



LTV Spasial dan Titik Berat ke Hunian Kaum Menengah

(Minggu, 10 Desember 2017)

Kabar bagus akan berembus dari Kebun Sirih alias markas besar Bank Indonesia. Yakni, ada rencana melahirkan kebijakan LTV (*loan to value*) spasial. LTV spasial akan diterapkan ke kredit pemilikan properti dan lain-lain.

Ketentuan ini, sudah tentu, nantinya bakal menjadi semacam *turbo charger* untuk pasar properti menengah ke atas, yang dalam dua-tiga tahun ini stagnan atau bahkan menurun. Betapa tidak, lebih kecilnya *DP* (*down payment*) untuk properti hunian non-subsidi, berpotensi besar menaikkan pertumbuhan pasar properti tersebut.

Di sisi lain, hal tertentu perlu dicermati untuk LTV spasial itu, jika akan diterapkan. Yakni sebagai berikut, di bawah ini.

a. Apakah kebijakan itu kelak benar-benar jatuh secara tepat sasaran, yakni ke *end user*?

Seyogianya tidak jatuh ke tangan investor properti---walau bukan berarti anti terhadap investor tersebut mengingat mereka pun berperan mengintensifkan pasar properti.

b. Dalam hal ketepatan sasaran ini, perlu menyimak data dari kalangan pengembang di REI. Satu ketika, petinggi REI melansir data bahwa, dari total angka *backlog* perumahan yang melebihi 10 juta unit, ada sekira 3 juta kelas menengah di dalam itu.

Walhasil, idealnya, pelonggaran LTV dalam bentuk LTV spasial itu, seyogianya tertuju ke kelompok tersebut.

c. Hal lain, properti hunian kelas menengah menjadi favorit bagi investor properti sedari dulu sampai sekarang.

Maka, pelonggaran LTV harus benar-benar tepat sasaran dan jangan sekadar menguntungkan investor properti tanpa menguntungkan kelompok menengah yang belum punya hunian (rumah tapak atau juga apartemen).

d. Maka, bagaimana agar pelonggaran LTV itu benar-benar jatuh ke tangan yang tepat? Yakni dengan mengidentifikasi pola perilaku investor properti atau juga kelompok menengah yang belum punya rumah itu. Untuk lalu diterjemahkan ke dalam sebuah perangkat aturan operasional.

e. Adapun beberapa pola perilaku tersebut, misalnya:

-Berdasarkan temuan riset dari sejumlah lembaga terpercaya (misalnya dari lembaga riset situs *Rumah123.com*), kelas menengah pun punya kendala utama dalam penyediaan DP untuk membeli hunian via KPR/KPA. Maka, dalam hal ini, DP untuk kelompok ini memang harus lebih diringankan.

Di waktu yang sama, kelas menengah tersebut pun sulit punya DP karena sudah punya pinjaman kredit konsumen lainnya (kartu kredit, KTA, dan lain-lain).

Maka, terkait hal tersebut, aturan yang bisa diambil, misalnya:

“LTV 5% sampai 10%, bisa berlaku untuk kelompok pendapatan Rp 8 juta sampai Rp 15 juta, dengan persyaratan: merupakan rumah pertama; batasan harga rumah adalah Rp 175 juta sampai 700 juta; batasan harga apartemen adalah Rp 300 juta sampai Rp 850 juta; tidak punya pinjaman kredit konsumen sedikit pun; dan lain-lain”.

Dengan cara ini, kelas menengah yang sebenarnya punya kemampuan finansial menabung DP KPR/KPA, akan terdorong untuk tidak membelanjakan uang ke pinjaman konsumtif untuk keperluan berlibur ke luar negeri, dan lain-lain.

Stimulus lain pun perlu diberikan ke kelas menengah tersebut, agar lebih tertarik kepada KPR/KPA hunian pertama, dibandingkan ke pinjaman konsumtif. Antara lain, perbankan memberikan subsidi bunga dalam lima tahun pertama sehingga suku bunganya maksimal 5%, dan lain-lain.

f. Pola perilaku investor properti yang menggunakan pinjaman bank untuk berinvestasi, sebenarnya sudah cukup diminimalkan oleh kebijakan LTV dari Bank Indonesia yang terdahulu.

Oleh karena itu, dalam ketentuan LTV spasial, relatif tidak perlu ada “klausul tambahan” terkait investor properti.

Artinya, LTVspasial hanya tertuju kepada kelas menengah yang belum punya rumah.

g. Dari situ, kita bisa menarik kesimpulan bahwa ada baiknya bila ketentuan LTV spasial nantinya memerhitungkan/berdasarkan segmen debitur (kelas menengah yang belum punya rumah), dengan kriteria-kriteria tertentu.

h. Lantas, ada hal lain yang perlu dikalkulasi. Yakni, di wilayah seperti apa LTV seperti itu diterapkan? Apakah berdasarkan indikator seperti harga properti di suatu wilayah, dan dalam hal ini di wilayah yang harga propertinya sudah tinggi, tidak dikenai pelonggaran LTV?

Hal seperti ini bisa rancu mengingat di wilayah dengan harga properti tinggi seperti DKI Jakarta, jumlah masyarakat yang belum punya rumah (termasuk kelas menengah tersebut) sangat mungkin justru yang terbesar; berdasarkan data Badan Pusat Statistik, angka *backlog* rumah di DKI Jakarta mencapai 34%-an dan tertinggi secara nasional.

Lebih ideal, bila LTV spasial berlaku berdasarkan tingkat *backlog* hunian. Walhasil, penanggulangan *backlog* perumahan dengan meningkatkan tingkat kepemilikan rumah oleh kelas menengah, bisa terjadi.

J. Sebagai suatu kesimpulan: *pertama*, LTV spasial ada baiknya sangat membidik naiknya tingkat pemilikan rumah, di segmen kelas menengah yang belum punya properti tersebut. Untuk hal ini, sejumlah kriteria/syarat rinci, perlu dibakukan.

Kedua, pelonggaran LTV, ada baiknya berlaku ke daerah di mana angka *backlog* merupakan yang tertinggi.

Dengan kata lain, LTV spasial ada baiknya berbasis segmen debitur (kelas menengah) dan tingkat *backlog* hunian. **(Dhi)**

