Value Ratio* (LTV) dan *Down Payment* (DP) melalui kebijakan LTV yang ditetapkan pada September 2013. Peraturan mengenai kebijakan LTV yang ditetapkan tahun 2013 tersebut dinilai sebagai penyempurnaan dari peraturan sebelumnya tahun 2012, dimana pada peraturan LTV 2013, Bank Indonesia tidak hanya mengatur mengenai rumah tinggal dan rumah susun, namun juga mengatur kredit untuk rumah toko dan rumah kantor. Selain itu, aturan uang muka KPR turut dibedakan untuk fasilitas kredit pertama, kedua, dan seterusnya.

Setahun sejak peraturan tersebut diterbitkan, BI mencatat bahwa kebijakan LTV tersebut berdampak pada melambatnya pertumbuhan KPR menjadi 11,9% pada Desember 2014 dari 26,5% pada Desember 2013.

Hal tersebut yang kemudian mendorong Bank Indonesia melakukan revisi pada salah satu kebijakan makroprudensial nya melalui penetapan peraturan No 17/PBI/ 2015 tentang rasio *Loan to Value* atau rasio *financing to value* untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Hal ini dilakukan salah satunya sebagai upaya mendorong intermediasi perbankan, sekaligus memberikan sinyal dukungan kepada perekonomian nasional melalui penyesuaian kebijakan makroprudensial. Selain itu, kebijakan LTV diarahkan untuk membantu masyarakat berpenghasilan menengah bawah dalam memenuhi kebutuhan riil (rumah pertama) untuk tempat tinggal

B. Kebijakan *Loan To Value*

Berikut ini sejumlah aturan loan to value (LTV) dan financing to value (FTV) yang dirilis sejak tahun 2012 lalu:

^{1 2} Laporan Perekonomian Indonesia, Bank Indonesia, 2014

1. Kebijakan LTV I

Surat Edaran BI SE BI No 14/10/DPNP (15 Maret 2012)

Pembiayaan	Rasio Loan to Value (LTV)	Down Payment
Kredit kepemilikan rumah tinggal (KPR), termasuk rumah susun atau apartemen > 70 m2, tdk termasuk RuKo dan RuKan	Max 70%, kecuali KPR program perumahan pemerintah Indonesia	
Kredit kendaraan bermotor (KKB)		
Kendaraan roda 2		Min 25%
Kendaraan roda 4, non produktif		Min 30%
Kendaraan roda 4 atau lebih, produktif		Min 20%, dengan syarat ttn

Surat Edaran BI No 14/33/DPbS (27 Nopember 2012)

Pembiayaan	Rasio Financing to Value (FTV)	Down Payment
Kredit kepemilikan rumah tinggal syariah (KPR iB), termasuk rumah susun atau apartemen > 70 m2, tdk termasuk RuKo dan RuKan	Max 70%, kecuali KPR program perumahan pemerintah Indonesia	
Kredit kendaraan bermotor syariah (KKB iB)		
Kendaraan roda 2 atau roda 3		Min 25%
Kendaraan roda 4, non produktif		Min 30%
Kendaraan roda 4 atau lebih, produktif		Min 20%, dengan syarat ttn

2. Kebijakan LTV II

Surat Edaran BI No 15/40/DKMP (23 September 2013)

Untuk kredit, pembiayaan murabahah, dan pembiayaan istishna'

Pembiayaan & Tipe Agunan	LTV/FTV Maksimum		
	FK/FP 1	FK/FP 2	FK/FP 3 dst
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%

Untuk pembiayaan MMQ dan pembiayaan IMBT

Pembiayaan & Tipe Agunan	LTV/FTV Maksimum		
	FP 1	FP 2	FP 3 dst
KPR Tipe > 70	80%	70%	60%
KPRS Tipe > 70	80%	70%	60%
KPR Tipe 22-70	-	80%	70%
KPRS Tipe 22-70	90%	80%	70%
KPRS Tipe sd 21	-	80%	70%
KP Ruko/Rukan	-	80%	70%

FK= Fasilitas Kredit

FP= Fasilitas Pembiayaan

Pembiayaan	Down Payment	
	Konvensional	Syariah
Kredit kendaraan bermotor (KKB) atau KKB syariah (KKB iB)		
Kendaraan roda 2	Min 25%	Min 25%
Kendaraan roda 3 atau lebih, non produktif	Min 30%	Min 30%
Kendaraan roda 3 atau lebih, produktif	Min 20%, dengan syarat ttn	Min 20%, dengan syarat ttn

3. Kebijakan LTV III

PBI No 17/10/PBI/2015 (18 Juni 2015)

Untuk kredit, pembiayaan murabahah, dan pembiayaan istishna'

Pembiayaan & Tipe Property	KP & KP Syariah		
	1	2	3
Rumah Tapak			
Tipe > 70	80%	70%	60%
Tipe 22-70	-	80%	70%
Tipe sd 21	-	-	-
Rumah Susun			
Tipe > 70	80%	70%	60%
Tipe 22-70	90%	80%	70%
Tipe sd 21		80%	70%
Ruko/Rukan		80%	70%

Untuk pembiayaan MMQ dan pembiayaan IMBT

Pembiayaan & Tipe Property	KP & KP Syariah		
	1	2	3
Rumah Tapak			
Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22-70	-	80%	70%
Tipe sd 21	-	-	-
Rumah Susun			
Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22-70	90%	80%	70%
Tipe sd 21	-	80%	70%
Ruko/Rukan	-	90%	70%

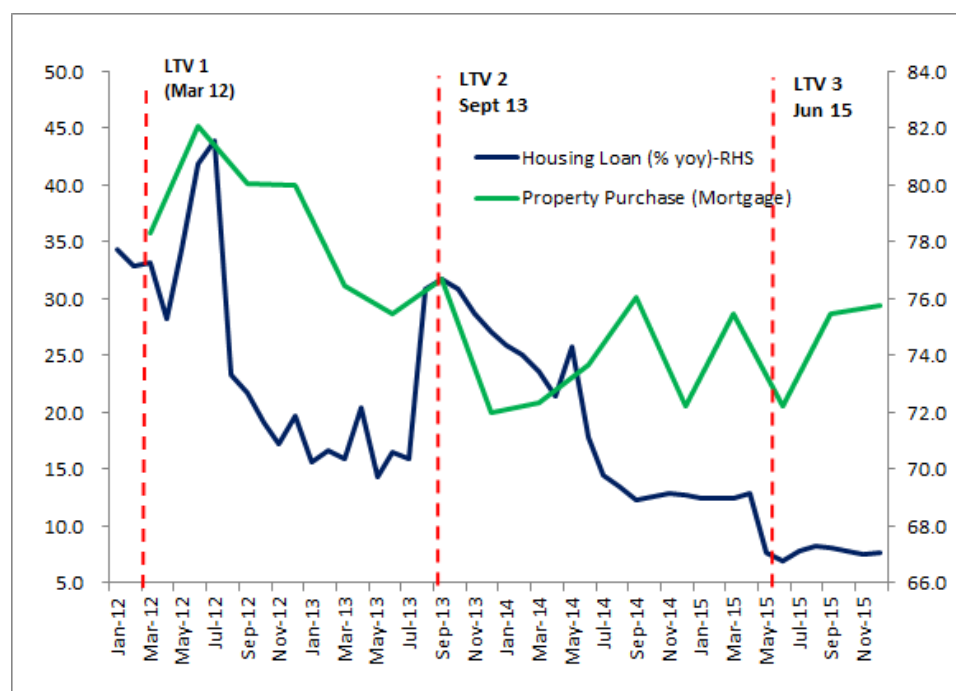
Jenis Kendaraan	Down Payment	
	Konvensional	Syariah
Kendaraan roda 2	Min 20%	Min 20%
Kendaraan roda 3 atau lebih, non produktif	Min 25%	Min 25%
Kendaraan roda 3 atau lebih, produktif	Min 20%, dengan syarat ttn	Min 20%, dengan syarat ttn

Dari tabel dapat dilihat bahwa pemerintah menerapkan ketentuan LTV yang berbeda di masing-masing periode sebagai bentuk pengawasan terhadap pasar pembiayaan perumahan. Pada ketentuan LTV I tahun 2012, terdapat pembatasan aturan dimana maksimum pembiayaan adalah 70%, hal ini tentunya menyebabkan perlambatan pertumbuhan pembiayaan perumahan. Selanjutnya pada perubahan ketentuan LTV II tahun 2013, diterapkan pembedaan maksimum pembiayaan pada kepemilikan rumah pertama, kedua, dan ketiga. Pada ketentuan LTV kedua pula diterapkan pelarangan terhadap pembiayaan rumah inden. Berselang 2 tahun setelah diterapkannya ketentuan LTV II, pemerintah memberlakukan relaksasi terhadap ketentuan LTV pada

Juni 2015 dengan melonggarkan ketentuan pembiayaan perumahan menjadi 80%, dengan tetap memberlakukan pembedaan kepemilikan pada rumah pertama, kedua, dan ketiga untuk maksimum pembiayaannya. Hal ini disinyalir merupakan upaya pemerintah dalam mendorong pembiayaan perumahan lebih baik ditengah lesunya perekonomian Indonesia.

C. Pengaruh Kebijakan *Loan To Value* Terhadap KPR

Kebijakan relaksasi LTV melalui peraturan No 17/PBI/ 2015 tentu diharapkan dapat berdampak positif pada sektor properti khususnya perumahan. Dengan diterapkannya kebijakan tersebut, masyarakat dapat membayar uang muka (*down payment*) KPR yang lebih rendah untuk membeli sebuah rumah. Hal ini berpengaruh pada kemampuan daya mengangsur masyarakat sehingga berdampak pada pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berikut adalah grafik pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) seiring dengan perubahan ketentuan LTV.



Sumber : CEIC, diolah

Dari grafik tersebut, terlihat bahwa kebijakan LTV secara signifikan berpengaruh terhadap harga perumahan di Indonesia. Sejak diberlakukannya pengetatan LTV pada 2012, pemanfaatan fasilitas KPR cenderung menurun, berbeda dengan hal tersebut, pembelian rumah secara cash masih menunjukkan pergerakan positif meskipun turut mengalami penurunan. Hal ini dikarenakan karena pada ketentuan LTV, pengaturan diberlakukan pada tipe rumah besar yang memiliki sasaran rumah tangga dengan penghasilan menengah atas. Sama halnya dengan ketentuan LTV I, perubahan ketentuan LTV II menyebabkan turunnya rumah tangga yang menggunakan fasilitas KPR secara signifikan. Sejak dilonggarkannya ketentuan LTV pada Juni 2015, diharapkan pertumbuhan KPR dapat meningkat. Hal ini sejalan dengan tujuan Bank Indonesia pada saat itu yaitu meningkatkan aspek prudensial bank dalam menyalurkan kredit dan aspek manajemen risiko.

Dengan dilatarbelakangi kondisi ekonomi yang termoderasi, sehingga penekanan terhadap laju pertumbuhan kredit terjadi, pemerintah menerapkan kebijakan LTV

terbaru melalui peraturan No 17/PBI/ 2015 pada Juni 2015. Dengan adanya revisi mengenai ketentuan LTV, diharapkan penyaluran kredit perbankan lebih dipermudah, proses intermediasi perbankan dapat meningkat, dan pertumbuhan ekonomi dapat terdorong kearah yang lebih baik.

Kondisi pertumbuhan KPR setelah diterapkannya relaksasi ketentuan LTV dapat terlihat di grafik. Sebulan setelah ditetapkan, pertumbuhan KPR secara bertahap mulai meningkat. Hal ini terlihat di awal triwulan II tahun 2015 setelah diterapkannya kebijakan. Tercatat pada bulan Desember 2015 pertumbuhan KPR mengalami pertumbuhan sebesar 7.72% *yoy* atau 1.09 % *mom*. Namun terlihat pula dalam grafik bahwa pertumbuhan yang terjadi tidak se signifikan yang diharapkan, hal ini membuktikan bahwa kebijakan LTV bukan satu-satunya hal yang mempengaruhi peningkatan outstanding KPR. Suku bunga acuan dan pertumbuhan ekonomi dinilai turut mempengaruhi, oleh karenanya diharapkan di tahun 2016, dengan didukung kondisi makroekonomi dan kebijakan moneter yang kondusif, pertumbuhan KPR akan lebih mengalami peningkatan.