

**HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENGATURAN RASIO NILAI
KREDIT (*LOAN TO VALUE*) DALAM KEPEMILIKAN RUMAH
SEDERHANA**

**(Studi di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Kendari dan
PT. Zarindah Perdana Cabang Kota Kendari)**

ARTIKEL ILMIAH

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

ZAHRA ZATHIRA

NIM. 115010107111086



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2015

**HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENGATURAN RASIO NILAI
KREDIT (*LOAN TO VALUE*) DALAM KEPEMILIKAN RUMAH
SEDERHANA (Studi di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang
Kendari dan PT. Zarindah Perdana Cabang Kota Kendari)**

Zahra Zathira, Dr. Sihabudin S.H., MH., Amelia Srikusumadewi S.H., MKn.

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email : azathira@yahoo.com

ABSTRAK

Skripsi ini membahas tentang **HAMBATAN DALAM PELAKSANAAN PENGATURAN RASIO NILAI KREDIT (*LOAN TO VALUE*) DALAM KEPEMILIKAN RUMAH SEDERHANA (Studi di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Kendari dan PT. Zarindah Perdana Cabang Kota Kendari)**. Pengaturan rasio nilai kredit (*Loan To Value*) ini terdapat kendala yang menghambat seseorang untuk memiliki rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, penulis memperoleh hasil bahwa pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (*Loan To Value*) ini memberatkan calon pembeli dari kalangan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dikarenakan uang muka yang terlalu besar. Upaya yang harus dilakukan oleh bank adalah dengan menurunkan persentase (%) uang muka yang dianggap terlalu besar dan menyulitkan masyarakat, dan menurunkan nilai suku bunga rendah. Selanjutnya bagi pihak developer pengaturan Bank Indonesia mengenai penetapan uang muka maksimal sebesar 30% (Rasio nilai kredit/*Loan To Value*) disikapi dengan membuat kebijakan tersendiri dari developer.

Kata kunci : Rasio Nilai Kredit (*Loan To Value*), Kredit Pemilikan Rumah.

ABSTRACT

This paper discusses **OBSTACLES IN THE IMPLEMENTATION ARRANGEMENTS CREDIT VALUE RATIO (LOAN TO VALUE) HOME OWNERSHIP IN SIMPLE (Study at PT. Bank Artha Graha International Tbk and PT Branch Kendari. Zarindah Prime Branch Kendari)**. The setting value ratio loans (Loan To Value) there are obstacles that hinder a person to own a house by way of mortgage (KPR). Based on the results of research conducted, the authors obtain the result that the implementation of the regulation of credit value ratio (Loan To Value) is burdensome prospective buyers of the middle-income people because of advances that are too large. Efforts should be made by the bank is to reduce the percentage (%) advances that are considered too big and difficult people, and lowering the value of low interest rates. Furthermore, the developer for Bank Indonesia regulation concerning the establishment of a maximum advance of 30% (ratio of the value of the credit / Loan To Value) addressed by creating a separate policy from the developer.

Keywords: Loan Value Ratio (Loan To Value), Housing Credit.

A. Pendahuluan

Alasan seorang individu melakukan kredit adalah karena ia merasa sangat membutuhkan misalnya untuk golongan masyarakat menengah ke bawah melakukan kredit untuk membeli rumah sederhana untuk tempat tinggalnya. Sedangkan untuk masyarakat golongan menengah keatas orang berkredit hanya ingin berinvestasi dan menambah harta kekayaan mempunyai modal yang besar dapat meminjam kredit yang lebih besar pula.

Pertumbuhan masyarakat dan permintaan perumahan yang semakin besar dengan banyaknya individu-individu untuk membangun sendiri rumah yang akan ditempati di Indonesia terus bertambah. Oleh karena itu Indonesia tentu membutuhkan lahan untuk fasilitas perumahan yang layak huni. Selain itu, seiring dengan semakin tingginya inflasi keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai akan semakin sulit dilakukan, terutama bagi kalangan masyarakat yang menengah ke bawah. Dengan demikian, pembelian rumah secara kredit di kalangan masyarakat menengah bawah pada umumnya menjadi pilihan yang sangat menarik.¹

Hampir di seluruh bank menawarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), terdapat beberapa jenis sektor konsumsi yang dibiayai dengan kredit oleh bank, salah satu jenis pembiayaan ini adalah di sektor perumahan melalui KPR yang sangat membantu masyarakat untuk mendapat kepemilikan rumah yang diinginkan dan masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah. Ada kelompok masyarakat tertentu yang tidak memiliki cukup dana untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni sehat dan nyaman. Di sisi lain ada juga kelompok yang memiliki dana yang cukup untuk mendapatkan fasilitas perumahan yang mewah dan jumlahnya pun lebih dari satu. Bank-bank berpeluang untuk memasarkan

¹ M. Sulhan, Ely Siswanto, **Bank: Konvensional & Syariah**, UIN-Malang Press, Malang, 2008, hlm 15-16.

KPR sebanyak-banyaknya disebabkan sebagian masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai.

Ruang lingkup KPR yang diatur dalam pengaturan rasio nilai atau yang lebih dikenal dengan rasio nilai kredit yang lebih dikenal dengan sebutan *Loan to Value* (LTV) meliputi kredit konsumsi kepemilikan rumah tinggal, rumah susun atau apartemen namun untuk rumah kantor dan rumah toko tidak termasuk di dalamnya, dengan tipe luas bangunan lebih dari 70m² (tujuh puluh meter persegi). Berdasarkan Surat Edaran Nomor 15/40/DKMP mengenai Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, Bank Indonesia (BI) memperketat pengajuan KPR.

Sesuai aturan baru, rasio nilai kredit bank hanya dapat memberikan kredit maksimal 70% dari nilai agunan rumah tersebut, sehingga pembayaran uang muka atau *Down Payment* (DP) lebih besar untuk pengajuan KPR rumah kedua dan seterusnya. BI mewajibkan pembayaran uang muka untuk KPR pertama sebesar 30%, KPR kedua 40%, KPR ketiga 50%, dan seterusnya.

Pada kenyataannya, ketentuan pemberian nilai kredit di beberapa bank di Indonesia memberikan kredit maksimal 70% sampai 90% persen untuk tipe rumah antara 22-70m². Tentu bagi masyarakat menengah kebawah ini merupakan salah satu hambatan untuk mendapatkan rumah yang diinginkan dan layak huni.

Permasalahan yang timbul akibat pengaruh diberlakukannya aturan pemerintah mengenai rasio nilai kredit (LTV) adalah diberlakukannya pembayaran uang muka yang memberatkan calon konsumen KPR kesulitan membayar uang muka dan kesulitan untuk membayar cicilan setiap bulannya kepada bank, hal ini timbul dikarenakan keadaan perekonomian seseorang yang tidak mencukupi, untuk membayar uang muka dan membayar cicilan kredit setiap bulan kepada bank, keadaan ini sangat memberatkan bagi konsumen khususnya bagi masyarakat menengah kebawah. Jika rasio nilai kredit (LTV) atau uang muka yang ditetapkan oleh bank umum (pemberi pinjaman) tinggi, otomatis ini akan

menjadi kendala bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah. Tentunya uang muka ini menjadi pertimbangan utama masyarakat untuk mengajukan KPR, karena akan mempengaruhi kemampuan daya beli dan daya cicil masyarakat yang akan berdampak pada volume penjualan properti.

B. Masalah/Isu Hukum

1. Apa saja hambatan dalam pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (*Loan to Value*) dalam pemberian kredit pemilikan rumah sederhana di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Kendari?
2. Bagaimana upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (*Loan to Value*) dalam pemberian kredit pemilikan rumah sederhana di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Kendari?

C. Pembahasan

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Yuridis Empiris, artinya penelitian secara langsung turun ke lapangan, konflik fakta dilapangan karena yang diteliti adalah hambatan pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (*Loan To Value*) dalam pemberian kredit pemilikan rumah sederhana. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis.² Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum yang menggunakan data skunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan, meneliti efektivitas suatu Undang-Undang dan Penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya tersendiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (*interview*).

² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, **Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm 53. Penelitian hukum yuridis sosiologis biasanya dianalisis secara deskriptif, yaitu memaparkan dan menjelaskan data yang ditemukan dalam penelitian. Penelitian ini tidak memberikan justifikasi hukum seperti halnya penelitian hukum normative, mengenai apakah sesuatu peristiwa itu salah satu benar menurut hukum, tetapi hanya memaparkan fakta-fakta secara sistematis.

Dari hasil penelitian dengan metode diatas, penulis mendapat jawaban atas permasalahan yang ada bahwa :

1. Pelaksanaan Pengaturan Rasio Nilai Kredit (*Loan To Value*) Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Pengajuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Sederhana bagi User PT. Zarindah Perdana Cabang Kendari

Persyaratan yang diberikan kepada calon pembeli dari developer sangatlah mudah untuk melengkapinya, persyaratan tersebut antara lain :

1. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Suami/Istri
2. Foto Copy Kartu Keluarga
3. Foto Copy Surat Nikah/Belum Menikah dari kelurahan
4. Pas Foto Suami/Istri ukuran 3x4 masing-masing 3 lembar
5. Foto Copy Buku Tabungan 3(tiga) bulan terakhir
6. Foto Copy Buku Tabungan Bank yang bersangkutan
7. Foto Copy NPWP Pribadi untuk kredit
8. Untuk wiraswasta melampirkan copy SPT, TDP, SITU, SIUP, NPWP
9. SK pertama, terakhir yang telah dilegalisir dan SK kenaikan pagkat terakhir (PNS)
10. Surat keterangan penghasilan/slip gaji yang telah dilegalisir 3 bulan terakhir.³

Pengajuan Permohonan Pembatalan Proses Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Kepada PT. Bank Artha Graha Cabang Kendari Oleh User PT. Zarindah Perdana Cabang Kendari.

Proses pengajuan permohonan kredit di PT. Zarindah Perdana Cabang Kendari tidak senantiasa berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya, terdapat kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu proses pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana menjadi batal

³ Cici, wawancara pribadi, **Syarat Pengajuan Kredit**, 8 Mei 2015.

dilaksanakan. Dari hasil penelitian ada beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan proses pengajuan permohonan kredit di PT. Zarindah Perdana Cabang Kendari, yaitu :

1. Uang muka yang terlalu besar tidak dapat dilunasi pembayarannya oleh pembeli sampai jangka waktu yang telah ditentukan yaitu selama 3 bulan.
2. Usaha yang dilakukan oleh pembeli tidak layak untuk dibiayai oleh Bank.

2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengaturan Rasio Nilai Kredit (Loan To Value) Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Sederhana

Pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (*Loan To Value*) ini terdapat kendala yang menghambat seseorang untuk memiliki rumah. Berdasarkan dipaparkan oleh Bapak Parulian Parede selaku Koordinator Wilayah dan Pimpinan Cabang Bank Artha Graha Cabang Kendari dan Ibu Cici selaku *sales promotion* PT. Zarindah Perdana yang berdasarkan paparan tersebut diketahui bahwa ada beberapa hambatan atau faktor yang menjadi kendala dalam proses pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (*Loan To Value*) khususnya di kota Kendari, yaitu :⁴

1. Dari segi Substansi Hukum, yaitu peraturan rasio nilai kredit (LTV) memberatkan calon pembeli dari kalangan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.
Surat Edaran No.15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, Bank Indonesia (BI) memperketat pengajuan KPR. Peraturan

⁴ Parulian Pardede, wawancara pribadi, hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengaturan rasio antara nilai kredit (LTV) di Bank Artha Graha Internasional Cabang Kendari, tanggal 26 Februari 2015

rasio nilai kredit (LTV) diberlakukan di Bank Arta Graha Cabang Kendari ini untuk KPR Rumah tipe 22-70m² plafon maksimal pembiayaan Bank sebesar 70% berarti bahwa calon pembeli KPR diharuskan membayar uang muka sebesar 30% dari nilai agunan. Sedangkan untuk pembayaran uang muka pengajuan KPR rumah kedua dan seterusnya lebih besar yakni sebesar 30%, 40% dan seterusnya.

2. Dari segi masyarakat, yaitu *user* PT. Zarindah Perdana Cabang Kendari kesulitan untuk melunasi uang muka yang telah diperhitungkan sehingga proses realisasi kredit tidak bisa dilaksanakan

PT. Zarindah Perdana Cabang Kendari menentukan besarnya uang muka untuk setiap pembelian rumah tipe 36 yang mereka tawarkan adalah sebesar Rp 36.000.000,- bagi user yang berpenghasilan rendah angka tersebut sangatlah besar bagi mereka, ditambah PT. Zarindah Perdana Cabang Kendari hanya memberi jangka waktu 3 bulan untuk melunasi seluruh uang muka tersebut. Untuk mendapatkan realisasi KPR yaitu dapat dilaksanakan secara bertahap yaitu :

Membayar Tanda Jadi (*booking fee*) sebesar Rp 6.000.000,-

Membayar uang muka secara bertahap selama jangka waktu yang diberikan developer selama 3 bulan.

Faktor-faktor lain yang menghambat seorang pembeli tidak dapat melunasi angsuran uang muka yaitu, debitur yang tidak kompeten dalam membayar angsuran,

tidak cukupnya penghasilan si pemohon kredit untuk membayar hutangnya, ditambah pengaruh kondisi perekonomian yang cepat berubah dengan keadaan perekonomian di kota Kendari terhambat karena adanya peraturan pemerintah yang mengharuskan pabrik-pabrik tambang tersebut untuk mengolah terlebih dahulu hasil tambangnya, sedangkan pabrik-pabrik tambang yang ada di Kota Kendari tidak memiliki alat untuk mengolah hasil tambang tersebut, akibatnya banyak pabrik-pabrik tambang tutup sehingga banyak masyarakat lokal yang kehilangan pekerjaannya dan berpengaruh pada tingkat pendapatan secara umum di Kota Kendari.⁵

Hambatan lainnya yang berasal dari si pemohon kredit yaitu karena usaha si pemohon kredit macet atau bangkrut yang mana si pemohon kredit untuk membayar cicilan utang jadi terhambat dan mungkin tidak dapat membayarnya.

Hambatan-hambatan lainnya adalah keadaan tak terduga contohnya biaya rumah sakit, utang yang tak terduga, kecelakaan dari pihak si pemohon kredit yang mengakibatkan si pemohon kredit telat untuk membayar utangnya kepada bank dalam hal ini untuk membayar cicilan KPR, bencana alam turut dapat menjadi penyebab

⁵ Rudy Mulyantoko, wawancara pribadi, kondisi perekonomian Kota Kendari, 1 Mei 2015

debitur tidak bisa membayar hutangnya.⁶ Hal ini mengakibatkan individu/calon nasabah golongan kelas menengah kebawah ini mengurungkan niat untuk mengambil kredit di bank, belum lagi ditambah besarnya bunga yang diberikan bank yang akan menambah beban individu tersebut untuk membayar KPR tepat waktu.

3. Upaya Yang Telah Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan Dalam Pelaksanaan Pengaturan Rasio Nilai Kredit (*Loan to Value*) Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Sederhana

Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tidak mensyaratkan khusus kepada bank keharusan adanya jaminan dalam memberikan kredit, hanya dengan analisa itikad baik dan kemampuan debitur, debitur seharusnya dapat mengajukan fasilitas kredit kepada bank. Tetapi ukuran itikad baik tidak mudah untuk mengukurnya, sedangkan kemampuan dapat dianalisa dari pendapatan dari pekerjaan seorang pemohon fasilitas kredit. Seharusnya apabila debitur hanya memiliki uang muka sebesar 10% dari harga plafon agunan dengan melihat Pasal 8 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 seharusnya debitur tersebut dapat mengajukan Fasilitas KPR.

Dalam praktik perbankan hampir setiap bank meminta kepada debitur untuk menyediakan jaminan dalam bentuk benda tertentu, yang kali ini penulis bahas jaminan tersebut adalah agunan berupa rumah. Ditambah lagi dengan adanya pengaturan LTV debitur juga diwajibkan untuk membayar uang muka sebesar 30% dari plafon nilai agunan.

Kota Kendari apabila dibandingkan dengan kota-kota maju seperti Jakarta, Surabaya, Makasar, dan beberapa kota lainnya, kondisi perekonomian masyarakat kota Kendari masih tergolong

⁶ Gusti Dwi, wawancara pribadi, hambatan debitur membayar kredit, 1 Mei 2015

masyarakat ekonomi rendah, ini dapat dilihat dari banyaknya perumahan tipe 36 di Kota Kendari. Jika di kota Jakarta, Surabaya, Makasar tentu banyak masyarakat melakukan permintaan KPR tipe 70m² dibanding tipe 36+. Jika apabila ada permintaan fasilitas KPR perumahan dengan tipe 36+ biasanya debitur hanya untuk berinvestasi menambah kekayaan si debitur saja bukan untuk kebutuhan menempati rumah tersebut.

Peraturan tersebut tentu saja tidak berpihak terhadap masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Sehingga peraturan tersebut perlu di lakukan perubahan. Untuk mengatasi hal tersebut, jalan keluarnya yaitu bank menurunkan persentase (%) uang muka yang dianggap terlalu besar dan menyulitkan masyarakat, dan menurunkan nilai suku bunga rendah, dengan melihat pasal 8 UU Perbankan dengan tetap menerapkan prinsip kehati-hatian bank.

Selanjutnya bagi pihak developer pengaturan Bank Indonesia mengenai penetapan uang muka maksimal sebesar 30% (Rasio nilai kredit/*Loan To Value*) disikapi dengan membuat kebijakan tersendiri dari developer. Kebijakan tersebut yaitu developer memberlakukan uang muka 10-20% sedangkan sisanya didahulukan oleh developer. Sisa uang muka yang didahulukan oleh developer sebelumnya, debitur dapat mencicil kepada developer dengan jangka waktu lama maupun jangka waktu yang sebentar sesuai dengan kesepakatan antara developer dengan debitur. Jangka waktu terlama hanya sampai 1 tahun sejak debitur menempati rumah.

D. Penutup

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah disebutkan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

Hambatan dalam pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (*Loan To Value*) dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah Sederhana khususnya di kota Kendari, yaitu peraturan rasio nilai kredit (LTV) memberatkan calon

pembeli dari kalangan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, dan kesulitan user untuk melunasi uang muka yang telah diperhitungkan sehingga proses realisasi kredit tidak bisa dilaksanakan. Dan Upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (*Loan To Value*) dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah Sederhana khususnya di kota Kendari, yaitu : Peraturan rasio nilai kredit (LTV) tidak berpihak terhadap masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Sehingga peraturan tersebut perlu di lakukan perubahan. Untuk mengatasi hal tersebut, jalan keluarnya yaitu bank menurunkan persentase (%) uang muka yang dianggap terlalu besar dan menyulitkan masyarakat, dan menurunkan nilai suku bunga rendah, dengan melihat pasal 8 UU Perbankan dengan tetap menerapkan prinsip kehati-hatian bank. Sedangkan bagi pihak developer pengaturan Bank Indonesia mengenai penetapan uang muka maksimal sebesar 30% (Rasio nilai kredit/*Loan To Value*) disikapi dengan membuat kebijakan tersendiri dari developer.

Saran yang dapat diberikan penulis Bagi Pengambil Kebijakan adalah penulis menyarankan kepada Bank Indonesia agar setiap kebijakan yang diambil benar-benar tidak memberatkan masyarakat. Pengaturan ini bisa berefek negatif terhadap para pengembang seperti penurunan penjualan perumahan, terutama di kota kota yang pertumbuhan bisnis propertinya meningkat pesat seperti di kota Kendari pertumbuhan properti di kota tersebut terus meningkat. Sehingga pengaturan kebijakan yang ditempuh memang akan bermanfaat bukan malah mematikan sektor-sektor produktif masyarakat. Dan untuk kepada calon pembeli diharapkan agar lebih memperhitungkan kondisi keuangan mereka. Apabila ingin membeli rumah dengan cara kredit baiknya menanyakan berapa jangka waktu pembayaran uang muka sehingga pembeli dapat memperhitungkan apakah pembeli akan dapat membayar uang muka atau tidak, serta bagi peneliti selanjutnya diharapkan agar memperbanyak jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian dan melakukan penelitian di kota besar yang perkembangan pembangunan perumahan tinggi dengan tipe perumahan

yang lebih besar sehingga hasil penelitian selanjutnya dapat memberikan gambaran yang lebih jelas tentang hambatan dalam pelaksanaan pengaturan rasio nilai kredit (*Loan to Value*) dalam kepemilikan rumah pemilikan rumah sederhana dan dapat menghasilkan kesimpulan yang lebih baik dari penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Djoni S. Gozali, Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perusahaan Indonesia**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Johannes Ibrahim, **Bank sebagai lembaga intermediasi dalam hukum positif**, CV. Utomo, Bandung, 2007.
- Tri Widiono, **Agunan Kredit Dalam *Financial Engineering***, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009.
- Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank**, Alfabeta, Bandung, 2014.
- Gatot Supramono, **Perbankan dan Permasalahan Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis**, Djambatan, Jakarta, 1996.
- Tjiptoadinugroho R, **Perbankan Masalah Perkreditan**, Anem Kosong Anem, Jakarta, 1994.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, **Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- M. Sulhan, Ely Siswanto, **Bank: Konvensional & Syariah**, UIN-Malang Press, Malang, 2008.
- Mariam Darus Badruzaman, **Aneka Hukum Bisnis**, Bandung, Alumni, 1994.
- Rachmadi Usman, **Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia**, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.

JURNAL

- Joshua Bangun Gunata, **Dampak Aturan Pembatasan Loan To Value Terhadap Harga Saham Properti**, 2012.

SKRIPSI

- Vicki Kustrihariyanto, **Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Deskriptif Kualitatif Tentang Pengetahuan dan Perilaku Nasabah dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah di BANK BTN Surakarta)**, Surakarta, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Sebelas Maret, 2008.
- Erwin Syah Putra D, **Dampak Kebijakan Loan To Value Terhadap Permintaan Properti di Kota Pematangsiantar**,

Medan, Fakultas Ekonomi, Universitas Sumatera Utara, 2013.

Juwani Pratiwi Utami, **Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Umum Di Kota Makasar**, Makasar, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, 2013.

UNDANG-UNDANG

KUH Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan.

Surat Edaran BI No. 14/ 10 /DPNP Jakarta, 15 Maret 2012 bagian Pengaturan *Loan To Value* (LTV) Pada KPR.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang, Pasal 1 ayat (7).

RUJUKAN dari Lembaga

PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL,Tbk, Materi Paparan Loan To Value & Financing To Value (FTV) Kredit Pemilikan Properti dan Kendaraan Bermotor., 2013.

INTERNET

<http://www.ojk.go.id/surat-edaran-bank-indonesia-nomor-15-40-dkmp>

http://www.bps.go.id/tab_sub/view.php?tabel=1&id_subyek=12

<http://www.arthagraha.com>