

**PENGARUH SURAT EDARAN BANK INDONESIA No. 14/10/DPNP  
TERHADAP RISIKO KREDIT PERBANKAN SERTA PENGARUH  
PADA SEKTOR PROPERTI DAN OTOMOTIF**

Yuniardini Putri Siswanto  
S1 Akuntansi, Fakultas Ekonomi  
Universitas Negeri Surabaya  
yuniardini@gmail.com

***ABSTRACT***

*Bank Indonesia issued a Circular Letter Bank Indonesia No.14/10/DPNP on March 15, 2012 which regulates the amount of the Loan to Value for mortgages and Down Payment for vehicle loans. The policy was issued with the aim to reduce NPL (Non Performing Loan) risk and also to increase the credit quality of the bank. This study aims to analyze the impact that happens to credit risk, property companies and automotive companies. Results of this study was a decrease in the company's stock price decline in property and sales at automotive companies which have a middle class target consumers. In addition, the policy also provides an opportunity to practice 'shadow banking' on non-bank institutions.*

**Keywords:** *Loan to Value, Down Payment, Credit Risk.*

**PENDAHULUAN**

Perbankan merupakan faktor penting yang mempengaruhi keadaan perekonomian suatu negara. Bank menjadi perantara antara pihak-pihak yang surplus dengan pihak-pihak yang defisit. Pemasukan utama bank di Indonesia untuk membiayai kegiatan operasionalnya berasal dari peminjaman kredit kepada masyarakat. Kegiatan penyaluran kredit ini memiliki risiko NPL (*Non Performing Loan*) yang dapat menghancurkan perekonomian bila jumlahnya terlalu besar.

Seperti krisis global yang dialami Amerika pada tahun 2008. Krisis global tersebut terjadi karena adanya praktik *subprime mortgage*. *Subprime Mortgage* merupakan istilah untuk kredit perumahan (*mortgage*) yang diberikan kepada

debitur dengan sejarah yang buruk atau belum memiliki sejarah sama sekali sehingga menimbulkan resiko NPL (*Non Performing Loan*) yang terlalu besar dan menghancurkan perekonomian Amerika pada tahun 2008. Pada tahun 2002 penyaluran *subprime mortgage* di Amerika sebesar USD200 miliar dan meningkat pada tahun 2005 sebesar USD500 miliar.

Kesalahan pengelolaan *subprime mortgage* menjadi awal dari adanya krisis pada tahun 2008. Untuk menghindari kasus yang sama seperti Amerika, Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP mengenai kebijakan *Loan to Value* dan *Down Payment*. Kredit Kepemilikan Rumah (KKB) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) memiliki pengaruh yang signifikan dalam jumlah kredit yang disalurkan di Indonesia. Pengaruh besar yang dimiliki oleh Kredit Kepemilikan Rumah (KKB) dan Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) dapat menimbulkan resiko NPL (*Non Performing Loan*) yang besar bagi perbankan. Oleh karena itu, Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan yang mengatur besarnya *Loan to Value* (LTV) dan *Down Payment* (DP) untuk mengurangi resiko dari NPL (*Non Performing Loan*).

Tingginya permintaan akan kendaraan dan properti oleh masyarakat membuat distributor dan berbagai lembaga pembiayaan menciptakan strategi untuk lebih menarik minat konsumen dengan memberi kredit ringan kepada konsumen. Uang muka dan suku bunga rendah menjadi daya tarik tersendiri bagi konsumen. Tetapi hal itu tidak berlaku lagi sejak munculnya Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP yang dikeluarkan pada 15 Maret 2012.

Banyaknya pembelian kendaraan yang dilakukan dengan sistem kredit membuat risiko kredit macet pada bank juga semakin tinggi. Untuk mengatasi masalah ini, Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor. Surat Edaran ini mengatur tentang besarnya *Loan to Value* (LTV) untuk kredit kepemilikan rumah (KPR) dan *Down of Payment* (DP) untuk kredit kendaraan bermotor (KKB). Peraturan ini dapat meningkatkan kehati-hatian lembaga keuangan dalam pemberian KPR dan KKB serta untuk memperkuat ketahanan sektor keuangan.

*Loan to Value* adalah jumlah pinjaman yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan. Sedangkan pengertian *Down of Payment* adalah pembayaran sebagian dari harga oleh pembeli kepada penjual sebagai tanda bahwa perjanjian jual beli yang diadakan telah mengikat. Dengan munculnya peraturan ini, setidaknya konsumen harus memberikan uang muka sebesar 30% dari keseluruhan harga KPR atau kendaraan bermotor. Sejak diberlakukannya Surat Edaran ini, dikhawatirkan dapat menimbulkan dampak bagi bisnis properti, otomotif maupun terhadap perbankan.

Gunanta (2012) melakukan penelitian tentang perbandingan pergerakan harga saham-saham properti satu bulan sebelum dan satu bulan sesudah aturan *Loan to Value* dikeluarkan pada 15 Maret 2012 dan menemukan bahwa harga saham properti dan *real estate* mengalami penurunan setelah dikeluarkannya Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP tersebut. Maudhoh (2012) menemukan bahwa Adira Finance mengalami penurunan atas jumlah pembiayaan konsumen

dan menemukan strategi untuk mengatasi dampak tersebut. Strategi yang digunakan Adira Finance adalah dengan membangun sistem pembiayaan baru berbasis syariah. Dengan strategi ini, pihak Adira dapat menarik minat konsumen tanpa harus takut dengan Surat Edaran Bank Indonesia mengenai batas minimal *down payment*.

Funke dan Paetz (2012) menganalisis manfaat dari kebijakan makroprudensial dalam *countercyclical* baru Keynesian Model DSGE dan menyimpulkan bahwa inflasi harga properti yang tinggi dapat membatasi transmisi efek siklus harga perumahan dengan diberlakukannya aturan kebijakan LTV nonlinier. Korteweg dan Sorensen (2012) mengembangkan prosedur penyaringan Bayesian untuk memulihkan harga untuk setiap properti individu dan menghasikan perkiraan prosedur penyaringan dengan mengoreksi sejarah LTV dan penyitaan, keduanya menunjukkan tidak ada perubahan besar yang terjadi sejak 2007. Christensen dan Meh (2011) meneliti tentang cara terbaik untuk mengurangi *housing boom-busts* dengan menambahkan peraturan *Loan to Value countercyclical* (LTV) untuk model DSGE dengan perumahan pinjaman dijamin dengan agunan perumahan. Mereka menganggap kejadian yang menciptakan *housing boom-busts* termasuk dampak yang meningkatkan batas pinjaman untuk rumah tangga.

Tujuan dari penelitian ini adalah memberikan analisis yang terkait dengan: (1) Pengaruh Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP terhadap risiko kredit bank di Indonesia, (2) Pengaruh *Loan to Value* (LTV) terhadap Sektor Properti dan (3) Pengaruh *Down Payment* (DP) terhadap Perusahaan Otomotif. Hasil dari analisis konsep ini diharapkan dapat memberi informasi kepada Pemerintah dan

Bank Indonesia mengenai dampak yang terjadi terhadap konsumen, lembaga perbankan maupun non perbankan, perusahaan properti dan perusahaan otomotif setelah diberlakukannya Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP sejak 15 Maret 2012.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Risiko Kredit**

Risiko kredit adalah risiko kerugian akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) memenuhi kewajibannya (Bank Indonesia, 2012). Menurut Dendawijaya (2009) kredit yang bermasalah adalah kredit-kredit yang kategori kolektibilitasnya masuk dalam kriteria kredit macet atau disebut juga NPL (*Non Performing Loan*). Rasio ini menunjukkan kemampuan manajemen bank dalam mengelola kredit bermasalah yang diberikan oleh bank. Artinya, semakin tinggi rasio NPL maka akan membuktikan semakin buruknya kualitas kredit dari suatu bank.

Salah satu risiko yang dihadapi bank adalah risiko tidak terbayarnya kredit yang telah diberikan atau yang sering disebut risiko kredit. Risiko kredit atau *default risk* umumnya timbul dari berbagai kredit yang masuk kategori bermasalah atau NPL (*Non Performing Loan*). Besarnya NPL yang diperbolehkan oleh Bank Indonesia saat ini adalah maksimal 5%, jika melebihi 5% maka akan mempengaruhi penilaian Tingkat Kesehatan Bank yang bersangkutan.

### **Ketentuan Umum *Loan to Value* (LTV) dan *Down Payment* (DP)**

Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP menyebutkan ketentuan umum *Loan to Value* (LTV) dan *Down Payment* (DP) adalah sebagai berikut: (A) Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan Kredit Pemilikan rumah (KPR) dan KKB yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai risiko maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR dan KKB, (B) Bahwa pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*) sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank-bank dengan eksposur kredit properti yang besar, (C) Untuk tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan dimasa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR dan KKB yang berlebihan, (D) Kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian bank dalam pemberian KPR dan KKB serta untuk memperkuat ketahanan sektor keuangan dilakukan melalui penetapan besaran *Loan to Value* (LTV) dan *Down Payment* (DP) untuk KKB.

### ***Loan to Value*(LTV) dan *Down Payment* (DP)**

Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No.12/38/DPNP pada 31 Desember 2010 mengenai Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi menjelaskan definisi *Loan to Value Ratio* adalah angka rasio antara jumlah pinjaman yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan. Sedangkan untuk Surat Edaran BI No.13/6/DPNP tanggal 18 Februari 2011 tentang Pedoman Perhitungan Aset

Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar menjelaskan perhitungan rasio LTV dilakukan sebagai berikut: (1) Nilai kredit ditetapkan berdasarkan nilai tercatat kredit di neraca bank pemberi kredit dan (2) Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai yang lebih rendah antara (i) nilai pengikatan agunan; dengan (ii) nilai pasar agunan yang dinilai ulang secara berkala paling lama 30 (tiga puluh) bulan sekali. Dalam hal penilaian kembali nilai pasar agunan dilakukan lebih dari 30 (tiga puluh) bulan terakhir maka agunan ditetapkan tidak memiliki nilai.

Sesuai dengan Kajian Stabilitas Keuangan No.19 September 2012 yang dikeluarkan Bank Indonesia bahwa Kebijakan *Loan to Value* dan *Down Payment* ini merupakan praktek *macro prudential* yang lazim diterapkan di negara-negara lain. Berikut adalah tabel yang memuat kebijakan serupa di beberapa Negara.

**Tabel 1. Kebijakan *Loan to Value* dan *Down Payment* di Negara Lain**

Negara	Residential LTV
Thailand	<b>max 90%</b> untuk pembelian apartemen seharga < Rp2,8 miliar/unit dan <b>max 95%</b> untuk pembelian rumah lainnya ( <i>low rise housing</i> ). Tidak berlaku bagi pegawai negeri atau pegawai BUMN karena <i>credit risk</i> dianggap lebih rendah
China	LTV properti ke-1: <b>max 70%</b> , properti ke-2: <b>max 50%</b> . Pembelian properti ke-3: dilarang
India	<b>max 80%</b> untuk <i>housing loans</i>
Malaysia	<b>max 70%</b> untuk pembelian properti ke-3
Hongkong	<b>max 60%</b> untuk luxury properti diatas HK\$ 12 juta dan <b>max 70%</b> untuk properti dibawah HK\$ 12 juta dengan maximum properti value sebesar HK\$ 7,2 juta
Korea	antara <b>40-50%</b> tergantung daerah properti yang rentan mengalami <i>excessive growth</i>
Philipine	<b>max 60%</b> untuk kredit real estate

**Tabel 1. Kebijakan *Loan to Value* dan *Down Payment* di Negara Lain (Lanjutan)**

<b>Negara</b>	<b>Residential LTV</b>
Singapore	<b>max 90%</b> untuk <i>housing loans</i>
Australia	<b>max 80%</b> , diatas 80% perlu <i>mortgage insurance</i>
Canada	<b>max 75%</b> untuk <i>housing loans</i>
Switzerland	Sesuai dengan <i>supervisory approval</i>
Germany	<b>max 60%</b> untuk <i>mortgage bonds</i>
Spain	<b>max 80%</b> untuk <i>housing loans</i>
Finland	<b>max 75%, 60%</b> untuk <i>mortgage bonds</i>
France	<b>max 80%</b> untuk <i>housing loans</i>
Netherlands	<b>max 90%</b> untuk <i>housing loans</i>
United kingdom	Sesuai dengan <i>supervisory approval</i>

Sumber: Kajian Stabilitas Keuangan No. 19, September 2012. Bank Indonesia.

### **Penerapan Manajemen Risiko dan Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian KPR dan KKB**

Sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP, penerapan manajemen risiko dan prinsip kehati-hatian dalam pemberian KPR dan KKB adalah sebagai berikut: Bank yang menyalurkan KPR dan KKB wajib:(A) Menerapkan Manajemen Risiko sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009, mengingat adanya berbagai risiko yang melekat pada aktivitas tersebut, terutama Risiko Kredit dan Risiko Likuiditas;(B) Menyusun kebijakan dan prosedur secara tertulis yang akan menjadi acuan dalam pemberian KPR dan KKB dengan berpedoman pada:(1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan bank Indonesia Nomor

11/25/PBI/2009;(2) Surat keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Per kreditan Bank bagi Bank Umum;(3) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 12/38/DPNP tanggal 31 Desember 2010 perihal Pedoman Penyusunan *Standard Operating Procedure* Administrasi Kredit Pemilikan Rumah dalam Rangka Sekuritisasi;(4) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/6/DPNP tanggal 18 Februari 2011 perihal Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar; dan(5) Surat Edaran Bank Indonesia ini.

### **Pengaturan *Loan to Value* (LTV) pada KPR**

Pengaturan *Loan to Value* (LTV) pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menurut Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP adalah sebagai berikut:(A) Ruang lingkup KPR yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini mencakup kredit konsumsi kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen namun tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko, dengan tipe bangunan lebih dari 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi), yang diberikan Bank kepada debitur perorangan dengan nilai kredit yang ditetapkan berdasarkan nilai agunan, (B) Rasio *Loan to Value* (LTV) dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini merupakan angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit, (C) Perhitungan rasio LTV dilakukan sebagai berikut:(1) Nilai kredit ditetapkan berdasarkan plafon kredit yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit; dan(2) Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai pengikatan agunan oleh bank. (D) Rasio LTV untuk Bank yang memberikan KPR sebagaimana diatur dalam Surat Edaran

Bank Indonesia ini ditetapkan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen), (E) Pengaturan mengenai LTV sebagaimana dimaksud pada huruf D dikecualikan terhadap KPR dalam rangka pelaksanaan program perumahan pemerintah Indonesia.

Yang dimaksud program perumahan pemerintah Indonesia adalah program perumahan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pengaturan Uang Muka Kredit atau *Down Payment* pada KKB**

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP mengenai pengaturan Uang Muka Kredit atau *Down Payment* (DP) pada Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) adalah sebagai berikut: (A). Ruang Lingkup KKB dalam Surat Edaran Bank Indonesia mencakup kredit yang diberikan Bank kepada debitur untuk pembelian kendaraan bermotor;(B). Yang dimaksud dengan uang muka, selanjutnya disebut sebagai *Down Payment* (DP) dalam Surat Edaran Bank Indonesia adalah pembayaran di muka atau uang muka secara tunai yang sumber dananya berasal dari debitur (*self financial*) dalam rangka pembelian kendaraan bermotor secara kredit; (C). DP ditetapkan sebesar persentase tertentu dari harga pembelian kendaraan bermotor yang dibiayai oleh Bank. DP untuk Bank yang memberikan KKB sebagaimana diatur dalam SE ini ditetapkan sebagai berikut:(1) DP paling rendah 25% (dua puluh lima persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua, (2) DP paling rendah 30% (tiga puluh persen), untuk pembelian kendaraan bermotor roda empat atau lebih untuk keperluan produktif, yaitu apabila memenuhi salah satu syarat sebagai berikut:(a) Merupakan

kendaraan yang memiliki izin untuk angkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak berwenang; atau(b) Diajukan oleh perorangan atau badan hukum yang memiliki izin usaha tertentu yang dikeluarkan oleh pihak berwenang dan digunakan untuk mendukung kegiatan operasional dari usaha yang dimiliki.

Penetapan DP lebih rendah untuk kendaraan bermotor yang bersifat produktif bertujuan untuk mewujudkan keberpihakan kepada pihak-pihak yang memanfaatkan kredit kendaraan bermotor yang secara resmi digunakan untuk kegiatan produktif namun tetap mempertimbangkan aspek *prudential*.

## **PEMBAHASAN**

### **Risiko Kredit Perbankan**

Lembaga perbankan memberikan dampak yang dominan bagi perekonomian suatu negara. Oleh karena itu, perbankan harus memperhatikan berbagai macam risiko yang dapat menyebabkan kegagalan bank dalam jangka panjang, seperti risiko hukum, reputasi, strategik, imbal hasil (*Rate of Return Risk*), investasi (*Investment Equity Risk*), risiko pelunasan hutang lebih awal (*Prepayment Risk*), serta risiko gagal bayar (*default risk*). Hal yang paling dikhawatirkan oleh bank-bank yang menyalurkan kredit adalah terjadinya kredit macet. Untuk mengatasi masalah ini Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP yang mengatur tentang kebijakan untuk KKB (Kredit Kendaraan Bermotor) dan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) (Meryana, 2012).

Dengan diberlakukannya Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP diharapkan dapat mengurangi mengurangi risiko kredit bagi bank-bank dengan exposure kredit properti yang besar sebagai akibat dari adanya *bubble*. *Bubble* adalah peningkatan harga properti yang cukup tinggi yang tidak mencerminkan harga sebenarnya, terutama untuk segmen rumah kelas menengah atas dan apartemen. Kenaikan harga properti yang tinggi pada tipe rumah menengah dan besar dikhawatirkan juga akan mendorong kenaikan harga rumah tipe kecil, sehingga menyebabkan harga rumah tipe kecil semakin tidak terjangkau (Bank Indonesia, 2012).

Surat Edaran yang dikeluarkan Bank Indonesia No.14/10/DPNP membawa dampak buruk bagi perekonomian di Indonesia. Surat Edaran Bank Indonesia ini dikeluarkan dengan tujuan untuk mengurangi risiko NPL (*Non Performing Loan*). Tetapi kebijakan ini juga memberikan sisi negatif bagi perekonomian Indonesia dan memberikan peluang bagi Lembaga Non Bank. Semakin ketatnya pemberian kredit kepada konsumen dan semakin tingginya *Loan to Value* (LTV) dan *Down Payment* (DP) membuat konsumen beralih dan mengajukan pinjaman ke Lembaga Non Bank. Adanya peraturan ini akan semakin memberikan peluang kepada lembaga-lembaga yang melakukan praktik *shadow banks*. Konsumen yang ingin mengajukan kredit, pasti ingin mendapatkan pinjaman dengan proses yang mudah dan cepat. Banyaknya peraturan yang ditetapkan bagi lembaga keuangan maupun bank-bank resmi, membuat hal ini sulit untuk dilakukan. Semakin ketatnya aturan yang ditetapkan bagi industri keuangan dalam sektor perkreditan akan semakin meningkatkan penetrasi lembaga-lembaga *shadow banks*. Lembaga-lembaga yang melakukan praktik *shadow banks* menawarkan pengajuan kredit

dengan proses yang cepat dan mudah meskipun suku bunga yang diberikan tinggi. Banyaknya konsumen yang mengajukan kredit pada lembaga *shadow banks* akan meningkatkan risiko NPL (*Non Performing Loan*). (Rachmawati, 2012). Pemerintah maupun Lembaga Keuangan harus memberikan perhatian lebih pada kasus ini. Jika Pemerintah dan Lembaga Keuangan tidak memperhitungkan kasus ini, ditakutkan peraturan yang pada awalnya dibuat dengan tujuan untuk mengurangi rasio NPL (*Non Performing Loan*) akan berbanding terbalik dengan meningkatkan risiko NPL (*Non Performing Loan*) sebagai akibat dari adanya *shadow banks* yang dapat memperburuk kondisi perekonomian di Indonesia.

Rencana regulasi mengenai pengaturan tentang *Loan to Value* (LTV) yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP pada 15 Maret 2012 memiliki dampak positif dan negatif. Dampak positifnya adalah dengan diberlakukannya Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP ini dapat meningkatkan kualitas kredit dan diharapkan terjadinya peralihan dari kredit konsumsi ke kredit produktif sehingga dapat menumbuhkan perekonomian Indonesia. Selain itu untuk dampak negatifnya adalah terjadinya penurunan penjualan di industri otomotif yang dikhawatirkan akan mempengaruhi pertumbuhan ekonomi Indonesia (Sutanto, 2012).

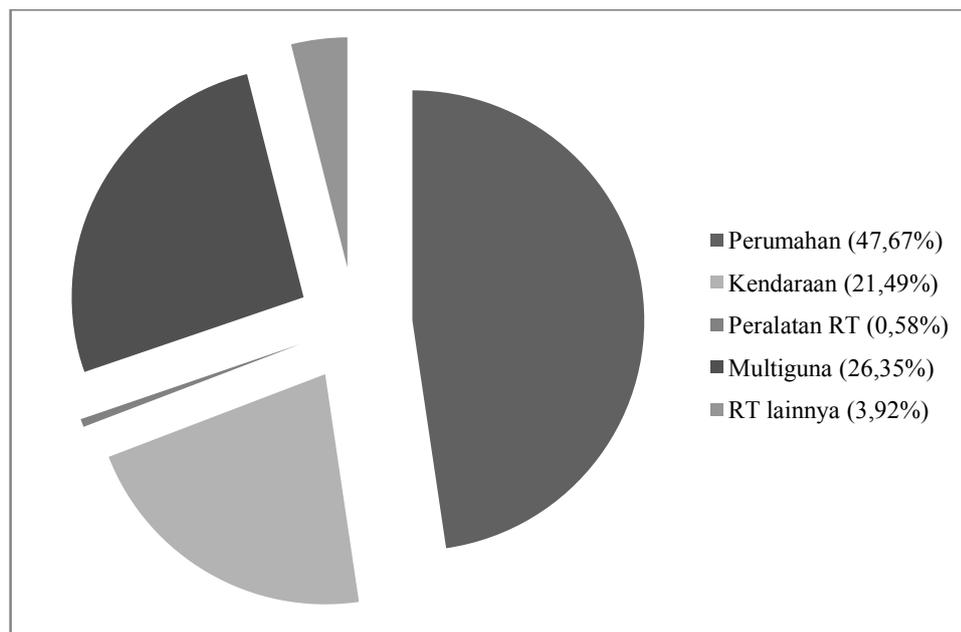
Hasil yang diharapkan dari adanya Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP adalah meningkatkan kehati-hatian dalam memberikan kredit untuk KPR dan KKB. Ketentuan yang tercantum dalam Surat Edaran Bank Indonesia ini akan menjadi *screening mechanism* untuk memperoleh pembeli potensial. Pencegahan tumbuhnya KPR dan KKB yang berlebihan perlu dilakukan untuk mengurangi potensi kerawanan di sektor keuangan. Bank Indonesia

memperkirakan pertumbuhan kredit konsumsi akan sedikit terpengaruh sementara waktu, namun tingkat risiko yang dihadapi akan menurun dan *Non Performing Loan* (NPL) akan berangsur membaik (Bank Indonesia, 2012).

### **Pengaruh *Loan to Value* (LTV) terhadap Perusahaan Properti**

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menjadi salah satu sektor yang memberikan pengaruh dominan terhadap sistem perkreditan di Indonesia. Tingginya minat masyarakat Indonesia akan properti baik untuk pemakaian pribadi ataupun untuk bisnis menjadikan KPR sebagai penghasilan kredit terbesar dalam kredit konsumsi. Hal ini dapat dibuktikan dalam grafik yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia Periode Juni 2012.

**Gambar 1. Komposisi Kredit Sektor Rumah Tangga Menurut Jenisnya (periode Juni 2012)**



Sumber: Kajian Stabilitas Keuangan No.19, September 2012

Besarnya pengaruh yang diberikan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) memiliki pengaruh dominan terhadap penghasilan perbankan yang berasal dari

sektor perkreditan. Untuk mengurangi risiko NPL (*Non Performing Loan*) pada KPR, Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP yang mengatur tentang besarnya *Loan to Value* (LTV) bagi KPR. Tujuan dikeluarkannya Surat Edaran Bank Indonesia tersebut memiliki tujuan baik untuk meningkatkan kualitas kredit perbankan Indonesia serta mengurangi risiko NPL yang dihadapi perbankan, tapi hal ini juga memiliki dampak negatif yang mempengaruhi turunnya harga saham di sektor properti. Harga saham di sektor properti yang mengalami penurunan harga saham umumnya adalah perusahaan pengembang dengan sasaran menengah dengan harga jual properti Rp70 juta-Rp500 juta. Besarnya *Loan to Value* yang ditetapkan oleh Surat Edaran Bank Indonesia sebesar 30% dirasa memberatkan konsumen properti terutama konsumen dari kalangan menengah. Sedangkan harga saham properti yang umumnya adalah perusahaan pengembang dengan sasaran konsumen menengah keatas dengan harga jual properti diatas Rp500 juta dirasa tidak terlalu terkena dampak dari adanya Surat Edaran tersebut (Gunanta, 2012).

### **Pengaruh *Down Payment* (DP) terhadap Perusahaan Otomotif**

Kendaraan merupakan kebutuhan sekunder bagi masyarakat Indonesia. Jumlah permintaan konsumen terhadap kendaraan meningkat setiap tahunnya. Tetapi hal ini bukan menjadi faktor utama yang mendorong dari tingginya jumlah permintaan kendaraan. Motivasi dalam diri konsumen ikut mempengaruhi pembelian kendaraan, misalnya penilaian terhadap kualitas, harga, dan kenyamanan pemakaian (Wahyuni, 2008). Pembelian kendaraan oleh masyarakat Indonesia mayoritas dilakukan dengan cara kredit. Besarnya *down payment* yang dibutuhkan untuk mengajukan kredit menjadi pertimbangan yang

penting dalam pengajuan kredit. Sejak diberlakukannya Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP, banyak konsumen yang menunda keinginannya untuk membeli kendaraan bermotor. Uang muka rendah yang biasa didapatkan konsumen sebelum Surat Edaran Bank Indonesia berlaku menjadi daya tarik sendiri yang menyebabkan tingginya permintaan akan kendaraan. Besarnya *down payment* yang diterapkan sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP membebani sebagian besar konsumen kendaraan yang berdampak pada menurunnya jumlah permintaan akan kendaraan.

Sejak dikeluarkannya Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP pada 15 Maret 2012, pembiayaan kredit konsumen yang dialami oleh PT. Adira Dinamika Multi Finance Tbk. mengalami penurunan kurang lebih sebesar 16%. Sebelum Surat Edaran tersebut keluar, Adira Finance biasanya mengalami kenaikan laba yang signifikan dari tahun ke tahun. Dampak yang paling dominan dirasakan sejak diberlakukannya Surat Edaran tersebut adalah turunnya pembiayaan kredit konsumen untuk kendaraan roda dua. Hal ini dikarenakan pengajuan kredit untuk kendaraan roda dua berasal dari kalangan menengah kebawah. Syarat pengajuan kredit yang mudah dan uang muka rendah yang telah diganti dengan uang muka minimal sebesar 25% sejak diberlakukannya Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP membuat sebagian besar konsumen roda dua merasa terbebani. Hal inilah yang menyebabkan penurunan pembiayaan kredit untuk kendaraan roda dua. Berbeda dengan konsumen kendaraan roda empat, pembiayaan kredit untuk kendaraan roda empat tidak sepenuhnya mengalami dampak yang dominan. Konsumen kendaraan roda empat yang berasal dari kalangan menengah ke atas, sebagian besar mengajukan kredit kendaraan roda

empat dengan *Down Payment* (DP) sebesar 25%-30%. Untuk menarik minat konsumen agar tetap mengajukan kredit khususnya untuk kredit kendaraan roda dua, Adira Finance memiliki strategi khusus. Strategi yang digunakan Adira Finance adalah memberikan pilihan kepada konsumen untuk melakukan pembiayaan kredit dengan sistem perbankan konvensional atau dengan menggunakan sistem perbankan berbasis syariah. Sistem perbankan berbasis syariah tidak terkena dampak dari Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP, jadi dengan menggunakan sistem pembiayaan ini konsumen dapat mengajukan kredit tanpa takut terkena *Down Payment* (DP) minimal sebesar 25% (Mauidhoh, 2012).

Besarnya *Down Payment* (DP) yang ditetapkan oleh Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP membuat kelancaran pembiayaan untuk kredit kendaraan bermotor sedikit terganggu. Hal ini tidak hanya berlaku pada penjualan kendaraan bermotor, tetapi juga berlaku pada leasing. Dampak signifikan yang dirasakan oleh leasing disebabkan karena uang muka yang sebelumnya hanya sebesar 5% berubah menjadi 20%. Kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia melalui Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP membantu lembaga pembiayaan untuk mengurangi rasio NPL (*Non Performing Loan*). Selain itu, lembaga pembiayaan khususnya PT. FIF (*Federal International Finance*) melakukan upaya perlindungan hukum perjanjian pembiayaan konsumen untuk membantu mengurangi NPL (*Non Performing Loan*) perbankan. Upaya perlindungan ini dilakukan apabila salah satu pihak (debitur) melakukan wanprestasi. Pihak yang melakukan wanprestasi, akan ditindak tegas dan dikenakan sanksi pidana Pasal 372 dan Pasal 378 KUHP. Konsumen akan dituntut

membayar denda sebagai akibat dari keterlambatan pembayaran angsuran/sewa bulanan dan kendaraan bermotor akan ditarik kembali (Mutiarra, 2013).

## **SIMPULAN**

Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran No.14/10/DPNP dengan tujuan untuk mengurangi rasio NPL (*Non Performing Loan*) yang dihadapi oleh lembaga perbankan terutama lembaga perbankan yang menyalurkan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dan KKB (Kredit Kendaraan Bermotor). Selain itu dengan adanya kebijakan ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas kredit yang diberikan kepada masyarakat. Peningkatan kualitas kredit yang diberikan, juga dapat membantu perbankan untuk mengurangi risiko kredit macet.

Pengaruh lain yang terjadi sejak Surat Edaran tersebut dikeluarkan adalah penurunan saham pada perusahaan properti dan penurunan penjualan pada perusahaan otomotif. Penurunan ini hanya berdampak signifikan pada perusahaan yang memiliki target konsumen menengah kebawah, baik untuk perusahaan properti maupun untuk perusahaan otomotif. Bagi perusahaan dengan target konsumen menengah keatas tidak terlalu merasakan dampak dari adanya kebijakan ini. Selain itu, kebijakan ini ternyata juga memiliki pengaruh negatif bagi Lembaga Perbankan di Indonesia.

Sejak diberlakukannya Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP, kebijakan ini jelas akan mempersulit pemberian kredit kepada masyarakat untuk mengurangi NPL perbankan dan meningkatkan kualitas kredit. Hal ini akan memberikan keuntungan bagi Lembaga Non Bank untuk melakukan praktik '*shadow banking*'. Dengan adanya praktik '*shadow banking*' sebagai alternatif

lain bagi konsumen untuk melakukan kredit, maka akan membawa dampak buruk bagi perekonomian Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bank Indonesia, 2010. *Pedoman Penyusunan Standard Operating Procedure Administrasi Kredit Pemilikan Rumah Dalam Rangka Sekuritisasi*, Jakarta: Bank Indonesia.
- Bank Indonesia, 2011. *Surat Edaran BI No.13/6/DPNP tanggal 18 Februari 2011 tentang Pedoman Perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko untuk Risiko Kredit dengan Menggunakan Pendekatan Standar*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Bank Indonesia, 2012. *Kajian Stabilitas Keuangan No.19, September 2012*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Bank Indonesia, 2012. *Laporan Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Bank Indonesia*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Bank Indonesia, 2012. *Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Christensen, Ian dan Cesaire A. Meh. 2011. Countercyclical Loan to Value Ratios and Monetary Policy Preliminary and Incomplete. *Bank of Canada, Juni 2011*.
- Dendawijaya, Lukman. 2009. *Manajemen Perbankan*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Funke, Michael dan Michael Paetz. 2012. A DSGE-based Assessment of Nonlinear Loan to Value Policies: Evidence from Hong Kong. *Bank of Finland Discussion Papers, April 2012*.
- Gunanta, Joshua B. 2012. Dampak Aturan Pembatasan Loan to Value Terhadap Harga Saham Properti, Agustus 2012. *Jurnal Akuntansi Unesa Volume 1, No 1 (2012)*.
- Korteweg, Arthur dan Morten Sorensen. 2012. Estimating Loan to Value and Foreclosure Behavior. *NBER Working Paper no.17882, Maret 2012*.
- Mauidhoh, Muttabiatur D. 2012. Strategi Lembaga Pembiayaan Dalam Mengatasi Dampak Surat Edaran Bank Indonesia No.14/10/DPNP (Studi Kasus

- pada PT. Adira Dinamika Multi Finance).*Jurnal Akuntansi Unesa Volume 1, No 1 (2012)*.
- Meryana, Happy.2012. Analisis Pengaruh Prepayment Risk Pada Kinerja Perbankan.*Jurnal Studi Manajemen Indonesia Volume 1, No. 2, Tahun 2012, Halaman 16-27*.
- Mutiara, Anindya, Ida Fatmawati dan Indah Permatasari. 2013. Problematika Penerapan Prosentase Down Payment (Uang Muka) Sebesar 20% Pada Kredit Kendaraan Bermotor (Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 43/PMK.010/2012 Tentang Uang Muka Pembiayaan Konsumen Untuk Kendaraan Bermotor Pada Perusahaan Pembiayaan).*Private Law Edisi 01 Maret – Juni 2013*.
- Rachmawati, Ika Rosalia. 2012. Penetrasi Praktik ‘Shadow Banking’ di Indonesia. *Jurnal Akuntansi Unesa Volume 1, No 1 (2012)*.
- Sutanto, Jeanne A., 2012. Analisis Dampak Rencana Regulasi Loan to Value (LTV) Pada Kredit Konsumsi Indonesia.*Majalah Ekonomi: Tahun XXII, No. 3 Desember 2012*.
- Wahyuni, Dewi Urip. 2008. Pengaruh Motivasi, Persepsi, dan Sikap Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Sepeda Motor Merek “Honda” di Kawasan Surabaya Barat.*Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan Volume 10, No.1 (2008)*.