

DAMPAK PANDEMI COVID-19 TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) DI INDONESIA

Felicia O.O Sarayar¹, Robby J. Kumaat², Mauna Th. B. Maramis³
^{1,2,3} *Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis,
Universitas Sam Ratulangi, Manado 95115, Indonesia*
Email : feliciasarayar00@gmail.com

ABSTRAK

Pandemi Covid-19 membawa dampak buruk bukan hanya pada sektor Kesehatan namun juga pada sektor ekonomi yaitu terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dalam hal ini dengan adanya Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) yang disebabkan oleh banyaknya perusahaan yang mengalami kerugian bahkan bangkrut sehingga menurunkan daya beli masyarakat, namun pada kenyataannya Covid-19 ini tidak menurunkan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi di Indonesia. Pada lingkup bisnis properti di Indonesia, virus Covid-19 ini juga berdampak serius. Oleh Karena itu dibutuhkan kajian mengenai sejauh mana dampak Covid-19 terhadap penyaluran kredit rumah bersubsidi di Indonesia. Metode analisis yang digunakan adalah metode statistik deskriptif dan metode statistik parametrik uji beda (uji paired sample T test). Hasil penelitian menunjukkan bahwa baik secara deskriptif maupun parametrik, adanya pandemi Covid-19 tidak memberikan dampak negatif yang signifikan terhadap penyaluran kredit rumah bersubsidi sebab di masa Covid-19, justru penyaluran kredit rumah bersubsidi semakin meningkat pesat hal ini dikarenakan karena pada saat Covid-19 penyaluran KPR dapat dilakukan secara daring sehingga prosesnya menjadi lebih efektif dan efisien.

Kata Kunci : *Dampak Pandemi; Covid-19; Kredit Rumah Bersubsidi*

ABSTRACT

The Covid-19 pandemic has had a negative impact not only on the Health sector but also on the economic sector, namely on economic growth in Indonesia in this case with the Termination of Employment (PHK) caused by many companies experiencing losses and even going bankrupt thereby reducing people's purchasing power. However, in reality, Covid-19 has not reduced the distribution of subsidized Home Ownership Credit (KPR) in Indonesia. In the property business sphere in Indonesia, the Covid-19 virus has also had a serious impact. Therefore, it is necessary to study the extent of the impact of Covid-19 on the distribution of subsidized housing loans in Indonesia. The analytical methods used are descriptive statistical methods and different test parametric statistical methods (paired sample T test). The results of the study show that both descriptively and parametrically, the Covid-19 pandemic did not have a significant negative impact on the distribution of subsidized housing loans because during the Covid-19 period, the distribution of subsidized housing loans increased rapidly, this is because during the Covid-19 period. Mortgage distribution can be done online so that the process becomes more effective and efficient.

Keywords: *Pandemic Impact; Covid-19; Subsidized Home Loans*

1. PENDAHULUAN

Semenjak awal kemunculan adanya kasus virus Corona di Indonesia serta merta berdampak terhadap perekonomian di Indonesia. Pandemi Covid-19 yang penyebarannya yang terjadi pada bulan Maret 2020 di Indonesia telah mengakibatkan ketakutan yang terjadi di dalam masyarakat, adanya pandemi Covid-19 ini telah menyebabkan berbagai sendi-sendi kehidupan menjadi lumpuh, tidak hanya aspek kesehatan yang kita ketahui memakan korban cukup signifikan namun juga berdampak bagi sektor perekonomian yang mengakibatkan berbagai masalah keuangan muncul khususnya pada sektor perbankan. Sektor perbankan menjadi salah satu yang terkena dampak. Salah satu juga yang berdampak adalah sektor kredit perbankan dan sektor properti khususnya pemilikan rumah.

Meskipun pandemi Covid-19 membawa dampak buruk terhadap perekonomian di Indonesia dengan adanya PHK (Pemutusan Hubungan Kerja) secara masif sehingga menurunkan pendapatan masyarakat, namun hal ini tidak mempengaruhi penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi di Indonesia. Berdasarkan Market Behavior Survey yang disusun oleh Indonesia Properti Watch (IPW) pada September 2020, sebesar 68,09 persen responden tertarik membeli properti pada masa pandemi Covid-19 dengan beberapa alasan utama, yaitu harga yang lebih murah, penawaran dan promosi menarik dari pengembang, serta rencana angsuran yang fleksibel (Bisnis.com, 2021)

Hasil survei mengungkapkan, sebanyak 68,09 persen dari total 285 responden berminat membeli properti di masa pandemi *Covid-19*. Kondisi pandemi yang kembali memburuk menimbulkan pertanyaan terkait percepatan pemulihan daya beli masyarakat, terutama untuk produk mahal atau *high ticket item* seperti perumahan. Meski begitu, kalangan perbankan masih optimistis penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) mereka akan tetap bangkit.

Dengan demikian semakin maraknya pembangunan perumahan dewasa ini, mendorong minat masyarakat untuk membeli rumah baik untuk tempat tinggal ataupun untuk bermaksud investasi. Hal ini didukung pula dengan berbagai upaya pengembang perumahan untuk memikat pembeli rumah mulai dengan memberikan bunga yang rendah, keringanan cara membayar uang muka dengan mencicil hingga melengkapi berbagai fasilitas penunjang kelengkapan lainnya seperti jalan yang lebar, jaringan air . Tetapi tidak semua masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dapat memenuhi kebutuhan akan rumah yang baik dan sehat.

Potensi dan permasalahan yang dihadapi serta aspirasi berbagai pemangku kepentingan, maka ditetapkan visi Kementerian Perumahan Rakyat tahun 2010-2014 bahwa setiap keluarga Indonesia menempati rumah yang layak huni. Pencapaian visi tersebut memerlukan komitmen dari seluruh pemangku kepentingan dibidang perumahan dan pemukiman mengingat intensitas dan kompleksitas permasalahan yang harus ditangani Kementerian Perumahan Rakyat sebagai salah satu pemangku kepentingan dalam pencapaian visi tersebut memiliki kewenangan sebagai regulator, fasilitator maupun pelaksana pembangunan perumahan yang layak huni bagi setiap keluarga Indonesia.

Maka dituangkan dalam Peraturan Menteri No.27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) bersubsidi. KPR bersubsidi FLPP adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit dan juga merupakan dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mendapatkan KPR SH (kredit pemilikan rumah sederhana sehat) yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana yang sudah bekerjasama dengan Kemenpera dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian rumah sederhana (RS Sehat/RSH) yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah (Hardani, 2017)

Menurut teori Abraham Harold Maslow, *Hierarchy of Needs* (1943) yang menyebutkan bahwa sesudah manusia terpenuhi kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan, dan kesehatan, kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi. Tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupan. Akan tetapi, kebutuhan akan perumahan ini masih terbentur akan minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi pilihan utama bagi pembiayaan pembelian rumah saat ini. Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan.

Dari landasan teori diatas maka terciptalah tujuan penelitian. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak pandemi *Covid-19* terhadap kredit pemilikan rumah bersubsidi (KPR) FLPP di Indonesia.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Istilah Kredit yang saat ini banyak digunakan berasal dari kata Romawi berupa *Credere* yang berarti percaya, atau *credo* yang berarti saya percaya. Sehingga hubungan dalam perkreditan harus didasari rasa saling percaya diantara Para Pihak untuk memenuhi segala ketentuan perjanjian (Djumhana & Djubaedillah, 2003).

Dalam Undang- undang No.7 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 *Tentang Perbankan*, kredit didefinisikan sebagai: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Menurut Hardjono (2008:25), “KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah” dan menurut Otoritas Jasa Keuangan, “Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah”. Dapat disimpulkan bahwa Kredit Pemilikan Rumah merupakan bagian dari fasilitas bank untuk nasabah yang akan membeli dan memperbaiki rumah dengan kredit bank (www.ojk.go.id, 2013)

Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menurut Otoritas Jasa Keuangan, di Indonesia saat ini dikenal dua jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR), antara lain adalah KPR Subsidi dan KPR Non-Subsidi. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. KPR non-subsidi disediakan oleh bank, dengan persyaratan yang mengikuti ketentuan umum perbankan dan penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. KPR Non-Subsidi bisa digunakan untuk keperluan pembelian rumah sebagai berikut; Pembelian rumah dari *developer* ataupun *non developer*, Pembelian rumah bekas (*secondhand*), Pembelian rumah siap huni (*ready stock*), Pembelian rumah belum jadi (*indent*) dan Pembelian rumah *take over* kredit dari bank lain.

1. KPR Bersubsidi

Menurut UU tentang perbankan No 7 tahun 1992, KPR Bersubsidi merupakan kredit yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai sasaran, kredit yang diberikan dapat berupa, 1). KPR bersubsidi untuk memfasilitasi pemilikan atau pembelian pertama kali Rumah sehat yang dibangun pengembang. KPR bersubsidi dan diberikan pada rumah tangga yang termasuk ke dalam sasaran masyarakat berpenghasilan rendah; 2). Kredit Pembangunan/perbaikan Rumah Swadaya Milik Bersubsidi (KPRS) untuk pembangunan atau perbaikan rumah sehat secara swadaya baik berupa individu maupun kelompok dalam koperasi.

Untuk harga rumah harus memenuhi ketentuan minimum dan maksimum harga, yaitu untuk Kel. Sasaran I, batas harga rumah minimum nya adalah Rp. 25.000.000 dan maksimum Rp. 36.000.000, sasaran II, batas harga rumah minimum nya adalah Rp. 14.000.000 dan maksimum Rp. 25. 000.000 dan sasaran III, batas harga rumah minimum nya tidak ada dan maksimum Rp. 14.000.000.

Jenis subsidi yang diberikan terhadap Kredit Subsidi tersebut terdiri :

- 1) Subsidi Selisih Bunga Dengan ketentuan:

Tabel 1. Skema Subsidi Selisih Bunga

Kel. Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (%) PerTahun)										
	Tahun										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	10	12	13.5	14.5	@	@	@	@	@	@	@
II	8	10	11.5	13.5	14	14.5	@	@	@	@	@
III	6	7	8	9	10	11	12	13.5	14	14.5	@

@ : sesuai bunga pasar yang berlaku

Sumber : KPR BTN Bersubsidi

2) Subsidi Uang Muka Dengan ketentuan:

Tabel 2. Skema Subsidi Uang Muka

Kelompok Sasaran	Uang Muka (%)		
	Maks. Subsidi Pemerintah	Min. Yang harus disediakan Kel. Sasaran	Total Minimum Uang Muka
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) + (3)
I	6.7	15.8	22.5
II	12.0	15.55	27.5
III	25.0	10.0	35.0

Sumber : KPR BTN Bersubsidi

Besaran subsidi untuk setiap kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Besaran Maksimum Subsidi

Kel. Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi/ Rumah Tangga (Rp)	
	Subsidi Selisih Bunga	Subsidi Uang Muka
I	2.400.000	2.400.000
II	3.000.000	3.000.000
III	3.500.000	3.500.000

Sumber : KPR BTN Bersubsidi

2. KPR Non Subsidi

Kredit yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan untuk digunakan membeli tanah dan bangunan. Ketentuan KPR ditetapkan oleh Bank sehingga besarnya kredit dan suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Prinsip Pemberian Kredit

Menurut Firdaus & Ariyanti (2011) ada beberapa hal yang dijadikan pertimbangan dalam pemberian kredit yang sehat oleh Bank kepada nasabahnya, yaitu Prinsip 5C, terdiri dari *Character/* Kepribadian atau watak, *Capacity/* Kemampuan, *Capital Modal*, *Condition of Economy/* Kondisi Perekonomian, *Collateral/* Agunan (*Marketability, Ascertainability of Value, Stability of Value* dan *Transferability*) berikutnya Prinsip 5P, terdiri dari *Party/* Golongan, *Purpose/* Tujuan, *Payment/* Sumber Pembayaran, *Profitability/* Kemampuan mendapatkan keuntungan dan *Protection/* Perlindungan ; dan terakhir Prinsip 3R, terdiri dari *Return/* Hasil yang dicapai, *Repayment/* Pembayaran Kembali, dan *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Resiko) demikianlah persyaratan yang digunakan sebagai pertimbangan dalam pemberian kredit di Bank.

Proses KPR

Dalam pelaksanaan KPR terdapat dua hubungan hukum yaitu antara Debitur dengan Developer dan antara Debitur dengan Bank sebagai Kreditor, dengan uraian sebagai berikut:

- Pemberian tanda jadi kepada developer perumahan;
- Pembayaran uang muka dengan besaran antara 10% - 20% dari total harga kepada pengembang, hal ini dikarenakan Bank pada umumnya hanya memberikan kredit sebesar 80% dari total harga rumah;
- Pada umumnya karena rumah yang akan dibeli sedang dalam pembangunan atau belum siap dipindah tangankan oleh Developer, maka dibuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pembeli dengan Developer;
- Setelah mendapat persetujuan Kredit dan persyaratan telah lengkap dapat dilakukan Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Bank pemberi Kredit di hadapan Notaris;

- e. Setelah Rumah siap dipindahtangankan akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara Debitur dan Developer dihadapan Notaris;
- f. Penandatanganan Akta Jual Beli diikuti dengan Pembebanan Hak Tanggungan atas rumah obyek kredit, oleh karena itu ditandatangani juga Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berlaku selambat-lambatnya tiga (3) bulan untuk rumah yang belum bersertifikat atau sudah bersertipikat tapi belum atas nama Debitur sebagai Pemberi Hak Tanggungan;
- g. Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah ditandatanganinya APHT;
- h. Oleh Kantor Pertanahan pada tujuh hari setelah berkas diterima lengkap akan dikeluarkan Buku Tanah Hak Tanggungan yang menandai lahirnya Hak Tanggungan;
- i. Sebagai bukti Hak Tanggungan Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan;
- j. Pada umumnya Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah dibebankan Hak Tanggungan akan diserahkan dan disimpan ke Bank sampai berakhirnya Hak Tanggungan karena pelunasan Kredit atau sebab lain; (Hutagalung, 2002)
- k. Seiring dengan penyelesaian pembebanan Hak Tanggungan, Debitur mulai melaksanakan pembayaran cicilan ke Bank dan Bank akan menyalurkan dana ke Developer.

Konsep Dasar FLPP

Minimnya daya beli masyarakat dan tingginya tingkat inflasi per tahun membuat pemerintah melahirkan kebijakan program KPR FLPP ini. Program FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR dalam rangka pembiayaan rumah pertama yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR, 2015). Untuk KPR ada yang berupa KPR bersubsidi diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan antara kurang dari Rp1.000.000 sampai dengan Rp2.500.000 setiap bulannya, untuk membeli rumah sehat sederhana dari pengembang perumahan (Peraturan Menteri, 2007)

Program FLPP ini menawarkan pinjaman dengan bunga yang ditetapkan satu digit sepanjang masa pinjaman (*fixed rate*). Tujuan dari pemanfaatan dana FLPP yang berasal dari Pos Pembiayaan APBN adalah untuk menciptakan pembiayaan perumahan lebih murah, sehingga terjangkau oleh MBR yang diwujudkan dengan pembiayaan perumahan dengan suku bunga/margin yang lebih murah bila dibandingkan dengan suku bunga pasar (Kementerian PUPR, 2014).

Tujuan dari implementasi kebijakan FLPP antara lain untuk memberikan bunga yang tetap dan terjangkau sepanjang masa pinjaman kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM). Tujuan dari kebijakan FLPP ini memiliki latar belakang dalam implementasinya, latar belakang tersebut antara lain (Data dari Asisten Deputi Pola Pembiayaan Perumahan, 2010): Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 15 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

1. kemampuan/daya beli masyarakat masih sangat terbatas dan kenaikan penghasilan/pendapatan setiap tahunnya tidak signifikan dibandingkan dengan laju inflasi per tahun;
2. suku bunga yang dikenakan pada masyarakat masih cukup tinggi (regim suku bunga tinggi);
3. optimalisasi dan efisiensi pemanfaatan dana APBN dengan keterbatasan keuangan negara;
4. pemupukan dana perumahan dalam jangka panjang;
5. daya tarik bagi sumber dana lain untuk berperan dalam pembiayaan perumahan (integrasi sumber-sumber pembiayaan).

Cara mendapatkan KPR FLPP, yaitu pertamata nasabah mendapatkan informasi mengenai program KPR FLPP, setelah itu mendapatkan informasi terkait pengembang, mendatangi pengembang yang dituju dan menentukan lokasi rumah yang ingin dibeli. Apabila nasabah sudah mantap ingin

membeli rumah tersebut, maka bisa dilakukan pembayaran *booking fee* ke pengembang. Nasabah lalu melengkapi dokumen yang dipersyaratkan oleh bank, kemudian dokumen tersebut diteruskan oleh pengembang kepada bank pelaksana. Setelah nasabah menyelesaikan pembayaran uang muka dan melakukan kelengkapan dokumen, maka nasabah dan pihak bank melakukan akad kredit. Peraturan FLPP sendiri telah mengalami perubahan, sampai dengan tahun 2015 Kementerian PUPR telah mengeluarkan 15 peraturan menteri. Jenis pembiayaan yang dibiayai adalah KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian oleh Rombe, Rotinsulu dan Maramis (2021). Menganalisis pengaruh suku bunga kpr dan produk domestik bruto terhadap penyaluran KPR di Indonesia tahun 2014:Q1 – 2020:Q4, mendapati hasil bahwa Suku Bunga KPR berpengaruh negatif dan signifikan terhadap penyaluran KPR di Indonesia. Sudah sesuai dengan teori yang mengatakan bahwa apabila suku bunga kredit menurun maka akan mengakibatkan permintaan kredit meningkat, berlaku sebaliknya, Produk Domestik Bruto berpengaruh positif dan signifikan terhadap penyaluran KPR di Indonesia. Hal ini sudah sesuai teori yang mengatakan bahwa apabila kesejahteraan masyarakat meningkat maka tingkat konsumsi masyarakat akan meningkat, salah satunya yaitu permintaan untuk melakukan kredit pemilikan rumah, Suku Bunga KPR, dan Produk Domestik Bruto (PDB) berpengaruh signifikan secara bersama-sama terhadap Penyaluran KPR di Indonesia.

Penelitian oleh Setiawan (2016) menganalisis pemilihan pembiayaan KPR (kredit pemilikan rumah) dengan akad Murabahah (studi kasus di Bank Muamalat Tbk cabang pembantu Samarinda Seberang). Mendapati hasil KPRiB yaitu KPR sebagai fasilitas pinjaman yang disediakan Bank-Bank untuk membiayai pembelian rumah yang siap huni yang sesuai syariat Islam. Adapun akad yang digunakan dalam mekanisme pembiayaan KPR Muamalat iB yaitu akad Murabahah, KPRiB Muamalat dengan operasionalnya menetapkan biaya administrasi dan simpanan yang berbeda dengan KPR konvensional yang dalam operasionalnya menetapkan system bunga sedangkan KPR Muamalat tidak memakai system bunga melainkan bagi hasil, dari hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan sebagai berikut; faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPRiB Muamalat pada Bank Muamalat cabang pembantu Samarinda Seberang yaitu faktor Agama, Lokasi, Teman, Iklan, Ekonomi, dan Pelayanan.

Penelitian oleh Wijawanti dan Hidayat (2020) Menganalisis minat generasi milenial terhadap produk pembiayaan KPR Bank Syariah, mendapati hasil religiusitas dan promosi berpengaruh positif dan signifikan terhadap minat generasi milenial di Kota Yogyakarta menggunakan produk KPR pada Bank Syariah. Hal ini menunjukkan bahwa dengan semakin tinggi religiusitas dan promosi, maka akan meningkatkan minat generasi milenial untuk menggunakan produk KPR pada Bank Syariah. Reputasi tidak berpengaruh terhadap minat generasi milenial di Kota Yogyakarta untuk menggunakan produk KPR pada Bank Syariah. Hal ini menunjukkan bahwa reputasi tidak berpengaruh terhadap minat generasi milenial di Kota Yogyakarta untuk menggunakan produk KPR pada Bank Syariah.

Penelitian oleh Menganalisis sistem pembiayaan KPR Bank Konvensional dan pembiayaan KPRS Bank Syariah (studi kasus Bank BTN dengan Bank Muamalat, mendapati hasil terdapat persamaan dan perbedaan dalam sistem pembiayaan antara KPR bank konvensional dengan KPR bank syariah. Analisis sistem pembiayaan ini dikerucutkan menjadi beberapa variabel yang dianalisis seperti, syarat mengajukan Fatmasari (2013) kredit, jenis kredit, prosedur pemberian kredit, akad, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, dan perlakuan terhadap nasabah. Persamaan pada sistem pembiayaan KPR ada pada syarat mengajukan kredit KPR, prosedur pemberian kredit, dan sumber bunga atau margin keuntungan. Perbedaannya diketahui ada enam yaitu jenis kredit, akad atau perjanjian awal, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, perlakuan bank terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran, dan perlakuan bank terhadap nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh temponya.

Penelitian oleh Deri, Adnan dan Saadah (2016). Menganalisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank BTN, mendapati hasil variabel pendapatan, harga rumah dan suku bunga secara bersama-sama mempengaruhi variabel permintaan kredit pemilikan rumah, secara parsial variabel Pendapatan mempunyai pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap variabel permintaan kredit pemilikan rumah, kemudian pada variabel harga rumah berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah dan pada variabel suku bunga kredit mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah.

2.3 Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang akan di definisikan sebagai masalah yang penting. Kerangka pemikiran dibuat untuk mempermudah dalam memahami pengaruh antara dampak *Covid-19* terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia.

Gambar 1. Kerangka Pemikiran



Sumber : Data Diolah Penulis

Berdasarkan kerangka berpikir di atas dapat digambarkan bahwa ada dampak ekonomi Pandemi *Covid-19* terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank umum di Indonesia, antara sebelum dan sesudah Pandemi *Covid-19*. Berdasarkan juga rumusan masalah dan landasan teori, maka dapat diuraikan hipotesis dari penelitian ini sebagai berikut :

- diduga ada hubungan atau korelasi yang signifikan antara kedua data atau variabel penyaluran rumah bersubsidi sebelum dan sesudah pandemi *Covid-19* di Indonesia.
- diduga terdapat perbedaan yang signifikan dalam penyaluran rumah bersubsidi sebelum dan sesudah pandemic *Covid-19* di Indonesia.

3. METODE PENELITIAN

Data dan Sumber Data

Terdapat dua jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini, diantaranya adalah data kualitatif dan data kuantitatif. Data kualitatif merupakan data yang dinyatakan dalam bentuk kata-kata. Jenis data kualitatif yang diperlukan adalah mencakup informasi tentang pembiayaan pandemi *Covid-19* serta perkembangan permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia sedangkan data kuantitatif merupakan data yang dinyatakan dalam bentuk angka atau nominal. Jenis data kuantitatif yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah mencakup data ekonomi selama masa pandemi, terutama data pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP sebelum maupun sesudah terjadi pandemi. Sumber data yang digunakan dalam proses pemenuhan kebutuhan data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder merupakan data primer yang telah melalui proses pengolahan lebih lanjut, kemudian disajikan oleh pihak pengumpul data primer ataupun pihak lain (Abdullah, 2015).

Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode dokumentasi, yaitu dengan mencatat atau menyalin data. Pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan dokumen berupa data, melalui website resmi.

Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel

Definisi operasional adalah unsur-unsur dari sebuah penelitian yang menjelaskan bagaimana untuk mengukur suatu variabel. Sehingga dengan variabel operasional tersebut mampu menunjukkan indikator-indikator yang menjadi pendukung dari variabel-variabel yang akan dianalisa. Variabel-variabel dalam penelitian ini yang perlu dioperasionalkan adalah:

1. Pandemi *Covid-19* adalah sebuah kondisi penyebaran penyakit yang disebabkan oleh virus yang disebut sebagai *Coronavirus* yang merupakan virus RNA dengan ukuran partikel 120-160 nm. Virus ini utamanya menginfeksi hewan, termasuk di antaranya adalah kelelawar dan unta (Susilo & Rumende, 2020).
2. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Hardjono, 2008).

Metode Analisis Data

Jenis penelitian ini menggunakan metode kuantitatif Pendekatan kuantitatif merupakan pendekatan penelitian yang dituntut menggunakan angka-angka dan analisisnya menggunakan statistik. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Metode penelitian kuantitatif merupakan salah satu jenis penelitian yang spesifikasinya adalah sistematis, terencana dan terstruktur dengan jelas sejak awal hingga pembuatan desain penelitiannya.

Menurut Sugiyono (2014: 13), metode penelitian kuantitatif dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *positivisme*, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara random, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif dengan tujuan untuk mendeskripsikan objek penelitian ataupun hasil penelitian. Adapun pengertian deskriptif menurut Sugiyono (2012: 29) adalah metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya, tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku umum.

A. Metode Analisis Statistik Deskriptif

Teknik Analisis Data adalah suatu metode atau cara untuk mengolah sebuah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut menjadi mudah untuk dipahami dan juga bermanfaat untuk menemukan solusi permasalahan, yang terutama adalah masalah yang tentang sebuah penelitian. Atau analisis data juga bisa diartikan sebagai kegiatan yang dilakukan untuk merubah data hasil dari sebuah penelitian menjadi informasi yang nantinya bisa dipergunakan untuk mengambil sebuah kesimpulan. Mengenai data dengan statistik deskriptif peneliti perlu memperhatikan terlebih dahulu jenis datanya. Jika peneliti mempunyai data diskrit, penyajian data yang dapat dilakukan adalah mencari frekuensi mutlak, frekuensi *relative* (mencari *persentase*), serta mencari ukuran tendensi sentralnya yaitu: *mode*, *median* dan *mean* (Arikunto, 1993).

Menurut Sugiyono (2014:13) menyatakan bahwa, statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi. Fungsi statistik deskriptif antara lain mengklasifikasikan suatu data variabel berdasarkan kelompoknya masing-masing dari semula belum teratur dan mudah diinterpretasikan maksudnya oleh orang yang membutuhkan informasi tentang keadaan variabel tersebut. Selain itu statistik deskriptif juga berfungsi menyajikan informasi sedemikian rupa, sehingga data yang dihasilkan dari penelitian dapat dimanfaatkan oleh orang lain yang membutuhkan.

Hasil dari pengumpulan data, diperoleh sejumlah data yang akan memberikan jawaban terhadap problematik penelitian. Dalam pengolahan data dilakukan beberapa langkah kegiatan mengolah data yang berkaitan dengan tabulasi, menghitung dan menafsirkan data.

1. Seleksi data, setelah seluruh data terkumpul, penulis melakukan penyelesaian, apakah data yang terkumpul itu dapat diolah atau tidak. Memisahkan data mana yang dapat digunakan dan data mana yang tidak dapat digunakan.
2. Tabulasi data, dalam kegiatan tabulasi data, penulis melakukan tiga langkah, yaitu kegiatan membuat atau menyediakan lajur-lajur table yang diperlukan sesuai dengan kebutuhan, memasukan

setiap alternatif jawaban dari setiap item pertanyaan dan setiap responden dan langkah ketiga yaitu kegiatan menghitung frekuensi alternative jawaban dari setiap item dan alternatif jawaban.

Adapun dalam penelitian ini, tabulasi data digunakan untuk memisahkan data Covid-19 yang terkait dengan pertumbuhan ekonomi dan FLPP, pada saat sebelum terjadi pandemi dan sesudah terjadi pandemi Covid-19.

3. Pengambilan Kesimpulan, proses pengambilan keputusan dilakukan setelah melakukan tabulasi data. Pengambilan kesimpulan dilakukan dengan melihat apakah terjadi perubahan pada data, yaitu apakah ada data yang ditimbulkan oleh pandemi Covid-19 terhadap Kredit FLPP di Indonesia. Kesimpulan tersebut yang akan dijadikan hasil dari penelitian ini.

B. Metode Analisis Statistik Parametrik

Menurut Sugiyono, (2014) Statistik parametrik adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data interval atau rasio, yang diambil dari populasi yang berdistribusi normal.

1. Paired Samples Correlations, menunjukkan hubungan kedua variabel pada sampel berpasangan. Hal ini diperoleh dari koefisien korelasi Pearson bivariat (dengan uji signifikansi dua sisi) untuk setiap pasangan variabel yang dimasukkan.
2. Paired Samples Test, merupakan uji parametrik yang dapat digunakan pada dua data perpasangan. Tujuan dari uji ini adalah untuk melihat apakah ada perbedaan rata-rata antara dua sampel yang saling berpasangan atau berhubungan.

4 HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

4.1 Hasil Analisis

Untuk melihat dampak Covid-19 terhadap penyaluran rumah bersubsidi maka dapat dilakukan pendekatan uji statistic inferensia yakni uji beda (uji paired sample T test). Hasilnya adalah sebagai berikut :

1. Hipotesis : diduga ada hubungan atau korelasi yang signifikan antara kedua data atau variabel penyaluran rumah bersubsidi sebelum dan sesudah pandemi Covid-19 di Indonesia.

Hasil uji hipotesis dengan SPSS :

Tabel 4. Paired Samples Correlations

	N	Correlation	Sig.
Pair 1 Sebelum Covid 19 & Sesudah Covid 19	3	.097	.938

Sumber : Data diolah dengan SPSS

Interpretasi : Hasil uji Paired Samples Correlations menunjukkan bahwa nilai Signifikansi adalah sebesar 0,938. Sesuai aturan uji ini maka nilai Sig 0,938 > 0,05 sehingga dapat disimpulkan tidak terdapat hubungan atau korelasi yang signifikan antara data variabel penyaluran rumah subsidi sebelum dan sesudah pandemi Covid-19.

2. Hipotesis : diduga terdapat perbedaan yang signifikan dalam penyaluran rumah bersubsidi sebelum dan sesudah pandemic Covid-19 di Indonesia.

Hasil uji hipotesis dengan SPSS :

Tabel 5. Paired Samples Test

	Paired Differences					T	Df	Sig. (2-tailed)
	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference				
				Lower	Upper			
Pair 1 Sebelum Covid 19 – Sesudah Covid 19	.42533	.27477	.15864	-1.10790	.25723	2.681	2	.116

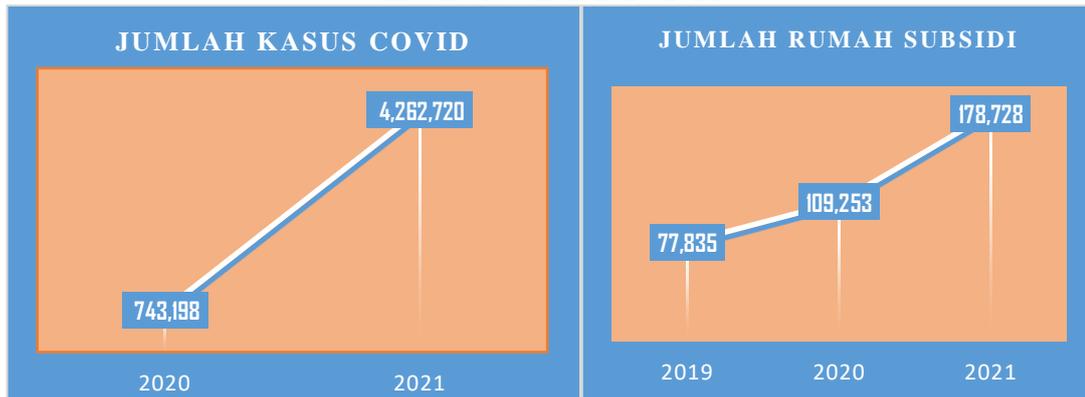
Sumber : Data diolah dengan SPSS

Interpretasi : Hasil uji Paired Samples Test menunjukkan bahwa nilai Signifikansi (2 tailed) adalah sebesar 0,116. Sesuai aturan uji ini maka nilai Sig 0,116 > 0,05 maka dapat disimpulkan tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara data variabel penyaluran rumah subsidi sebelum dan sesudah pandemic *Covid-19*.

4.2.1 Hasil Penelitian

Peningkatan kasus *Covid-19* memang telah berdampak banyak terhadap berbagai aspek perekonomian di Indonesia. Bagaimana dampak peningkatan kasus *Covid-19* terhadap penyaluran rumah bersubsidi di Indonesia ? Secara deskriptif dapat dilihat dalam grafik berikut ini.

Gambar 2. Keterkaitan antara Kasus *Covid-19* dengan Penyaluran Rumah bersubsidi di Indonesia tahun 2020-2021



Sumber : Kementerian Kesehatan & Kementerian PUPR – Data diolah, 2022

Berdasarkan data yang tersaji dalam gambar diatas maka dapat dilihat bahwa jumlah kasus *Covid-19* tahun 2020 di Indonesia adalah sebanyak 743.198 kasus dan meningkat tajam menjadi 4.262.720 kasus tahun 2021. Pada sisi yang lain, jumlah unit rumah subsidi yang tersalur di tahun 2019 adalah 77.835 unit. Tahun 2020 penyaluran rumah bersubsidi meningkat menjadi 109.253 unit, dan terus meningkat di tahun 2021 menjadi 178.278 unit. Sesuai data grafik yang tercantum maka jika dilihat dari sisi keterkaitan antara terjadinya pandemi *Covid-19* dengan penyaluran rumah bersubsidi di Indonesia maka dapat dikatakan bahwa ketika pandemi *Covid-19* melanda Indonesia di awal tahun 2020 dan terus mengalami penambahan kasus secara signifikan sepanjang tahun 2020 serta meningkatnya kasus secara tajam di tahun 2021 maka penyaluran rumah bersubsidi di Indonesia juga terus meningkat secara signifikan dari tahun 2019 hingga 2021. Dapat dijelaskan bahwa meskipun pandemi *Covid-19* melanda Indonesia dengan kasus yang sangat banyak dan mengakibatkan perekonomian Indonesia mengalami kontraksi (pertumbuhan ekonomi negatif) di tahun 2020, namun kondisi tersebut tidak mengakibatkan penurunan terhadap penyaluran rumah bersubsidi di Indonesia. Justru di saat pandemi *Covid-19* dengan hebatnya melanda seluruh daerah di Indonesia di tahun 2020-2021 dengan peningkatan kasus yang sangat luar biasa banyaknya, maka penyaluran rumah bersubsidi semakin bertambah dan meningkat dengan signifikan. Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa pandemi *Covid-19* yang melanda Indonesia tidak memiliki dampak negatif (penurunan) terhadap penyaluran rumah bersubsidi di Indonesia.

4.2 Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pandemi *Covid-19* tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap penyaluran rumah subsidi di Indonesia. Artinya ketika terjadi peningkatan kasus pandemi *Covid-19* penyaluran rumah bersubsidi justru semakin mengalami peningkatan unit yang disalurkan. Beberapa hal yang menjadi penyebabnya adalah sebagai berikut :

- Meskipun dilanda wabah virus Corona (*Covid-19*), penyaluran pembiayaan rumah bersubsidi, khususnya Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) terus berjalan. penyaluran pembiayaan rumah bersubsidi dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) tetap berjalan seperti biasanya. Hal ini disebabkan penyaluran kredit pemilikan rumah

(KPR) FLPP dimasa pandemi *Covid-19* dilakukan melalui sistem daring yaitu melalui aplikasi Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan (SiKasep) dan Sistem Informasi Kumpulan Pengembang (SiKumbang). Penyaluran dana tetap dilaksanakan menggunakan mekanisme bekerja dari rumah atau work from home (WFH). Mekanisme tersebut malah membuat kerja Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) semakin fleksibel, tak terbatas ruang, waktu, dan tempat.

- Situasi pandemi tidak mengurangi minat masyarakat untuk segmen rumah subsidi karena kalangan yang mengaksesnya mayoritas berasal dari segmen pengguna (*end user*) yang membutuhkan rumah dengan harga di bawah Rp300 juta. Untuk segmen ini, perumahan merupakan kebutuhan papan, jadi sama pentingnya seperti kebutuhan pangan dan sandang. Banyaknya pasangan muda yang menikah selama pandemi juga akan terus meningkatkan permintaan produk hunian bagi segmen ini.
- Penyaluran dana FLPP menggunakan digitalisasi Teknologi Informasi yang dimanfaatkan seoptimal mungkin oleh kementerian PUPR dengan sistem e-FLPP versi 2 di tahun 2021 serta tanda tangan elektronik kepada 42 bank pelaksana dalam rangka semakin mempercepat penyaluran dana rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
- Aspek kualitas rumah subsidi menjadi salah satu aspek yang membuat minat terhadap rumah subsidi semakin meningkat di masa pandemi *Covid-19*. Sebab pembangunan rumah subsidi bukan hanya diukur dari penyaluran kreditnya namun juga harus dibarengi dengan peningkatan kualitas bangunan dan pelayanan yang baik kepada masyarakat termasuk sanitasi dan air bersih.

5. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan :

1. bahwa adanya pandemi *Covid-19* yang melanda Indonesia di tahun 2020 hingga saat ini di tahun 2022 tidak memberikan dampak negatif terhadap penyaluran kredit rumah subsidi di Indonesia, baik secara statistik deskriptif maupun dengan menggunakan hasil analisa dengan statistik inferensia, sebab ketika kasus pandemi merebak semakin banyak di Indonesia justru permintaan kredit dan penyaluran rumah bersubsidi juga semakin bertambah dan meningkat dengan pesat.
2. Hasil analisis statistik inferensia dengan uji beda T, menunjukkan hasil bahwa tidak ada korelasi antara penyaluran kredit maupun unit rumah subsidi di masa sebelum pandemi maupun di masa pandemi. Hasil uji juga menunjukkan bahwa tidak ada perbedaan atau dampak yang signifikan dalam pola penyaluran sebelum ada pandemi *Covid -19* maupun adanya (sesudah) *Covid-19* di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah. (2015). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Aswaja Pressindo.
- Arikunto, S. (1993). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. PT. Rineka Cipta.
- Bisnis.com. (2021). *Saat Pandemi Covid, Properti Masih Menjadi Primadona Investasi*.
- Deri, S., Adnan, N., & Saadah, Y. (2016). Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah (KPR) di Kota Palembang : Kasus nasabah. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 14(2), 54–58. <https://doi.org/10.29259/jep.v14i2.8813>
- Djumhana, M., & Djubaedillah, R. (2003). *Hak Milik Intelektual: Sejarah, Teori, dan Prakteknya di Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti.

- Fatmasari, N. (2013). Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional Dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat). *Jurnal Akuntansi AKUNESA*, 1(3), 1–25.
- Firdaus, R., & Ariyanti, M. (2011). *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. ALFABETA.
- Hardani, T. L. (2017). *Analisis Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera-Flpp Dalam Program Sejuta Rumah Untuk Rakyat Pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk, Kantor Cabang Yogyakarta (Doctoral dissertation, Universitas Mercu Buana Yogyakarta)*.
- Hardjono. (2008). *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. PT. Pusaka Grahatama.
- Hutagalung, A. S. (2002). *Kondominium dan Permasalahannya*. Badan Penerbit FHUI.
- Kementerian PUPR. (2014). *Kredit kepemilikan rumah dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP)*. Pusat Pembiayaan Perumahan.
- Kementerian PUPR. (2015). *Kebijakan dan strategi penyediaan perumahan TA 2015-2019*. Direktorat Perencanaan Penyediaan Perumahan Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat.
- Maslow, A. H. (1943). *A Theory of Human Motivation. Originally Published in Psychological Review*, 50, 370-396.
- Peraturan Menteri. (2007). *Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 03/PERMEN/M/2007*.
- Rombe, J. B., Rotinsulu, T. O., & Maramis, M. Th. B. (2021). Analisis Pengaruh Suku Bunga Kpr Dan Produk Domestik Bruto Terhadap Penyaluran Kpr Di Indonesia. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 21(7), 81–89.
- Setiawan, Agus, S. (2016). Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2(1), 17–24. <https://doi.org/10.21093>
- Sugiyono. (2012). *Statistika Untuk Penelitian* (Cetakan Ke-16). Alfabeta.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Wijayanti, T. N., & Hidayat, F. (2020). Minat Generasi Milenial Terhadap Produk Pembiayaan KPR Bank Syariah. *Equilibrium : Jurnal Pendidikan*, VIII(2), 170–180. <http://journal.unismuh.ac.id/index.php/equilibrium>
- www.ojk.go.id. (2013). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998*. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/regulasi/undang-undang/pages/undang-undang-nomor-7-tahun-1992-tentang-perbankan-sebagaimana-diubah-dengan-undang-undang-nomor-10-tahun-1998.aspx>