

Executive Summary

KEBIJAKAN SUBSIDI SILANG DALAM PENYELENGGARAAN KEBIJAKAN HUNIAN BERIMBANG RUMAH TAPAK DAN RUMAH SUSUN

Rumah Tunggal dan Rumah Deret



Aspek Penunjang Agar tercipta Kohesi antara Semua Pihak

Penyelenggaraan subsidi silang merupakan bagian dari sebuah tanggung jawab bersama antara Pemerintah, pemerintah daerah, sektor swasta dan masyarakat. Untuk menghasilkan kohesi antara semua pihak, perlu diperhatikan aspek penunjang, yaitu:

BENTUK SUBSIDI	PIHAK PEMBERI	WAKTU
Perijinan		
- SIPPT	Pemda	Pra konstruksi
- IMB	Pemda	Pra konstruksi
Pengadaan tanah	Pemda	Pra konstruksi
	Pemprov	
	Pemerintah Pusat	
Uang Muka	Bank	Masa kredit
Bunga kredit	Bank	Masa kredit
Material	Perusahaan	Konstruksi
PSU	Pemerintah Pusat	Konstruksi
DAK	Pemerintah Pusat	Konstruksi
Teknologi perumahan	Pemerintah Pusat	Konstruksi
	Perusahaan (CSR)	Konstruksi
Pelayanan		
- Tarif dasar listrik	Pemerintah daerah	pasca konstruksi

Hasil penelitian yang dilakukan terhadap program pembangunan perumahan dengan subsidi silang, pengembang sudah mengetahui program tersebut, walaupun belum semua mampu untuk mengimplementasikannya. Dan dalam prakteknya, belum semua pemerintah daerah memiliki regulasi tentang subsidi silang untuk hunian tapak dan rumah susun.

Mekanisme subsidi silang dalam hunian berimbang terhadap pembangunan rumah tapak dan rumah susun, membutuhkan model dan konsep dalam penyelenggaraan kebijakannya. Hunian berimbang menurut Permenpera No 7 Tahun 2013 memiliki makna perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial, atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum.

Saat ini pemerintah telah mengeluarkan banyak regulasi yang mendukung kebijakan rumah murah bagi MBR. Regulasi itu mencakup pada sektor pengadaan tanah, penataan kawasan, kebijakan perbankan, PSU, DAK, kelistrikan dan air minum diantaranya melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi, bantuan stimulant PSU, pembebasan biaya PPN dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Subsidi silang lebih mungkin terjadi antara lain disebabkan beberapa hal yaitu:

- 1 Terjadi penghematan dan efisiensi hampir pada semua pos pengeluaran (perijinan, pematangan lahan, penyelenggaraan infrastruktur, operasional dlsb.) menyebabkan nilai prosentase keuntungan menjadi lebih besar.
- 2 Karena jumlah unit yang dapat dijual lebih banyak maka nilai keuntungan absolut juga menjadi lebih besar.
- 3 Kemungkinan subsidi tidak hanya berasal dari penyelenggaraan rumah menengah dan mewah tetapi juga penyelenggaraan fasilitas yang bersifat komersial dan pada kegiatan-kegiatan yang berorientasi memperoleh keuntungan dan potensial dalam menciptakan lapangan pekerjaan.

Simulasi Pembagian Unit Hunian Berimbang dalam Satu Hampan

Perhitungan subsidi silang pada pembangunan perumahan tapak dengan hunian berimbang dalam satu hampan dapat disimulasikan sebagai berikut:



Mewah

Tipe Rumah

100

Luas Tanah per unit

150 m²

Luas total blok persil rumah

25,050 m²

Jumlah

167 unit



Menengah

Tipe Rumah

60

Luas Tanah per unit

100 m²

Luas total blok persil rumah

33,330 m²

Jumlah

333 unit



Sederhana

Tipe Rumah

36

Luas Tanah per unit

72 m²

Luas total blok persil rumah

36,000 m²

Jumlah

500 unit

Luas PSU 1 Hampan (jalan, drainase, taman kuburan, dll)

23,588 m²

Luas 1 Hampan

117,938 m²



Yayasan Caritra

Jl. Ipda Tut Harsono No. 26 Yogyakarta 55165

T/F: +62274 555 185; Email: info@caritra.org

www.caritra.org