

PERAN KEBIJAKAN MAKROPRUDENSIAL MELALUI PENERAPAN LOAN-TO-VALUE TERHADAP PENYALURAN KREDIT PROPERTI DI INDONESIA**Franciscus Haryanto¹****^{1,2}Fakultas Ekonomidan Universitas Katolik Parahyangan (Unpar), Bandung, Jawa Barati, Indonesia****ABSTRAK**

Pertumbuhan kredit properti di masa pandemi menyebabkan peningkatan risiko kredit. Selain itu, harga properti tidak mencerminkan nilai sebenarnya. Oleh karena itu, Bank Indonesia melakukan kebijakan rasio LTV (Loan-to-Value). Penerapan kebijakan countercyclical Loan To Value makprudensial secara khusus ditujukan untuk mengelola risiko sistemik dalam sistem keuangan yang bersumber dari pertumbuhan kredit yang berlebihan dan harga properti (Lim, et al., 2011). Selain itu, LTV diterapkan untuk mengurangi prosiklikalitas perbankan khususnya di sektor properti dan pertumbuhan harga properti yang disebabkan oleh motif spekulatif. Sejak penerapan LTV kredit properti turun yang menyebabkan pengurangan risiko kredit.

Kata kunci: kebijakan makprudensial, bank, loan to value, pandemic

Klasifikasi JEL: E5, G210, G280

ABSTRACT

The growth of credit for property during a pandemic lead an increase the risk of credit risk. Furthermore, the prices of property do not reflect real value. Therefore, Bank Indonesia perform LTV (Loan-to-Value) ratio policy. The implementation of countercyclical Loan To Value macroprudential policies specifically aims to manage the systemic risk in the financial system which originating from excessive credit growth and property prices (Lim, et al., 2011). In addition, LTV is implemented to reduce banking procyclicality, especially in the property sector and the growth of property prices caused by speculative motives. Since the implementation of the LTV the property loans down which cause the reduction of credit risk.

keyword: lorem, ipsum, dolor

Clasification: JEL: E5, G210, G280

¹ franciscus.haryanto@unpar.ac.id

PENDAHULUAN

Kredit memegang peran penting dalam perekonomian Indonesia. Beberapa studi bahkan menunjukkan pentingnya kredit bagi pertumbuhan sektor ekonomi rakyat ((Lihat studi Setyani (2012), Kartika dan Jember (2017), Adyatma dan Chandra (2018), Wahyudi et al. (2020), Lestari et al. (2021)). Sekalipun peran kredit vital bagi perekonomian, jika kredit tumbuh terlalu cepat maka justru dapat membahayakan stabilitas ekonomi. Krisis keuangan global 2007-2008 sangat terkait dengan risiko yang ditimbulkan akibat penyaluran kredit properti yang berlebihan. Kondisi ekonomi yang kondusif dan kredit properti yang tinggi mengakomodasi harga properti tumbuh dengan cepat (Tim Penyusun Kontan, 2021). Ketika harga properti terlalu tinggi dan terjadi kredit macet maka krisis keuangan yang berasal dari pinjaman properti terjadi.

Krisis keuangan global memberikan kesadaran baru bahwa kebijakan moneter saja tidak cukup untuk menjaga stabilitas keuangan. Kebijakan makroprudensial timbul untuk melengkapi kebijakan yang sudah ada sebelumnya guna menjaga sistem keuangan dan perekonomian dari gejolak krisis. Salah satu kebijakan makroprudensial yang digunakan untuk mengendalikan kredit properti adalah *Loan to Value ratio* (LTV). Kenaikan harga properti yang berlebihan dikhawatirkan dapat memicu terjadinya krisis seperti yang terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008 dalam kasus *subprime mortgage*. Jika harga properti yang naik terus dibiarkan, maka *bubble price* tersebut akan menyebabkan harga properti jatuh dan dapat menyebabkan krisis. Bank Indonesia berpandangan bahwa bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran kredit properti khususnya dalam penetapan rasio maksimum *Loan-to-Value* (LTV).

Studi Wahyudi et al. (2020) menunjukkan bahwa risiko sistemik dan keterkaitan finansial menyebabkan kemungkinan terjadinya penularan kejatuhan suatu bank ke bank lainnya. Selanjutnya, studi Lestari et al. (2021) menemukan adanya prosiklikalitas kredit di Indonesia. Penerapan kebijakan makroprudensial LTV bersifat *countercyclical* bertujuan untuk mencegah pembentukan risiko sistemik di sistem keuangan yang berasal dari pertumbuhan kredit dan harga properti yang berlebihan. Selain memitigasi risiko sistemik dan mengurangi prosiklikalitas perbankan ke sektor properti, kebijakan LTV juga dapat digunakan dan efektif untuk mengurangi laju pertumbuhan harga properti akibat motif spekulasi.

Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan Loan To Value atau Financing To Value (LTV/FTV) sebagai instrumen makroprudensial untuk mengatur perkembangan kredit, yang tidak hanya mengatur penawaran kredit tetapi juga mengatur permintaan kredit dari masyarakat khususnya sektor properti. Kebijakan LTV pada dasarnya membatasi jumlah kredit yang bisa didapatkan debitur berdasarkan nilai agunan berupa properti saat pemberian kredit. Rasio LTV yang semakin kecil menunjukkan arah kebijakan yang semakin ketat terhadap penyaluran kredit dibidang properti dan sebaliknya jika rasio LTV semakin besar menunjukkan kebijakan yang semakin longgar untuk mendorong penyaluran dan permintaan kredit di bidang properti.

Kredit properti adalah kredit konsumsi yang disalurkan untuk memenuhi kepemilikan properti masyarakat. Penyaluran kredit properti oleh bank dapat membantu masyarakat dalam memiliki properti tanpa harus menyiapkan dana dalam jumlah yang besar atau seluruhnya dalam waktu yang singkat. Dari waktu ke waktu, pangsa kredit konsumsi yang didominasi oleh kredit properti terhadap total kredit perbankan di Indonesia menunjukkan *trend* yang terus meningkat. Selain itu, menurut Kajian Stabilitas Keuangan Bank Indonesia no. 37 September 2021 dijelaskan bahwa terdapat korelasi positif antara pertumbuhan indeks harga properti dengan jumlah penyaluran kredit properti. Bila jumlah kredit properti meningkat, maka harga properti cenderung akan meningkat. Jumlah penduduk di Indonesia yang terus bertambah juga dapat meningkatkan potensi peningkatan kebutuhan akan properti sehingga proyeksi permintaan properti akan naik.

Periode awal tahun 2020 merupakan tahun yang bersejarah bagi Indonesia dimana Indonesia resmi mengumumkan kasus Covid-19 pertama dan hal tersebut berpengaruh terhadap *panic buying* pada produk ritel dan juga melanda pasar kredit. Mobilitas menjadi terbatas, tempat-tempat umum mulai dibuka terbatas dan malahan untuk sementara ditutup. Pembatasan kegiatan meliputi meliburkan sekolah dan tempat kerja, pembatasan kegiatan keagamaan, dan atau pembatasan kegiatan di tempat atau fasilitas umum. Dan hal ini dipertegas dengan dikeluarkannya PP Nomor 21 tahun 2020. Pembatasan kegiatan akibat merebaknya covid 19 berdampak ke banyak sektor khususnya adalah rumah tangga (konsumsi domestik yang merupakan kontributor paling besar terhadap produk domestik bruto sebesar 56

%), UMKM, korporasi, sektor keuangan dan yang lebih spesifik berpengaruh terhadap penyaluran kredit properti. Sektor rumahtangga mengalami penurunan yang cukup besar dari sisi konsumsi akibat masyarakat tidak bebas beraktivitas di luar rumah dan rumahtangga juga kehilangan pendapatan karena tidak dapat bekerja sehingga daya belipun menurun drastis. Yang pada akhirnya Indonesia jatuh ke dalam jurang resesi, setelah dua kuartal berturut turut mengalami kontraksi dalam perekonomian. Pada kuartal II 2020 dan III 2020 ekonomi negara Indonesia tumbuh minus 5.32% dan 3.49%. Dampak Covid-19 Indonesia dan kebijakan yang dilakukan dibahas oleh studi Anas et al. (2022), Oey-Gardiner (2022), Schulze (2021).

Meluasnya dampak pandemi Covid-19 menekan kinerja korporasi dan akhirnya akan berpengaruh juga terhadap pendapatan karyawan sehingga hal tersebut juga akan mempengaruhi besarnya risiko kredit perbankan. Pengurangan tenaga kerja yang dilakukan oleh banyak perusahaan akan memiliki dampak terhadap penurunan daya beli rumah tangga mengakibatkan penurunan *repayment capacity* yang berdampak terhadap kualitas kredit konsumsi perbankan khususnya kredit properti. Pandemi Covid-19 yang terjadi di Indonesia memberi pengaruh yang cukup kuat terhadap sektor dunia usaha dan sektor keuangan yang mengalami tekanan akibat pandemi adalah perbankan dan perusahaan pembiayaan, yang berpotensi mengalami persoalan likuiditas dan insolvency. Ditambah dengan volatilitas pasar keuangan dan capital flight yang menyebabkan tekanan makin besar.

Peran serta Bank Indonesia dalam pemulihan ekonomi nasional berupaya untuk mendorong penyaluran kredit perbankan, memangkas secara bertahap sukubunga acuan BI 7-days reverse repo rate dan hal ini diharapkan akan memiliki dampak pada pencapaian tingkat inflasi yang rendah dan stabilitas nilai tukar rupiah yang terjaga dan langkah lanjutan untuk mendorong momentum pemulihan ekonomi nasional. Bank Indonesia juga mengeluarkan kebijakan sebagai tindak lanjut penguatan bauran kebijakan menghadapi dan mengatasi pandemi covid 19, baik dalam menjaga stabilitas makroekonomi dan sistem keuangan, maupun untuk mendukung pemulihan ekonomi. BI juga melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 23/2/PBI/2021 mengubah rasio intermediasi makroprudensial (RIM) dan penyangga likuiditas makroprudensial (PLM). Untuk mendorong kredit dalam rangka pemulihan ekonomi, BI mengeluarkan kebijakan relaksasi loan to value (LTV) atau uang muka untuk kredit properti dan

kredit kendaraan bermotor (KKB). Bank Sentral melonggarkan rasio LTV menjadi paling tinggi 100% untuk semua jenis properti, rumah tapak, rumah susun, hingga ruko/rukan, bagi bank yang memenuhi kriteria non performing loan (NPL) dan non performing financing (NPF). Semakin longgar LTV maka akan diharapkan semakin mendorong kredit konsumsi, khususnya di sektor properti ataupun otomotif lebih tersalurkan. Penerapan Kebijakan Makroprudensial di Indonesia besar diharapkan dapat memberikan pengaruh positif bagi pemulihan ekonomi nasional khususnya.

Sehubungan dengan latar belakang dan masalah penelitian, tujuan tulisan ini adalah untuk mengkaji Peran Kebijakan Makroprudensial melalui penerapan *Loan-to-Value* terhadap Penyaluran Kredit Properti di Indonesia. Efektivitas penetapan rasio LTV dalam mengontrol pertumbuhan kredit properti di Indonesia. Bagi pengelola kebijakan di sektor keuangan Indonesia, yaitu Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), tulisan ini dapat dijadikan sebuah referensi untuk mengetahui efektivitas penerapan rasio maksimum LTV dalam mengendalikan pertumbuhan kredit properti di Indonesia dan dapat dijadikan referensi tentang penerapan kebijakan makroprudensial melalui penerapan rasio LTV yang diterapkan di sektor keuangan Indonesia.

TINJAUAN PUSTAKA

Kebijakan Makroprudensial

Kebijakan Makroprudensial *time-varying* yang saat ini diimplementasikan oleh Bank Indonesia adalah *Countercyclical Capital Buffer* (CCB) , Rasio Intermediasi Makroprudensial dan Penyangga Likuiditas Makroprudensial (PLM). Instrumen Kebijakan Makroprudensial dirancang untuk memitigasi dinamika risiko dalam runtun waktu ditujukan untuk menangani perilaku prosiklikalitas dari institusi keuangan dan pelaku pasar. Tujuan dari instrumen kebijakan makroprudensial adalah untuk meningkatkan ketahanan institusi keuangan dan pelaku keuangan dengan memastikan pada saat kondisi memburuk memiliki ketahanan untuk menyerap risiko yang meningkat dan mencegah perilaku ambil risiko yang berlebihan pada saat kondisi ekonomi sedang baik.

Kebijakan makroprudensial yang bersifat *countercyclical* ini bertujuan untuk mendorong industri keuangan khususnya perbankan agar dalam melakukan fungsi intermediasinya dengan prinsip kehati hatian. Kebijakan Makroprudensial juga dapat mempengaruhi kondisi makroekonomi, dimana instrumen makroprudensial LTV dapat secara langsung mempengaruhi intermediasi dan pertumbuhan kredit khususnya properti dan pada akhirnya akan berdampak pada output perekonomian (Nier & Kang 2016)

Bank sebagai Lembaga Intermediasi Keuangan

Bank merupakan salah satu institusi dalam sektor keuangan. Bank berfungsi sebagai lembaga intermediasi keuangan yang menyalurkan dana dari pihak yang mengalami kelebihan ke pihak yang mengalami kekurangan dana (Matthews dan Thompson, 2008). Proses intermediasi oleh bank dilakukan dengan cara menyerap kelebihan dana yang ada di masyarakat, kemudian menyalurkannya kembali ke masyarakat yang mengalami kekurangan dana. Bank akan memperoleh keuntungan dengan mengatur *asset* dan *liabilities* yang dimilikinya (Mishkin, 2012).

Proses intermediasi yang dilakukan bank tidak luput dari berbagai risiko yang dapat timbul. Bahkan, bank perlu mengambil risiko dan mengelolanya agar dapat menghasilkan keuntungan (Matthews dan Thompson, 2008). Beberapa risiko yang sering timbul dalam proses intermediasi yang dilakukan bank antara lain risiko kredit dan risiko likuiditas. Risiko kredit timbul akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank. Sedangkan risiko likuiditas merupakan akibat dari ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau dari aset likuid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank. Manajemen risiko dapat dilakukan dengan cara mengurangi kasus *adverse selection* dan *moral hazard* dalam menentukan nasabah (Johnson dan Neave, 2008). Selain itu, bank sentral juga mengawasi penyaluran fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan dan mengeluarkan berbagai regulasi terkait penyaluran kredit agar kestabilan sistem keuangan dapat tetap terjaga.

Kebijakan Loan-to-Value (LTV)

Penetapan rasio maksimum *Loan-to-Value* (LTV) merupakan salah satu jenis instrumen kebijakan makroprudensial yang bersifat *countercyclical* dan diterapkan untuk mengurangi jumlah pinjaman yang diberikan oleh institusi keuangan. Rasio LTV merupakan sebuah rasio perbandingan antara jumlah uang yang dipinjamkan terhadap harga properti yang diagunkan (Juda Agung, Cicilia A. Harun & Elis Deriantino,2021). Semakin rendah tingkat rasio LTV yang diterapkan, akan semakin besar pula dana yang perlu dipersiapkan oleh seorang nasabah karena akan semakin sedikit pula jumlah pinjaman yang diberikan bank kepada peminjam. Dengan berkurangnya jumlah pinjaman yang diberikan, maka risiko *default* dan risiko kredit bagi bank umum penyalur kredit properti juga dapat berkurang. Menurut Funke dan Paetz (2012), penetapan rasio LTV juga merupakan salah satu tindakan preventif yang dapat mengurangi risiko dari peningkatan harga properti.

Pada akhirnya, hal ini diharapkan dapat mengurangi permintaan masyarakat dalam mengajukan kredit properti. Dari sisi penawaran, penetapan rasio LTV dapat berpengaruh terhadap jumlah kredit properti yang dikeluarkan oleh bank. Semakin rendah rasio maksimum LTV yang ditetapkan, maka semakin rendah pula dana yang dikeluarkan bank terhadap setiap debitur kredit properti.

Kebijakan LTV sebagai suatu jenis kebijakan makroprudensial diterapkan untuk mencegah atau mengurangi kemungkinan terjadinya krisis di masa yang akan datang dan meningkatkan stabilitas sistem keuangan. Kebijakan makroprudensial mengarah kepada analisis sistem keuangan secara keseluruhan sebagai kumpulan dari berbagai individu lembaga keuangan untuk mencapai stabilitas sistem keuangan. Stabilitas sistem keuangan adalah kondisi institusi dan pasar keuangan yang berfungsi secara efektif dan efisien serta mampu bertahan terhadap kerentanan internal dan eksternal. Dengan tercapainya fungsi-fungsi tersebut, alokasi sumber pendanaan atau pembiayaan dapat berkontribusi dalam mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkesinambungan (Yuda Agung, 2021).

Penetapan rasio LTV di Hong Kong menunjukkan bahwa penetapan rasio LTV secara efektif dapat mengurangi risiko sistemik yang dapat menimbulkan krisis, yaitu melalui

penurunan risiko kredit macet dan pengendalian harga properti. Untuk mengetahui efektivitas kebijakan LTV di Hong Kong, Wong et al. (2011) dalam penelitiannya yang menggunakan metode GLS (*Generalized Least Squares*) mengasumsikan rasio kredit properti yang macet sebagai variabel dependen dan pertumbuhan harga properti, pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB), rasio kredit properti terhadap PDB, dan tingkat suku bunga properti sebagai variabel independen, dengan kebijakan LTV diterapkan sebagai variabel *dummy* untuk mengetahui perbedaan antara periode sebelum dan setelah ditetapkannya rasio LTV. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan rasio LTV dapat mengurangi rasio kredit macet. Selain itu, dari hasil penelitian juga dapat diketahui bahwa rasio maksimum LTV sebesar 70% di Hong Kong yang sudah diterapkan sejak tahun 1996 dan berkelanjutan hingga tahun 2010 dapat menekan pertumbuhan harga properti. Penerapan rasio maksimum LTV yang merupakan salah satu jenis pengetatan regulasi dalam kondisi pertumbuhan kredit yang tinggi pada akhirnya menjaga agar perekonomian Hong Kong tetap produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan di masa yang akan datang. Dengan diterapkannya kebijakan LTV untuk kredit properti, maka diharapkan stabilitas sistem keuangan pada akhirnya dapat ditingkatkan.

Rasio LTV

Penetapan rasio LTV merupakan salah satu cara untuk menekan pertumbuhan kredit properti yang dinilai terlalu tinggi. Hal ini disebabkan pertumbuhan kredit properti yang terlalu tinggi dapat berpotensi untuk meningkatkan harga properti risiko dan meningkatkan kredit macet. Penetapan rasio maksimum LTV bagi bank umum di Indonesia akan memberikan berbagai dampak, baik dampak positif maupun negatif, serta baik bagi bank sebagai *lender* maupun masyarakat sebagai *borrower*. Dampak positif yang diperoleh dari penerapan LTV adalah potensi risiko *default* dan risiko kredit yang berkurang. Dampak negatif bagi bank adalah berkurangnya jumlah kredit yang ditawarkan dengan adanya rasio maksimum LTV, Bagi masyarakat, dengan ditetapkannya rasio maksimum LTV akan memberikan dampak negatif karena penerapan rasio LTV menyebabkan mereka perlu menyiapkan sejumlah dana yang lebih besar jika ingin mengajukan kredit properti. Namun, dengan jumlah dana lebih besar yang telah

mereka bayarkan di muka pada akhirnya akan memberikan dampak positif, yaitu beban cicilan yang lebih ringan bagi *borrower* di kemudian hari.

Bank Indonesia menetapkan rasio maksimum LTV sebesar 70% untuk tipe rumah >70 m². Hal ini dilatarbelakangi oleh pertumbuhan properti tipe >70 m² yang cukup tinggi, senilai Rp 61,8 triliun atau dengan pangsa sekitar 31% (Bank Indonesia, 2012a). Dengan ditetapkan rasio maksimum LTV ini, diharapkan tingkat penyaluran KPR untuk rumah >70 m² dapat turun dan pada akhirnya dapat menurunkan jumlah kredit properti secara umum. Dengan diterapkannya rasio ini, maka jumlah dana yang harus disediakan oleh masyarakat untuk mengajukan KPR akan meningkat. Secara teori, semakin rendah rasio maksimum LTV yang ditetapkan, maka jumlah dana yang harus disediakan masyarakat juga akan semakin meningkat. Peningkatan jumlah dana ini akan mempengaruhi cakupan masyarakat yang dapat mengajukan KPR ke bank umum. Pada akhirnya, penetapan rasio ini akan mempengaruhi permintaan KPR oleh masyarakat.

Di sisi lain, penetapan rasio maksimum LTV juga dapat mempengaruhi penawaran kredit properti. Penawaran kredit properti dapat dipengaruhi melalui jumlah dana kredit properti yang dapat disalurkan oleh bank umum. Semakin rendah rasio LTV yang ditetapkan, maka semakin sedikit pula jumlah dana yang dapat disalurkan bank umum untuk setiap pengajuan kredit properti. Pengaruh penetapan rasio LTV terhadap sisi permintaan dan penawaran kredit properti ini yang kemudian melatarbelakangi penggunaan rasio maksimum LTV sebagai alat untuk mengendalikan pertumbuhan kredit properti.

Penyaluran Kredit Properti

Menurut Kajian Stabilitas Keuangan Bank Indonesia No. 38 Maret 2022, kredit properti merupakan seluruh kredit terkait properti yang diberikan kepada debitur UMKM maupun bukan debitur UMKM, termasuk kredit yang berada dalam status restrukturisasi, yang meliputi kredit kepada: (1) Perusahaan *real estate*, untuk pengadaan tanah dan bangunan termasuk fasilitasnya untuk dijual/disewakan; (2) Kontraktor, untuk pembangunan gedung, perkantoran, perumahan dan pertokoan; (3) Perorangan, untuk pemilikan dan pemugaran rumah.

Data kredit properti diperoleh dari laporan bulanan individu bank umum pada bank Indonesia. Dalam laporan bulanan bank umum, kredit properti mencakup: (1) Penerima kredit lapangan usaha yang terdiri dari pemberian kredit di sektor konstruksi dan *real estate*; dan (2) Penerima kredit bukan lapangan usaha yang terdiri dari rumah tangga untuk pemilikan rumah tinggal, flat atau apartemen, rumah toko atau rumah kantor.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penetapan rasio LTV di Indonesia secara teori bertujuan untuk menekan angka penyaluran kredit properti yang terlalu tinggi. Hal ini dilakukan karena penyaluran kredit properti yang tinggi dapat memicu peningkatan risiko timbulnya kredit macet dan peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya. Dengan ditetapkan rasio maksimum LTV sebesar 70%, maka baik sisi penawaran maupun permintaan akan kredit properti akan terpengaruh. Dalam penelitian ini, pengaruh penetapan LTV akan dilihat melalui sisi penawaran. Jumlah kredit properti yang dapat disalurkan bank akan berkurang dengan ditetapkannya rasio maksimum LTV.

Penetapan rasio LTV merupakan suatu cara yang efektif dalam menekan penyaluran kredit properti dibandingkan dengan melakukan peningkatan terhadap angka suku bunga KPR. Semakin kecil rasio LTV yang ditetapkan, maka semakin sedikit pula nominal kredit properti yang disalurkan bank.

Sebelum ditetapkannya kebijakan rasio maksimum LTV, kebutuhan masyarakat akan properti tetap meningkat. Masyarakat cenderung akan berusaha memenuhi kebutuhannya sehingga tidak memerdulikan peningkatan suku bunga KPR. Jika tidak dapat mencapai suatu jenis properti yang diinginkan, kemungkinan mereka akan mencoba untuk mencapai jenis properti yang memiliki harga lebih rendah (misalnya mencari tipe rumah yang lebih kecil sehingga biayanya lebih murah) untuk tetap memenuhi kebutuhannya. Namun, setelah ditetapkannya kebijakan rasio maksimum LTV, peningkatan suku bunga KPR dapat mengurangi penyaluran kredit properti. Hal ini dapat menjelaskan mengapa penyaluran kredit properti setiap bank umum tidak mengalami pengaruh yang sama terhadap penetapan rasio LTV.

Pengaruh yang lebih besar akan dialami oleh bank yang mengalami kenaikan pada tingkat suku bunga KPR pada saat rasio maksimum LTV ditetapkan.

KESIMPULAN

Tujuan tulisan ini adalah untuk menggambarkan efektivitas kebijakan makroprudensial melalui penetapan rasio LTV dalam mengurangi penyaluran kredit properti yang disalurkan bank umum di Indonesia dan untuk mengetahui jangka waktu yang dibutuhkan bagi penyaluran kredit properti untuk memberikan reaksi terhadap diterapkannya rasio maksimum LTV. Berdasarkan beberapa pendapat dapat disimpulkan beberapa hal yang penting dalam tulisan ini adalah sebagai berikut.

Pertama, penetapan rasio *Loan-to-Value* (LTV) sebagai salah satu cara yang diterapkan Bank Indonesia dalam menekan tingkat pertumbuhan jumlah penyaluran kredit properti yang disalurkan oleh bank umum sudah berjalan secara efektif selama periode penelitian. Penetapan rasio LTV dapat memberikan pengaruh kepada jumlah kredit properti yang dapat disalurkan bank umum. Semakin rendah rasio LTV yang ditetapkan, maka semakin sedikit pula kredit properti yang disalurkan kepada masyarakat.

Selanjutnya, jika penetapan rasio maksimum LTV yang dinilai sudah efektif ini terus diterapkan secara berkelanjutan dalam jangka panjang, maka dapat diperkirakan tingkat pertumbuhan harga properti di Indonesia dapat kembali normal, seperti penetapan rasio maksimum LTV di Hong Kong yang sudah dilakukan sejak tahun 1996 dan kebijakan tersebut dapat menekan pertumbuhan harga properti di negara tersebut. Kemudian, peningkatan suku bunga KPR sebelum diterapkannya rasio LTV memberikan pengaruh positif terhadap tingkat penyaluran kredit properti. Semakin tinggi tingkat suku bunga KPR yang ditetapkan bank umum, maka semakin tinggi pula jumlah kredit properti yang disalurkan, begitu pula sebaliknya. Terakhir, Pandemi covid-19 cukup mempengaruhi penyaluran kredit properti yang dilakukan oleh perbankan.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penetapan rasio LTV yang dilakukan Bank Indonesia sudah efektif dalam menekan pertumbuhan kredit properti yang disalurkan bank

umum. Penyempurnaan dan perluasan kebijakan penetapan rasio LTV juga perlu untuk terus dilakukan agar keseimbangan sektor keuangan yang berkelanjutan dapat dicapai di masa yang akan datang. Dengan sektor properti yang sehat, maka pertumbuhan ekonomi dapat diharapkan terus meningkat.

Untuk penelitian yang lebih komprehensif, periode penelitian dapat diperluas sehingga efektivitas penetapan rasio LTV pada jangka panjang dapat diketahui. Periode yang diperluas juga dapat memperkaya data sehingga metode penelitian yang berbeda dapat diterapkan ke dalam penelitian. Selain itu, dengan periode data yang lebih luas, berbagai variabel lain yang mempengaruhi penyaluran kredit properti seperti jumlah penduduk, tingkat harga properti dan variabel *dummy* dapat diikutsertakan ke dalam penelitian selanjutnya.

Untuk menganalisis peran kebijakan makroprudensial melalui penerapan rasio LTV dalam menekan angka penyaluran kredit properti, perlu dipertimbangkan variabel “masa pandemi” sebagai variabel *dummy*, dengan $D = 0$ untuk periode masa normal ; dan $D = 1$ untuk periode masa pandemi. Dalam hal ini akan dikaji lebih lanjut peran kebijakan makroprudensial dalam masa pandemi.

REFERENSI

- Adyatma, I. W. C., & Chandra, W. (2018). Apakah Penggunaan Kredit UKM di Kota Denpasar Sudah Efektif. *Jurnal Ekonomi Kuantitatif Terapan*, 11(1), 127-135.
- Agung, Juda, Cicilia A. Harun & Elis Deriantino. (2021). Kebijakan Makroprudensial di Indonesia : Konsep, Kerangka dan Implementasi. *Rajawali Pers*
- Bank Indonesia. (2012). Kajian Stabilitas Keuangan No. 19 – September 2012.
- Bank Indonesia. (2021). Kajian Stabilitas Keuangan No. 37 – September 2021.
- Bank Indonesia. (2021). Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 23/2/PBI/2021 tentang Perubahan Ketiga atas PBI No. 20/8/PBI/2018 tentang Rasio LTV Untuk Kredit Properti, Rasio FTV untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PBI LTV/FTV dan Uang Muka).
- Bank Indonesia. (2022). Kajian Stabilitas Keuangan No. 38 – Maret 2022.
- Funke, M., & Paetz, M. (2012). A DSGE-based assessment of nonlinear loan-to-value policies: evidence from Hong Kong. *BOFIT Discussion Papers*, 11, 1-22.

- Günther Schulze (2021) Economic Dimensions of Covid-19 in Indonesia: Responding to the Crisis, *Bulletin of Indonesian Economic Studies*, 57:3, 373-375.
- Johnson, L. D., & Neave, E. H. (2008). The subprime mortgage market: Familiar lessons in a new context. *Management Research News*, 31 (1), 12-26.
- Kartika, N., & Jember, I. M. (2017). Sanksi Adat pada Lembaga Perkreditan Desa dalam Kerangka Principal-Agent LPD (Lembaga perkreditan Desa) Se-Kecamatan Tembuku, Kabupaten Bangli. *Jurnal Ekonomi Kuantitatif Terapan*, 10(2), 228363.
- Lestari, N. P. N. E., Budhi, M. K. S., Sudama, I. K., Suasih, N. N. R., & Taun, I. N. (2021). The Dynamics of Credit Procyclicality and Stability of Macroeconomics in Indonesia. *Jurnal Ekonomi Kuantitatif Terapan*, 351-368.
- Matthews, Kent & John Thompson (2008). *The Economics of Banking* (2nd ed.). John Wiley & Sons, LTD.
- Mayling Oey-Gardiner (2022) COVID-19 in Indonesia: Impacts on the Economy and Ways to Recovery, *Bulletin of Indonesian Economic Studies*, 58:3, 338-340.
- Mishkin, F. S., & Eakins, S. G. (2012). *Financial markets and institution* (7th ed.). Harlow: Pearson Education Limited.
- Schinder, Y., & Laux, J. (2012). Mortgage meltdown: default sensitivity to declining home values and loan-to-value ratios. *Journal of Applied Business Research*, 28 (6), 1151-1157.
- Setyari, N. P. W. (2012). Evaluasi Dampak Kredit Mikro Terhadap Kesejahteraan Rumah Tangga di Indonesia: Analisa Data Panel. *Jurnal Ekonomi Kuantitatif Terapan*.
- Tim Penyusun Kontan. (2021). *Melintasi 3 Krisis Multidimensi*. Kontan Publishing
- Titik Anas, Hal Hill, Dionisius Narjoko & Chandra Tri Putra (2022) The Indonesian Economy in Turbulent Times, *Bulletin of Indonesian Economic Studies*, 58:3, 241-271.
- Wahyudi, S. T., Nabella, R. S., & Maski, G. (2020). Analisis Efek Penularan Melalui Pendekatan Risiko Sistemik dan Keterkaitan Keuangan. *Jurnal Ekonomi Kuantitatif Terapan*, 55-74.
- Wong, E., et al. (2011). Loan-to-value ratio as a macroprudential tool – Hong Kong’s experience and cross-country evidence. (Working Papers 1101, Hong Kong Monetary Authority).