

Effectiveness of Government Policy in Home Ownership Credit Offer Program with Zero Percent Down Payment during the Covid-19 Pandemic

Yuni Mayanti¹

Abstract

[Effectiveness of Government Policy in Home Ownership Credit Offer Program with Zero Percent Down Payment during the Covid-19 Pandemic] This article discusses the effectiveness of government policies in home ownership credit offering program with zero percent down payment during the covid-19 pandemic. The writing of this article uses a qualitative method through a literature study approach. Data sources are taken from trusted sources and books as references. The data analysis technique was carried out by means of the researcher's interpretation of the data obtained. The results of the discussion showed that in the face of the COVID-19 pandemic, the government issued a monetary policy to restore the national economy and boost the economy in Indonesia which was sluggish due to the COVID-19 pandemic. Monetary policy carried out by the government that is Bank Indonesia issued a home ownership credit offering program with zero percent down payment effective from March 1, 2021 to December 31, 2021. The home ownership credit offering program with zero percent down payment received a positive response from the public, developers and banks and based on data from Central Bureau of Statistics Republic of Indonesia that zero percent down payment program during the covid-19 pandemic grew zero point ninety four percent during the first 3 months of 2021 so that the government's policy in offering home ownership credit programs with zero percent down payment was effective in encouraging the economy in Indonesia, especially in the property sector in the context of recovery national economy. While in Islamic financial institutions, monetary policy is viewed from the financing of home ownership with a murabahah contract.

Keywords

Government Policies – Home Ownership Credit – Covid-19

Abstrak

[Efektivitas Kebijakan Pemerintah dalam Program Penawaran KPR Uang Muka Nol Persen di Masa Pandemi Covid-19] Artikel ini mendiskusikan tentang efektivitas kebijakan pemerintah dalam program penawaran KPR dengan uang muka nol persen di masa pandemi covid-19. Penulisan artikel ini menggunakan metode kualitatif melalui pendekatan studi pustaka. Sumber data diambil dari sumber-sumber publikasi. Teknik analisis data dilakukan dengan cara interpretasi peneliti terhadap data yang diperoleh. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa dalam menghadapi pandemi covid-19, pemerintah mengeluarkan kebijakan moneter untuk memulihkan ekonomi nasional serta meningkatkan perekonomian di Indonesia yang lesu akibat pandemi covid-19. kebijakan moneter yang dilakukan pemerintah yaitu Bank Indonesia mengeluarkan program penawaran KPR dengan uang muka nol persen efektif sejak tanggal 1 Maret 2021 hingga 31 Desember 2021. Program penawaran KPR dengan uang muka nol persen mendapatkan respon yang positif dari masyarakat, pengembang dan perbankan dan berdasarkan data Badan Pusat Statistik bahwa program uang muka nol persen di masa pandemi covid-19 tumbuh 0,94 persen sepanjang 3 bulan pertama tahun 2021 sehingga kebijakan pemerintah dalam program penawaran KPR dengan uang muka nol persen efektif mendorong roda perekonomian di Indonesia khususnya dalam bidang properti dalam rangka pemulihan ekonomi nasional. Sedangkan dalam lembaga keuangan syariah, kebijakan moneter tersebut ditinjau dari pembiayaan pemilikan rumah dengan akad murabahah.

Kata-kata Kunci

Kebijakan Pemerintah – Kredit Pemilikan Rumah – Covid-19

¹ Politeknik Piksi Ganesha, Bandung, Indonesia

Email: mayantiyuni@gmail.com

Daftar Isi

1	Pendahuluan	1
2	Metode	2
3	Hasil dan Pembahasan	2
3.1	Kebijakan Pemerintah dalam Program Penawaran KPR di Masa Pandemi Covid-19	2
3.2	Efektivitas Kebijakan Pemerintah dalam Menawarkan Program Uang Muka Nol Persen di Masa Pandemi Covid-19	4
3.3	Tinjauan Uang Muka Nol Persen KPR dalam Perspektif Islam	5
4	Kesimpulan	5
	Pustaka	6

1. Pendahuluan

Penyebaran wabah Covid-19 berawal pada akhir bulan Desember 2019 di kota Wuhan, Provinsi Hubei, China dan saat ini virus Covid-19 telah tersebar di berbagai negara [NSWF20]. Indonesia mengalami pandemi covid-19 sejak maret 2020 hingga saat ini. Beberapa strategi dilakukan pemerintah dalam menghadapi dampak dari pandemi tersebut. Beragam kebijakan diambil oleh pemerintah sebagai kebijakan strategi dalam memulihkan perekonomian nasional. Dalam menghadapi pandemi covid-19, pemerintah berupaya untuk selalu menstabilkan perekonomian namun agar inflasi tetap terjaga, pemerintah perlu mengeluarkan kebijakan untuk meminimalisir dampak adanya pandemi covid-19 terhadap perekonomian di Indonesia.

Sebelum kasus covid-19 merebak di Indonesia, Pasar properti masih mengalami pertumbuhan yang positif di tahun 2019. Bahkan pada awal menyebarnya kasus covid-19 kinerja sektor properti masih kondusif. Namun pandemi covid-19 kian menyebar ke beberapa kota besar dan menyebabkan kinerja sektor properti menjadi terpengaruh. Covid-19 berdampak terhadap bisnis properti dalam bentuk menurunnya pembelian dan permintaan properti, dan tersendatnya penyaluran kredit pemilik rumah [DHN21]. Adanya permintaan yang melambat selama kuartal pertama tahun 2020 dimana biasanya pada kuartal pertama mengalami kenaikan indeks suplai properti secara tahunan.

Kebijakan-kebijakan yang dilakukan pemerintah dalam perekonomian terdiri dari kebijakan fiskal dan kebijakan moneter. Kebijakan moneter adalah salah satu kebijakan yang bertujuan untuk mencapai keseimbangan internal dan keseimbangan eksternal demi tercapainya tujuan ekonomi makro [NZ18]. Salah satu kebijakan moneter yang dikeluarkan pemerintah di Indonesia dalam meningkatkan perekonomian akibat pandemi covid-19 yang terjadi pada tahun 2020 maka pemerintah mengeluarkan kebijakan baru melalui bank Indonesia yaitu dengan mengeluarkan aturan uang muka nol persen untuk pengajuan KPR efektif sejak 1 maret 2021 sampai 31 desember 2021. Kebijakan ini disebut discretion policy yaitu kebijakan yang ditetapkan dari waktu ke waktu atau kebijakan yang senantiasa berubah tiap periodenya [Rah94]. Hal ini dilakukan pemerintah untuk mendorong sekaligus memulihkan perekonomian di Indonesia yang sebelumnya melaju dengan sangat lambat.

Bank Indonesia melakukan pelonggaran (Loan to Value/LTV) sebagai instrumen kebijakan yang berkaitan dengan pengendalian kredit [Mut19]. Loan to value merupakan rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit [ISA]. Bank Indonesia mengubah ketentuan rasio uang muka kredit rumah (Loan to Value/LTV) atau rasio pinjaman dan pembiayaan properti dari semula 85 persen sampai 90 persen menjadi 100 persen agar permintaan kredit angsuran bisa semakin terjangkau dan uang muka bisa lebih ditekan. Pelonggaran berlaku untuk semua jenis properti baik rumah tapak, rumah susun, serta ruko atau rukan dan memiliki tingkat Non Performing Loan (NPL) dan Non Performing Financing (NPF) atau kredit pembiayaan bermasalah kurang dari lima persen.

Dengan pemberian uang muka minim dan pemangkasan suku bunga diharapkan kalangan menengah ke atas pun dapat mengalihkan uang tabungannya ke dalam bentuk aset lain salah satunya properti karena dengan suku bunga rendah, masyarakat mencari investasi dengan return yang lebih tinggi. Namun dalam kenyataannya, bank juga perlu mereview debitur yang berhak atas penawaran uang muka nol persen untuk pembelian rumah dan keputusan pemberian uang muka nol persen seluruhnya merupakan kebijakan dari bank sebagai pemberi kredit karena setiap bank memiliki manajemen risiko yang berbeda tetapi bank diperbolehkan memberikan kredit rumah dengan uang muka nol persen.

2. Metode

Penulisan artikel ini menggunakan metode kualitatif melalui pendekatan studi pustaka. Sumber data diambil dari sumber terpercaya dan buku-buku sebagai referensi. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara pengutipan dari sumber-sumber publikasi terpercaya, baik dalam bentuk daring atau publikasi cetak. Teknik analisis data dilakukan dengan cara interpretasi peneliti terhadap data yang diperoleh.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Kebijakan Pemerintah dalam Program Penawaran KPR di Masa Pandemi Covid-19

Perekonomian di Indonesia mengalami penurunan akibat pandemi covid-19 yang berlangsung lama, berbagai upaya dilakukan pemerintah untuk menghadapi kelesuan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada 2020 semula diperkirakan sebesar 5,3 persen, Namun angka ini terkoreksi sebagai dampak pandemi dan sebagian kalangan memprediksikan pertumbuhan di bawah 2 persen [Had20]. Kelesuan ekonomi dikarenakan peningkatan jumlah uang beredar sangat rendah. Untuk itu, pemerintah atau otoritas moneter perlu mengendalikan jumlah uang yang beredar. Kegiatan pengendalian jumlah uang beredar tersebut disebut dengan kebijakan moneter, yang pada dasarnya merupakan salah satu bagian integral dari kebijakan ekonomi makro yang ditempuh oleh otoritas moneter [W⁺17]. Kebijakan moneter yang ditempuh bank sentral dalam mempengaruhi perputaran uang dan suku bunga merupakan salah satu aspek yang menentukan kestabilan makroekonomi khususnya terkendali laju inflasi dan stabilnya nilai tukar [Juh21].

Virus Corona atau Corona virus disease 2019 (Covid-19) telah membuat perekonomian Indonesia berkontraksi [FR20]. Melemahnya perekonomian di Indonesia akibat pandemi covid-19 menyebabkan banyaknya sektor industri yang mengalami penurunan drastis. Salah satunya di sektor properti dimana sebelum masa pandemi sektor properti tumbuh setiap tahunnya. Di sisi lain, Minat masyarakat berinvestasi dalam sektor properti masih tinggi. Namun harga yang terus melambung dan pendapatan stagnan membuat masyarakat kian susah berinvestasi, khususnya saat pandemi. Untuk mengatasi dampak pandemi covid-19 maka pemerintah terus berupaya untuk memulihkan perekonomian sekaligus meningkatkan pertumbuhan perekonomian di Indonesia dengan cara mengeluarkan kebijakan moneter. Kebijakan moneter sangat penting diterapkan karena berkaitan dengan adanya proposisi yang mengatakan bahwa peredaran uang mempunyai hubungan yang erat dengan sektor barang dan jasa atau sektor riil [SS17]. Kebijakan moneter yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia yaitu kebijakan moneter ekspansif dengan melakukan Easy Money Policy atau kebijakan uang longgar.

Dalam kajian literatur dikenal dua jenis kebijakan moneter, yaitu kebijakan moneter ekspansif dan kebijakan moneter kontraktif. Kebijakan moneter ekspansif adalah kebijakan moneter yang ditujukan untuk mendorong kegiatan ekonomi,

yang antara lain dilakukan melalui peningkatan jumlah uang beredar. Sebaliknya, kebijakan moneter kontraktif adalah kebijakan moneter yang ditujukan untuk memperlambat kegiatan ekonomi, yang antara lain dilakukan melalui penurunan jumlah uang beredar [W⁺17].

Kebijakan uang longgar (Easy Money Policy/EMP) adalah Kebijakan yang dilakukan jika bank sentral ingin menambah jumlah uang beredar (likuiditas) untuk mencapai stabilitas dalam perekonomian dengan menurunkan suku bunga [Tan08]. Tujuan dari kebijakan ini adalah untuk menggiatkan kembali kondisi perekonomian yang sedang lesu. Ketika money supply naik, maka tren suku bunga akan cenderung menurun. Rendahnya suku bunga akan memicu investasi (karena cost of capital yang murah), dan pada akhirnya akan menaikkan permintaan agregat.

Kebijakan moneter ekspansif dikeluarkan pemerintah melalui otoritas moneter yaitu Bank Indonesia. Tugas Bank Indonesia adalah menjaga stabilitas moneter, mengedarkan uang dan mengembangkan sistem perbankan serta melaksanakan beberapa fungsi bank komersial [WIQN19].

Secara umum dapat dikatakan bahwa kebijakan moneter berpengaruh pada perputaran uang dalam ekonomi, yang tercermin pada perkembangan jumlah uang beredar, suku bunga, kredit, nilai tukar serta berbagai variabel ekonomi dan keuangan lainnya [War17]. Kebijakan moneter dapat menggunakan instrumen baik langsung maupun tidak langsung. Instrumen langsung adalah instrumen pengendalian moneter yang dapat secara langsung mempengaruhi sasaran operasional yang diinginkan oleh bank sentral. Sedangkan instrumen tidak langsung merupakan usaha untuk mengendalikan besaran moneter dengan cara mempengaruhi neraca bank sentral. Bentuk instrumen langsung yang banyak dipergunakan adalah pengendalian suku bunga (interest rate ceilings), pagu kredit, dan kredit program/ kredit khusus (directed credits) bank sentral. Sedangkan bentuk utama instrumen tidak langsung yaitu operasi pasar terbuka (OPT), cadangan primer (reserve requirement), dan fasilitas pendanaan jangka pendek atau fasilitas diskonto [B⁺17].

Adapun di masa pandemi covid-19 Bank Indonesia mengeluarkan peraturan dengan menggunakan instrumen langsung berupa pengendalian suku bunga dan instrumen tidak langsung berupa fasilitas diskonto. Fasilitas diskonto adalah pengaturan jumlah uang yang beredar dengan memainkan tingkat bunga bank sentral pada bank umum. Bank umum terkadang mengalami kekurangan uang sehingga harus meminjam ke bank sentral. Untuk membuat jumlah uang bertambah, pemerintah menurunkan tingkat bunga bank sentral, serta sebaliknya menaikkan tingkat bunga demi membuat uang yang beredar berkurang. Biaya peminjaman (bunga) dari pinjaman itulah yang disebut discount rate atau fasilitas diskonto [Kar15].

Kebijakan moneter yang dilakukan bank Indonesia pada bulan Februari tahun 2021 yaitu dikeluarkannya peraturan Down Payment atau uang muka sebesar nol persen untuk pembelian rumah di Indonesia yang diberlakukan efektif se-

jak tanggal 1 Maret 2021 sampai 31 Desember 2021. Hal ini dilakukan pemerintah tidak hanya untuk mendorong peningkatan perekonomian tetapi juga dalam rangka meningkatkan efektivitas penerapan relaksasi prudensial yang telah dikeluarkan pada tahun 2018 yang belum secara optimal diterapkan untuk mendukung program sejuta rumah. Tentu program uang muka nol persen untuk pembelian rumah merupakan penawaran yang terbaik bagi masyarakat untuk membeli rumah murah bagi keluarga yang belum memilikinya.

Pemerintah merilis kebijakan tentang rumah dengan memberikan uang muka KPR nol persen melalui Otoritas moneter yaitu Bank Indonesia. Selain untuk menunjang perwujudan satu juta rumah bagi kalangan MBR atau Masyarakat berpenghasilan rendah [Par18], kebijakan moneter yang dilakukan pemerintah bertujuan juga untuk meningkatkan efisiensi dan produktivitas dalam meningkatkan daya beli masyarakat khususnya pada sektor properti di masa pandemi covid-19. Hal ini juga difokuskan pada target percepatan pembangunan infrastruktur yang digalakkan oleh pemerintah dalam program Nawacita yang di konsepsikan presiden Jokowi dari tahun 2014. Sehingga program ini dapat mendongkrak kinerja perekonomian.

Melalui kebijakan pemerintah tersebut diharapkan dapat menyerap tenaga kerja lebih banyak dan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi secara signifikan sehingga pertumbuhan ekonomi dapat melaju positif serta meningkatkan konsumsi dan daya beli masyarakat di sektor properti. Namun pemerintah perlu menjaga keseimbangan dari segi supply dan demand. Untuk segi supply misalnya melakukan penyederhanaan regulasi dalam memberikan perizinan perumahan agar target pemerintah dalam program sejuta rumah untuk masyarakat dapat terealisasi. Sedangkan untuk segi demand diperlukan pengawasan lebih dalam kredit angsurannya.

Program penawaran KPR dengan uang muka nol persen didasarkan pada peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 23/2/PBI/2021 tentang Perubahan Ketiga atas PBI No. 20/8/PBI/2018 tentang Rasio LTV Untuk Kredit Properti, Rasio FTV untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PBI LTV/FTV dan Uang Muka). Bank Indonesia memberikan kelonggaran LTV dan FTV agar permintaan kredit angsuran bisa semakin terjangkau dan uang muka bisa lebih ditekan. Bank Indonesia Melonggarkan rasio Loan to Value atau Financing to Value (LTV/FTV) Kredit atau Pembiayaan Properti menjadi paling tinggi 100 persen untuk semua jenis properti (rumah tapak, rumah susun, serta ruko/rukan), bagi bank yang memenuhi kriteria NPL (Non Performing Loan) atau NPF (Non Performing finance) dan menghapus ketentuan pencairan bertahap properti inden untuk mendorong pertumbuhan kredit di sektor properti dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko. Adapun rasio NPL (Non Performing Loan) atau NPF (Non Performing finance) untuk total kredit/pembiayaan secara bruto kurang dari lima persen.

Program penawaran KPR dengan uang muka nol persen disambut positif oleh masyarakat, pengembang dan perbankan.

an. Masyarakat bisa memanfaatkan pembelian rumah dengan uang muka minim dengan tujuan untuk tempat tinggal atau untuk berinvestasi, sedangkan para pengembang kembali berada dalam kondisi bergairah dalam menawarkan penjualan rumah baik rumah yang ready stock (siap huni) maupun rumah indent (belum dibangun). Program ini juga dimanfaatkan perbankan sebagai momentum penting untuk menyusun program khusus dalam menawarkan Kredit pemilikan rumah (KPR). Namun rincian pembayaran uang muka nol akan diperhitungkan oleh pihak perbankan yang memiliki kebijakan masing-masing. Karena dalam kenyataannya terdapat biaya lainnya yang perlu diperhitungkan pihak bank diantaranya biaya bank yang terdiri dari biaya appraisal, biaya provisi dan asuransi serta diluar biaya notaris yang terdiri dari biaya Akte Jual Beli, Bea Balik Nama, Akta SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), Akta APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), Perjanjian HT (Hak Tanggungan), Cek Sertifikat ZNT (Zona Nilai Tanah), PNBP HT (Penerimaan Negara Bukan Pajak).

3.2 Efektivitas Kebijakan Pemerintah dalam Menawarkan Program Uang Muka Nol Persen di Masa Pandemi Covid-19

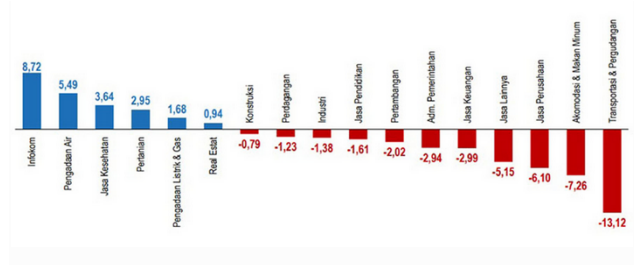
Dalam menerapkan kebijakan moneter untuk menuju tercapainya pembangunan ekonomi, efektivitas kebijakan ini perlu diketahui sehingga dapat diketahui efisiensinya. Sehingga muncul pertanyaan apakah kebijakan pemerintah yang diimplementasikan telah memberikan kontribusi positif terhadap masyarakatnya maka dapat dilakukan dengan menilik serta mengevaluasi keefektifan kebijakan tersebut [Ann17].

Efektivitas kebijakan pemerintah dalam menawarkan program KPR (Kredit pemilikan rumah) dapat diukur melalui sejauh mana kebijakan tersebut mengakibatkan peningkatan yang positif pada sektor properti di Indonesia. Peningkatan itu dapat dilihat melalui program uang mukanol persen di masa pandemi covid-19 yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia selaku otoritas moneter pada bulan Februari 2021. Namun kebijakan tersebut efektif sejak tanggal 1 Maret 2021 sampai dengan 31 Desember 2021. Sehingga kebijakan ini masih berlanjut saat ini hingga akhir tahun 2021.

Badan Pusat Statistik (BPS) yang menyatakan bahwa real estate termasuk sektor bisnis yang tumbuh sepanjang kuartal I tahun 2021. Real Estate termasuk di antara sektor-sektor yang sepanjang 3 bulan pertama tahun 2021 tumbuh positif. Real estate tumbuh 0,94 persen sepanjang 3 bulan pertama tahun ini yoy (year on year). Pertumbuhan sektor properti ini tumbuh bersama sektor lainnya diantaranya sektor informasi dan komunikasi, perdagangan, pengadaan air, jasa kesehatan, pertanian, dan pengadaan listrik gas.

Hal ini membuktikan bahwa peningkatan perekonomian pada sektor properti dikarenakan salah satu regulasi yang dikeluarkan Bank Indonesia dalam penerapan uang muka nol persen untuk Kredit pemilikan rumah. Walaupun uang muka nol persen dapat diberikan kepada nasabah tergantung dari kebijakan masing-masing perbankan. Hal lain yang mening-

Pertumbuhan Ekonomi Triwulan I-2021 (year on year)
Menurut Lapangan Usaha



Gambar 1.

Sumber: www.ekonomi.bisnis.com

katkan sektor properti juga didukung oleh insentif PPN (Pajak Pertambahan Nilai) yang dimulai sejak maret 2021. Sehingga penawaran KPR dengan uang muka nol persen bisa memaksimalkan program yang diberikan oleh pemerintah.

Di sisi lain, Bank Indonesia pun menekan suku bunga acuan dan mengeluarkan kebijakan yang mendorong agar perbankan pun ikut menurunkan bunga kredit pemilikan rumah (KPR). Sehingga masyarakat dapat memanfaatkan program tersebut dan meningkatkan daya belinya dalam sektor properti dengan tujuan untuk berinvestasi atau untuk rumah tinggal. Sedangkan para developer lebih banyak fokus terhadap pembangunan rumah tapak karena proyek tersebut memiliki minat yang tinggi di masa pandemi dan para developer pun banyak menawarkan rumah indent yang belum dibangun untuk meminimalisir kerugian jika proyeknya tidak terjual.

Bank Indonesia menyatakan bunga kredit pemilikan rumah (KPR) yang diberlakukan perbankan sudah menurun selama 2 bulan terakhir yaitu bulan Maret dan April 2021 karena pihak Bank Indonesia meminta perbankan melakukan transparansi atas suku bunga kredit. Suku bunga dasar kredit (SBDK) yang diturunkan oleh pihak perbankan memberikan sentiment yang positif terhadap publik.

Namun tidak semua perbankan melakukan penurunan bunga KPR karena memiliki kebijakan tersendiri bahkan pemberian persetujuan KPR semakin ketat di masa pandemi covid-19, hal ini menjadi keluhan bagi para pengembang dalam menawarkan KPR kepada konsumen. Sehingga perbankan dihimbau untuk tidak menahan penyaluran kredit pemilikan rumah karena dapat berpotensi menyulitkan para pengembang dalam menjual rumah. Pasalnya bank juga sangat selektif dalam memberikan fasilitas KPR karena perbankan akan bermasalah jika pihak konsumen melakukan cicilan macet di masa depan sehingga bank akan dinilai memiliki kinerja buruk yang dapat meningkatkan NPL (Non Performing loan) atau rasio kredit macet menjadi lebih dari lima persen. Dan hal ini akan berpengaruh terhadap LTV (Loan to value) rasio pemberian pinjaman dari Bank Indonesia kepada pihak perbankan akan menurun.

Sehingga jika konsumen mengalami kredit macet dan agar pengembang tidak mendapat masalah dalam mendapatkan penyaluran kredit pemilikan rumah dari perbankan, maka satu-satunya cara adalah pihak pengembang melakukan buyback

terhadap rumah konsumen tersebut agar pihak perbankan dapat memberikan penyaluran KPR kembali dengan mudah. Hal ini menjadi antisipasi agar pihak pengembang tidak dijadikan sebagai pengembang yang bermasalah dan reputasi nama baik pengembang tetap terjaga.

Dalam hal ini bisa dilihat sejauh mana kebijakan pemerintah dalam menawarkan program KPR dengan uang muka nol persen di masa pandemi ini dapat merangsang masyarakat untuk meningkatkan pembelian rumah walaupun kembali lagi kepada kebijakan masing-masing bank. Namun berdasarkan data Badan Pusat Statistik yang telah dijelaskan diatas bahwa sektor bisnis pada sektor Real estate tumbuh 0,94 persen sepanjang 3 bulan pertama tahun 2021 yoy (year on year). Dengan ini jelas kebijakan pemerintah dalam program tersebut telah memungkinkan peningkatan pada sektor properti. Tetapi walaupun data peningkatan pada sektor properti positif tetapi belum menggambarkan secara keseluruhan mengingat program tersebut masih berjalan hingga saat ini dan akan berakhir pada tanggal 31 desember 2021. Sehingga program ini menjadi momentum yang sangat penting untuk bisa dimanfaatkan oleh masyarakat, pengembang dan perbankan.

3.3 Tinjauan Uang Muka Nol Persen KPR dalam Perspektif Islam

Dalam pengajuan pembelian rumah ada beberapa pembayaran yang ditawarkan oleh pihak pengembang, yaitu pembayaran cash keras, cash termin atau bertahap dan sistem KPR (Kredit pemilikan rumah) melalui bank konvensional maupun bank syariah. Sebelumnya, Bank Indonesia mengubah ketentuan rasio uang muka kredit rumah (Loan to Value/LTV) kredit dan pembiayaan properti dari semula 85 persen sampai 90 persen menjadi 100 persen. Pelonggaran berlaku untuk semua jenis properti baik rumah tapak, rumah susun, serta ruko atau rukan dan memiliki tingkat Non Performing Loan (NPL) dan Non Performing Financing (NPF) kurang dari lima persen.

Kebijakan pemerintah dalam memberikan uang muka nol persen untuk pembelian rumah, tentu menjadi keuntungan bagi masyarakat. Kini masyarakat bisa memanfaatkan uang muka nol persen untuk memiliki rumah tanpa modal sepeser pun terutama untuk masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal tanpa perlu lagi memikirkan jumlah down payment minimal yang harus dibayarkan. Dan Fasilitas KPR uang muka nol persen bisa menjadi sebuah peluang investasi properti tanpa modal awal pembelian properti. Namun hal ini menjadi perhatian bagi pihak perbankan karena walaupun kebijakan tersebut telah diberlakukan namun pihak perbankan perlu kehati-hatian dalam memberikan kredit terhadap calon nasabah. Pasalnya, jika calon nasabah melakukan kredit bermasalah di masa depan maka akan berdampak pada kinerja perbankan tersebut.

Sistem perbankan dan uang berperan penting dalam perekonomian Islam, seperti halnya dalam perekonomian lainnya. Akan tetapi, untuk memainkan peran ini, menurut ajaran Islam, perlu adanya reformasi dan reorganisasi sedemikian rupa sehingga sejalan dengan etos Islam dan mampu memenuhi as-

pirasi umat. Setiap program reformasi yang diperlukan harus memasukkan dua komponen utama yaitu sasaran dan strategi. Sasaran-sasaran dalam Islam merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari ideologi dan keimanan.

Salah satu karakteristik utama sistem uang dan perbankan Islam adalah menstabilkan nilai mata uang. Stabilitas dalam nilai mata uang harus menjadi tujuan utama kerangka referensi Islam karena penekanan Islam yang begitu tegas kepada kejujuran dan keadilan dalam interaksi antar manusia. Al-Quran dengan tegas menekankan kejujuran dan keadilan dalam semua ukuran nilai [Cha00]. Dan salah satu strategi Islam adalah adanya sistem sosial-politik yang mencegah ketidakadilan dan eksploitasi melalui berbagai cara, diantaranya melarang riba dan mewajibkan secara moral kepada individu, masyarakat, dan negara untuk mengulurkan dukungan material kepada yang lemah dan yang mendapat kesusahan [Cha00].

Penerapan uang muka nol persen KPR dalam Lembaga keuangan syariah yang biasa disebut PPR (Pembiayaan pemilikan rumah) bisa ditinjau dari pembiayaan murabahah dimana penetapan margin dalam pembiayaan murabahah harus mengandung nilai-nilai keadilan dan tidak bersifat eksploitatif. Adapun penentuan margin akad murabahah dapat menggunakan metode mark-up pricing dan dengan pertimbangan Direct Competitors Market Rate (DCMR) yaitu tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan oleh suatu perbankan dan Indirect Competitors Market Rate (ICMR) yaitu tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat perusahaan ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung atau tingkat rata-rata suku bunga bank konvensional tertentu yang dalam rapat ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung terdekat. Aturan penerapan margin akad murabahah tersebut tidak terlepas dari rujukan (benchmark) kepada tingkat margin perbankan lainnya.

4. Kesimpulan

Dari hasil dan pembahasan diatas dapat kita simpulkan bahwa kebijakan pemerintah dalam menawarkan program KPR dengan uang muka nol persen di masa pandemi covid-19 mendapatkan respon positif dari pihak masyarakat, pengembang maupun perbankan walaupun terdapat beberapa kendala yang dikeluhkan oleh pihak pengembang dalam mendapatkan pencairan karena aturan yang lebih ketat daripada aturan sebelum masa pandemi covid-19. Hal ini dilakukan perbankan karena pihak perbankan harus melakukan kehati-hatian dalam manajemen risiko karena pihak perbankan perlu mempertahankan kinerja baiknya terhadap bank Indonesia selaku otoritas moneter yang akan berpengaruh terhadap tingkat Non Performing Loan (NPL) dan Non Performing Financing (NPF) dan akan mengakibatkan Loan to Value (LTV) mengalami penurunan terhadap perbankan tersebut.

Secara keseluruhan kebijakan pemerintah dalam program

uang muka nol persen telah memungkinkan peningkatan pendapatan pada sektor properti. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik bahwa sektor bisnis pada sektor Real estate tumbuh 0,94 persen sepanjang 3 bulan pertama tahun 2021 yoy (year on year) artinya kebijakan moneter yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui Bank Indonesia dalam penawaran KPR dengan uang muka nol persen efektif mendorong roda perekonomian di Indonesia dalam sektor properti.

Namun peningkatan tersebut belum bisa menggambarkan secara lengkap mengingat program tersebut masih berjalan hingga saat ini dan akan berakhir pada tanggal 31 desember 2021, sehingga hal ini masih akan terus diteliti dan dikaji. Tetapi dengan program penawaran KPR dengan uang muka nol persen yang ditawarkan oleh pemerintah melalui Bank Indonesia dapat menjadikan sektor properti sebagai Garda Terdepan dalam Pemulihan Ekonomi Nasional.

Sedangkan jika ditinjau dari perspektif Islam, Penerapan uang muka nol persen KPR dalam Lembaga keuangan syariah biasa disebut PPR (Pembiayaan pemilikan rumah) bisa ditinjau dari pembiayaan murabahah dimana penetapan margin dalam pembiayaan murabahah harus mengandung nilai-nilai keadilan dan tidak bersifat eksploitatif. Adapun penentuan margin akad murabahah dapat menggunakan metode mark-up pricing dan dengan pertimbangan Direct Competitors Market Rate (DCMR) dan Indirect Competitors Market Rate (ICMR). Aturan penerapan margin akad murabahah tersebut tidak terlepas dari rujukan (benchmark) kepada tingkat margin perbankan lainnya.

Pustaka

- [Ann17] Annas, Aswar: *Interaksi pengambilan keputusan dan evaluasi kebijakan*, volume 1. Celebes Media Perkasa, 2017.
- [B⁺17] Bank, Pusat Pendidikan Dan Studi Kebanksentralan PPSK et al.: *Instrumen-Instrumen Pengendalian Moneter*, volume 3. Pusat Pendidikan Dan Studi Kebanksentralan (PPSK) Bank Indonesia, 2017.
- [Cha00] Chapra, Muhammad Umer: *Sistem moneter islam*. Gema Insani, 2000.
- [DHN21] Dewi, Syahrina Noormala, Meiman Hendra Halawa, dan Lenci Nifanngelyau: *Dampak Covid-19 Terhadap Bisnis Property*. Jurnal Pendidikan Ekonomi (JPE), 1(1):20–25, 2021.
- [FR20] Fahrika, A Ika dan Juliansyah Roy: *Dampak pandemi covid 19 terhadap perkembangan makro ekonomi di indonesia dan respon kebijakan yang ditempuh*. Inovasi, 16(2):206–213, 2020.
- [Had20] Hadiwardoyo, Wibowo: *Kerugian ekonomi nasional akibat pandemi Covid-19*. Baskara: Journal of Business and Entrepreneurship, 2(2):83–92, 2020.
- [ISA] Intan, Wulandari, Muhammad Saifi, dan Devi Farah Azizah: *Analisis Kebijakan Loan to Value Sebagai Usaha Meminimalisir Kredit Bermasalah dalam Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Kediri)*. Jurnal Fakultas Ilmu Administrasi, 38(1).
- [Juh21] Juhro, Solikin M: *Pengantar Kebanksentralan: Teori dan Kebijakan-Rajawali Pers*. PT. RajaGrafindo Persada, 2021.
- [Kar15] Karim, Adiwarman A: *Ekonomi Makro Islami*. Rajawali Pers, 2015.
- [Mut19] Muthia, Azka: *Kajian Kebijakan Makroprudensial Loan to Value Ratio dalam Pengendalian Kredit Pemilikan Rumah*. Jurnal Ilmu Ekonomi Terapan, 4(1), 2019.
- [NSWF20] Nugroho, Riant, Firre An Suprpto, Indriyani Wi-diastuti, dan Evelina Feby Firdausy: *Evaluasi Kebijakan Respon Pandemi Covid 19*. Rumah Reformasi Kebijakan [Institute for Policy Reform], 2020.
- [NZ18] Nurlina, Nurlina dan Zurjani Zurjani: *Dampak Kebijakan Fiskal dan Moner dalam Perekonomian Indonesia*. Jurnal Samudra Ekonomika, 2(2):126–136, 2018.
- [Par18] Parmadi, AA Ngr Agung Gd: *Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng*. Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik, 3(1):34–45, 2018.
- [Rah94] Rahutami, Angelina Ika: *Kebijakan Moneter Rule atau Discretion*. Journal of Indonesian Economy and Business, 9(1):39–48, 1994.
- [SS17] Sudirman, I Wayan dan SU SE: *Kebijakan Fiskal dan Moneter: Teori dan Empirikal*. Prenada Media, 2017.
- [Tan08] Tanuwidjaja, William: *Siasat Investasi Cerdik: Bagi Investor Pemula*. Media Pressindo, 2008.
- [W⁺17] Warjiyo, Perry et al.: *Kebijakan moneter di indonesia*, volume 6. Pusat Pendidikan Dan Studi Kebanksentralan (PPSK) Bank Indonesia, 2017.
- [War17] Warjiyo, Perry: *Mekanisme Transmisi Kebijakan Moneter di Indonesia*, volume 11. Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) Bank Indonesia, 2017.
- [WIQN19] Wardhono, Adhitya, Yulia Indrawati, Ciplis Gema Qorihah, dan M Abd Nasir: *Perilaku kebijakan bank sentral di Indonesia*. Pustaka Abadi, 2019.