

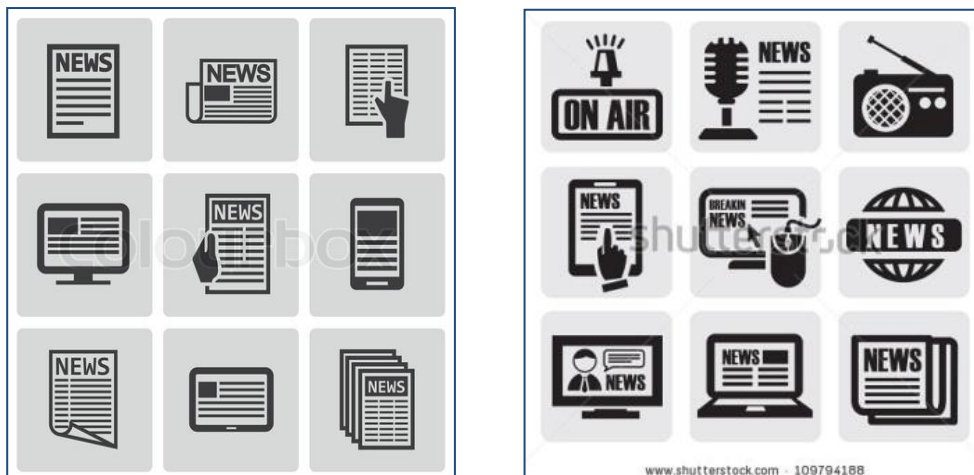


**Kementerian PPN/
Bappenas**

e-Newspaper Media Online

Sarana & Prasarana

Senin, 21 Oktober 2019



**Pusat Data dan Informasi Perencanaan Pembangunan
Jakarta, Bappenas
2019**

Daftar Isi

1. DURASI SUBSIDI DIKURANGI (*Media Online Kompas*)
2. MENAKAR RELAKSASI ATURAN KPR (*Media Online Kompas*)

KOMPAS

Senin

AMANAT HATI NURANI RAKYAT

21 Oktober 2019

Durasi Subsidi Dikurangi

Pemerintah berencana mengurangi jangka waktu subsidi perumahan. Namun, kebijakan itu berpotensi membebani masyarakat pembeli rumah subsidi.

JAKARTA, KOMPAS — Pemerintah menyatakan telah mengkaji kemungkinan mengurangi jangka waktu pemberian subsidi perumahan berskema fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan. Kemampuan keuangan masyarakat yang meningkat jadi pertimbangan utama.

Selain itu, pengurangan durasi subsidi dari 20 tahun saat ini diharapkan menambah jumlah masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan subsidi.

Direktur Jenderal Pembangunan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Eko D Heripoerwanto di Jakarta, akhir pekan lalu, mengatakan, selain kemampuan keuangan masyarakat yang meningkat, anggaran subsidi perumahan dapat digunakan untuk masyarakat berpenghasilan lebih rendah yang lebih banyak melalui pengurangan durasi subsidi.

Hal lain yang jadi pertimbangan adalah adanya masyarakat berpenghasilan rendah yang melunasi angsuran sebelum jangka waktu kredit ber-

akhir. Alasannya adalah agar beban angsuran tidak terlalu panjang. Kasus lainnya adalah rumah telah dipindahtanganan ketika masih dalam periode angsuran.

Secara terpisah, Direktur Utama Lembaga Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (LPDPP) Arief Sabaruddin mengatakan, kajian Pusat Litbang Perumahan dan Permukiman Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat serta kajian LPDPP bersama Institut Pertanian Bogor (IPB) menunjukkan, masyarakat berpenghasilan rendah tumbuh lebih sejahtera setelah 5-7 tahun.

Hitung dampaknya

Pengajar dari Laboratorium Perumahan dan Permukiman Institut Teknologi Bandung, M Jehansyah Siregar, berpendapat, wacana mengubah jangka waktu subsidi memperlihatkan respons reaktif pemerintah. Dulu, fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dirancang sebagai dana campuran

antara likuiditas perbankan dan dana pemerintah. Jangka waktu 20 tahun diterapkan agar angsuran terjangkau masyarakat berpenghasilan rendah.

"Jika mau diperpendek durasi subsidi, bagaimana keterjangkauannya? FLPP itu skema untuk masyarakat dengan penghasilan setara upah minimum regional atau provinsi," kata Jehansyah.

Menurut dia, kelemahan skema FLPP adalah menempatkannya hanya sebagai perhitungan keuangan di sisi permintaan, tetapi tidak dikaitkan dengan sisi produksi rumah. FLPP semestinya dikaitkan dengan rencana pengembangan kawasan dan pasokan hunian.

Akibatnya, meski subsidi triliunan rupiah digelarontorkan setiap tahun, problem kekurangan rumah selalu ada. Pembeli rumah subsidi justru semakin menderita karena lokasi rumah jauh dari tempat kerja. Dampak negatif lainnya, terjadi manipulasi penghasilan pembeli demi bisa membeli rumah subsidi. (NAD)

Pemerintah berencana mengurangi jangka waktu subsidi perumahan. Namun, kebijakan itu berpotensi membebani masyarakat pembeli rumah subsidi. Pemerintah menyatakan telah mengkaji kemungkinan mengurangi jangka waktu pemberian subsidi perumahan berskema fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan. Kemampuan keuangan masyarakat yang meningkat jadi pertimbangan utama.

Hashtag Berita :

#RumahSubsidi #FLPP #MasterPlanPercepatanPembangunanEkonomiIndonesia #RPJMN #KementerianPekerjaanUmum&PR #PelaksanaanProyekNasional #SatuJutaRumah #LPDPP #Infrastruktur #BUMN

Menakar Relaksasi Aturan KPR

Pauli Sutaryono

Staf Ahli Pusat Studi BUMN: Pengeran Berbasis-Matikan Assistant Vice President BNI

Pada 19 September 2019, selain menurunkan suku bunga acuan 25 basis poin atau 0,25 persen, Bank Indonesia juga merelaksasi aturan tentang kredit pemilikan rumah.

Caranya, dengan melonggarkan rasio pinjaman terhadap aset (*loan to value/LTV* atau *financing to value/FTV*) properti dan kendaraan bermotor. Sejuah mana pelonggaran ini dapat mendorong penjualan properti dan kendaraan bermotor untuk meyakinkan ekonomi nasional?

Sebelumnya, BI berturut-turut telah menurunkan suku bunga acuan (BI 7 Day Reverse Repo Rate) 25 basis poin (bps) pada Juli 2019 dari 6 persen yang sudah bertengger sejak medio November 2018 menjadi 5,75 persen pada Juli 2019. Lalu suku bunga acuan turun lagi 25 bps dari 5,75 persen menjadi 5,50 persen pada Agustus 2019. Suku bunga *deposit facility* dan *lending facility* juga turun 25 bps menjadi 4,50 persen dan 6,00 persen.

Deposit facility merupakan penempatan dana rupiah oleh bank di BI. Ini fasilitas bagi bank yang memiliki kelebihan likuiditas. Sebaliknya, *lending facility* merupakan fasilitas bagi bank yang mengalami kesulitan likuiditas dengan menjual Sertifikat Bank Indonesia (SBI), Sertifikat Deposito Bank Indonesia (SDBI), atau Sertifikat Berharga Negara (SBN) kepada BI. Kedua kebijakan itu bertujuan untuk menjaga stabilitas makro dan sistem keuangan dan mendorong ekonomi domestik.

Sementara LTV/FTV untuk (i) kredit atau pembiayaan properti dan (ii) tambahan kerajinan rasio LTV/FTV untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka untuk kendaraan bermotor berawasan lingkungan masing-masing 5 persen. Aturan baru itu efektif 2 Desember 2019. LTV/FTV merupakan rasio kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank konvensional, bank syariah, atau perusahaan pembiayaan (*multifinance*) terhadap aset berupa barang atau kendaraan bermotor. Penurunan LTV/FTV berarti uang muka kian murah.

Mari kita tengok bagaimana pengaruh kredit properti? Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia yang diterbitkan BI mencatat kredit perbankan ke sektor

properti meningkat 15,86 persen dari Rp 808,62 triliun per Juli 2018 menjadi Rp 939,63 triliun per Juli 2019. Total kredit properti Rp 1.006,63 triliun itu meliputi kredit konstruksi, kredit real estat, dan kredit pemilikan rumah (KPR) plus kredit pemilikan apartemen (KPA).

Kredit konstruksi sebesar 25,61 persen dari Rp 280,81 triliun menjadi Rp 352,73 triliun dengan kontribusi terhadap total kredit properti 35,04 persen. Pertumbuhan itu turun dari 30,21 persen pada bulan sebelumnya. Sementara kredit real estat hanya naik 7,89 persen dari Rp 149,50 triliun menjadi Rp 161,30 triliun (kontribusi 16,02 persen). Pertumbuhan itu juga turun dari 22,43 persen pada bulan sebelumnya. Sayangnya, KPR dan KPA hanya naik 12,54 persen dari Rp 438,51 triliun menjadi Rp 492,61 triliun (kontribusi 43,56 persen). Pertumbuhan ini melambat ketimbang sebulan sebelumnya, 13,54 persen.

Ringkas tutar, pertumbuhan total kredit properti 15,86 persen itu turun dari 19,59 persen pada bulan sebelumnya. Karena itu, BI sepatutnya melonggarkan LTV/FTV.

Kunci keberhasilan

Apakah faktor kunci keberhasilan supaya penurunan suku bunga acuan 75 bps selama tiga bulan terakhir ini berakhir dan peluang LTV/FTV properti dan kredit kendaraan bermotor (KKB) mampu mendorong momentum pertumbuhan ekonomi nasional? Pertama, sudah barang tentu inflasi harus tetap terkendali seperti kini, yang mencapai 3,49 persen per akhir Agustus 2019. Inflasi mengalami kenaikan sedikit dari 3,32 persen, 3,28 persen, dan 3,52 persen per akhir Juli, Juni dan Mei 2019 di tengah target inflasi 3,5 persen plus minus 1 persen.

Kedua, selain itu, nilai tukar rupiah terhadap dolar AS juga harus stabil sebagai salah satu faktor kepastian bagi pelaku usaha. Dengan lupa, penurunan suku bunga acuan dapat mengalihkan dana di pasar keuangan pulang kampung (*capital flight*) untuk memenuhi permintaan lebih gurih lagi. Artinya dana panas (*hot money*) itu dapat memengaruhi pasokan dolar AS sehingga bisa melemahkan nilai tukar rupiah (depresiasi). Namun, BI memandang nilai tukar rupiah tetap stabil sesuai dengan mekanisme pasar yang terjadi. Perkiraan ini ditopang oleh prospek aliran masuk modal asing dan dampak positif kebijakan *moneter long-*

gar di negara maju.

Apakah tingkat suku bunga acuan BI masih cantik jelita di mata investor global? Bandingkan dengan beberapa negara anggota ASEAN lain seperti Vietnam 6,25 persen, Filipina 4,25 persen, Malaysia 3,00 persen, Singapura 1,74 persen, dan Thailand 1,5 persen. Simak pula suku bunga acuan negara-negara BRICS: Brasil 5,50 persen, Rusia 7,00 persen, India 5,40 persen, China 4,25 persen, dan Afrika Selatan 6,50 persen. Ternyata suku bunga acuan BI masih cukup seksi daripada negara-negara lainnya. Apalagi beberapa negara Eropa (Jerman, Perancis, Italia, Spanyol, Belanda, Belgia, dan Austria) memang suku bunga acuan nol persen. Bahkan, suku bunga acuan Jepang minus 0,10 persen.

Ketiga, lebih dari itu, pemerintah atau regulator harus sanggup mengendalikan harga rumah supaya tidak terlalu tinggi (*overprice*). Itu tugas siapa?

Pemerintah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, BI, atau Otoritas Jasa Keuangan? Sudah sepatutnya ketiga lembaga itu didukung asosiasi pengembang (*developer*) dapat bekerja sama mengendalikan harga rumah. Harap catat harga rumah yang terlalu tinggi dan kenaikan permintaan dan spekulasi yang tinggi merupakan faktor-faktor pemicu munculnya gelembung (*bubble*) properti seperti yang terjadi pada 2012.

Pastilah kenaikan permintaan rumah akan meningkat sejalan dengan tren penurunan suku bunga kredit yang mendorong penurunan suku bunga acuan selama tiga bulan terakhir ini. Celakanya, pasokan rumah tak sebanding dengan kenaikan permintaan sehingga bisa mengakibatkan kekurangan penyelesaian rumah (*backlog*) jalan di tempat. Data Kementerian PUPH mencatat *backlog* saat ini mencapai 176 unit rumah per 8 Maret 2019.

Keempat, mengapa pelonggaran LTV/FTV baru akan berliku mulai 2 Desember 2019? Saya kira bank sentral menyangka dari telah bertumbuhnya penurunan suku bunga acuan menjadi penurunan suku bunga kredit itu butuh waktu sekitar tiga bulan. Mengapa? Karena tentu bank harus menghitung kembali biaya dana (*cost of fund*) yang tinggi berupa suku bunga deposito yang lebih tinggi. Dengan prediksi itu, masuk akal ketika pelonggaran LTV/FTV baru akan efektif mulai Desember 2019.

Namun mengingat penurunan suku bunga acuan sudah berjalan tiga kali secara berturut-turut, kemungkinan besar

transmisi penurunan suku bunga acuan akan berlangsung lebih cepat. Tagasinya, suku bunga kredit akan segera menipis yang didahului dengan menguncupnya suku bunga deposito.

Melindungi konsumen

Kelima, bukan hanya itu. Kini kian santer terdengar kabar beberapa pengembang nakal. Misalnya, pengembang tak memenuhi janji membangun rumah, padahal konsumen sudah membayar lunas uang penyesuaian dan uang muka atau pengembang kabur dengan aliran rupiah uang muka. Karena itu, mendesak dan penting untuk menyukseskan peringatan. Siapa yang menyangkal? Kementerian PUPH dengan mengadopsi asosiasi pengembang. Peringat itu demi menekan serendah mungkin kasus-kasus kecurangan dalam sektor properti. Peringat itu cepat atau lambat wajib hadir untuk melindungi kepentingan konsumen supaya tak jadi korban kecurangan pengembang nakal. Ini akan meningkatkan kualitas pengembang sekaligus membunyah pengembang nakal.

Keenam, namun ingat, semakin longgar LTV/FTV, itu berarti uang muka semakin murah. Semakin rendah uang muka, akan kian tinggi angsuran bulanan. Untuk itu, hendaknya calon konsumen sungguh memahami formula itu. Artinya, mereka seharusnya berjuang keras untuk membeli rumah dengan uang muka lebih tinggi sehingga angsuran bulanan semakin rendah. Sebagai alat menghemat, konsumen hendaknya memilih perumahan yang dibangun berbasis *transit oriented development* (TOD). Lagi-lagi, pembangunan perumahan yang terintegrasi dengan transportasi seperti jalur rel kereta api, kereta ringan (LRT), dan moda raya terpadu (MRT). Buahnya, konsumen tak terbebani biaya transportasi menuju tempat kerja.

Ketujuh, sudah semestinya konsumen memilih pengembang yang telah menajalin kerja sama dengan bank perantara KPR. Kerja sama itu bisa memuliskan suku bunga KPR yang lebih kompetitif daripada KPR tanpa kerja sama.

Kedelapan, seiring dengan prospek peningkatan KPR, bank pun wajib tidak berlai untuk mengedalikan rasio kredit bermasalah (*nonperforming loan/NPL*). Kini NPL kian membaik dari 2,67 persen per Juni 2018 menjadi 2,50 persen per Juni 2019, jauh di bawahambang batas 5 persen. Talkalah aneka faktor kunci keberhasilan sistem perbankan, maka kebijakan (*macro policy*) berupa pelonggaran LTV/FTV dan penurunan suku bunga acuan dapat mengaktifkan sektor properti. Hal itu diharapkan dapat mendorong momentum pertumbuhan ekonomi. Bukan mimpi!



Bank Indonesia (BI) juga merelaksasi aturan tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Caranya, dengan melonggarkan rasio pinjaman terhadap aset (*loan to value/LTV* atau *financing to value/FTV*) properti dan kendaraan bermotor. Sebelumnya, BI berturut-turut telah menurunkan suku bunga acuan (BI 7 Day Reverse Repo Rate) 25 bps pada Juli 2019 dari 6 persen yang sudah bertengger menjadi 5,75 persen 2019. Kemudian suku bunga acuan turun lagi 25 bps dari 5,75 persen menjadi 5,50 persen pada Agustus 2019. Suku bunga *deposit facility* dan *lending facility* juga turun 25 bps menjadi 4,50 persen dan 6,00 persen. *Deposit facility* merupakan penempatan dana rupiah oleh bank di BI. Ini merupakan fasilitas bagi bank yang memiliki kelebihan likuiditas. Sebaliknya, *lending facility* merupakan fasilitas bagi bank yang mengalami kesulitan likuiditas dengan menjual Sertifikat Bank Indonesia (SBI), Sertifikat Deposito Bank Indonesia (SDBI), atau Sertifikat Berharga Negara (SBN) kepada BI. Maka kebijakan itu bertujuan untuk menjaga stabilitas makro dan sistem keuangan dan mendorong ekonomi domestik.

Hashtag Berita :

- #KPR
- #FLPP
- #BankIndonesia
- #SatuJutaRumah
- #Infrastruktur
- #RPJMN
- #MasterPlanPercepatanPembangunanEkonomiIndonesia
- #SukuBunga
- #SubsidiRumah
- #PelaksanaanProyekNasional
- #KementerianPUDanPerumahanRakyat
- #BUMN