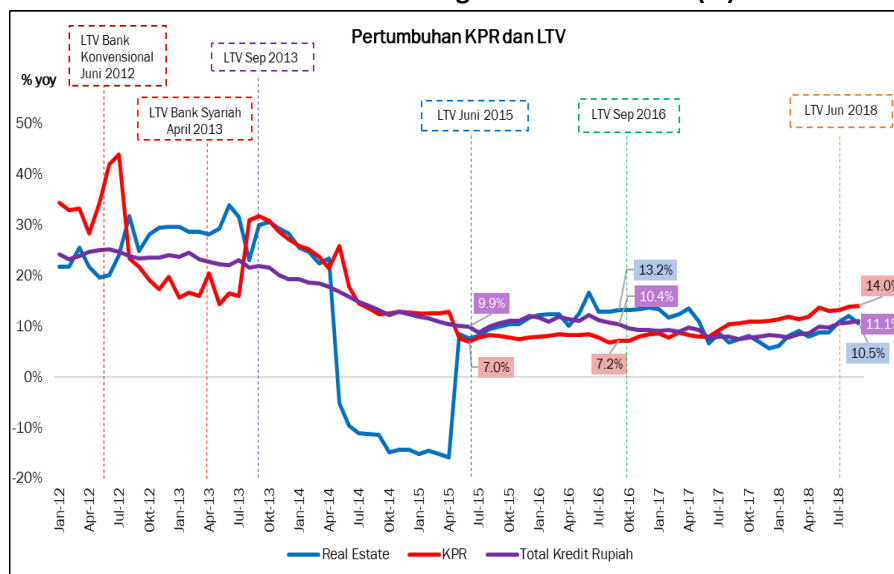


Desember 2018

Perkembangan KPR dan Real Estate di Indonesia

Rasio *loan to value* atau dikenal dengan LTV adalah istilah keuangan yang digunakan oleh kredit untuk menunjukkan rasio pinjaman terhadap nilai aset. Rasio LTV adalah salah satu faktor risiko utama yang kreditur nilai saat memenuhi syarat peminjam untuk KPR. Dalam perkembangannya, peraturan mengenai LTV di Indonesia telah berubah 6 kali sejak Juni 2012 hingga peraturan yang terbaru yang dirilis pada Juni 2018. Peraturan LTV tahun 2018 mengatur *down payment* (DP) yang diberikan kepada calon pemilik KPR *home first buyer* mencapai 0%. Kebijakan LTV di tahun 2018 mulai diterapkan Agustus 2018 sekaligus mencabut Peraturan LTV sebelumnya di tahun 2016.

Gambar 1. Perkembangan KPR 2012-2018 (%)



Sumber : BI dan OJK, diolah

Pertumbuhan KPR sempat mencapai 40% (yoy), kemudian menurun setelah Bank Indonesia (BI) memperketat kebijakan LTV KPR di tahun 2012-2013 demi mencegah spekulasi harga rumah. Bank Indonesia (BI) kemudian mengeluarkan kebijakan relaksasi LTV di tahun 2015. Meskipun Bank Indonesia sudah melakukan relaksasi di sektor perumahan sejak Juni 2015, namun dampaknya belum terlihat karena fokus relaksasi masih dari sisi permintaannya. Dengan adanya relaksasi LTV lanjutan Bank Indonesia (BI) bulan Juni 2018 dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bulan Agustus 2018 yang juga menyentuh sisi penawaran, maka diharapkan pertumbuhan ekonomi sektor real estate akan terus meningkat.

Selama kurun waktu 2 tahun terakhir, pertumbuhan properti khususnya KPR mulai membaik, ditandai dengan pertumbuhan KPR mencapai 14,0% (yoy) pada September 2018 meningkat dibandingkan September 2016 sebesar 7,2% (yoy). Sedangkan real estate masih tumbuh melambat, ditandai dengan menurunnya pertumbuhan real estate dari level 13,2% (yoy) pada bulan September 2016 menjadi 10,5% (yoy) pada bulan September 2018.