

Analisis Kebijakan Perumahan Subsidi di Indonesia Policy Analysis Of Subsidized Housing In Indonesia

Nur Adawiyah Harahap¹, Josua Adrio Sihombing²

Sakinatul Mar'ah³, Putri Kemala Dewi Lubis⁴

^{1,2,3,4}Universitas Negeri Medan

*nuradawiyah441@gmail.com*¹, *adhryojhosua@gmail.com*², *sakinatulmarah@gmail.com*³

ABSTRACT

The purpose of this research is to know the development of subsidy policy in the field of housing in Indonesia, and to know the obstacles that hinder the development of subsidized housing in Indonesia. This research is normative legal research, namely research conducted by examining secondary data (literature) consisting of: primary legal materials; secondary legal materials. In normative legal research, the data that has been collected, both through the inventory of primary legal materials and the search for secondary materials, content analysis is carried out which is then processed into general premises about general norms in the regulation of subsidies in the housing sector. Furthermore, it is analyzed deductively by using a syllogism thinking pattern composed of two statements (major premise and minor premise) and a conclusion. Conclusion: 1) the provision of subsidies to low-income people is expected to realize the community, especially low-income people to own a house; 2) the low absorption rate of subsidized housing.

Keywords: *Housing policy, housing subsidy.*

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perkembangan kebijakan subsidi di bidang perumahan di Indonesia, dan untuk mengetahui kendala-kendala yang menghambat pembangunan perumahan bersubsidi di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder (pustaka) terdiri dari :bahan hukum primer; bahan hukum sekunder. Dalam penelitian hukum normatif, data yang telah terkumpul, baik melalui inventarisasi bahan-bahan hukum primer maupun penyelusuran bahan sekunder, dilakukan content analysis yang kemudian diolah menjadi premis- premis umum tentang norma-norma umum dalam peraturan subsidi di bidang perumahan.Selanjutnya dianalisis secara deduktif dengan mempergunakan pola berfikir silogisme yang tersusun dari dua buah pernyataan (premis mayor dan premis minor) dan sebuah kesimpulan. Kesimpulan:1)pemberian subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah ini diharapkan akan mewujudkan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah; 2) rendahnya tingkat serapan terhadap perumahan bersubsidi.

Kata kunci: *Kebijakan perumahan, subsidi perumahan.*

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang. Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menyediakan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat. Namun, tantangan dalam memenuhi permintaan perumahan yang terjangkau

masih menjadi masalah di Indonesia. Oleh karena itu, analisis kebijakan subsidi perumahan pemerintah perlu dilakukan untuk mengevaluasi efektivitas kebijakan tersebut, mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan subsidi, dan memberikan rekomendasi untuk meningkatkan kebijakan subsidi perumahan. Di Indonesia, terdapat beberapa kebijakan subsidi perumahan yang diterapkan oleh pemerintah, seperti KPR FLPP, Subsidi Bunga Kredit Perumahan, dan Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia.

Kebijakan-kebijakan tersebut bertujuan untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap perumahan yang terjangkau. Namun, efektivitas dari kebijakan-kebijakan tersebut masih perlu dievaluasi untuk mengetahui sejauh mana kebijakan tersebut dapat memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Salah satu upaya untuk mendorong pemenuhan kebutuhan terhadap rumah adalah penyediaan perumahan baik oleh pemerintah maupun swasta. Perumahan tersebut diklasifikasikan menurut tipe rumah dengan memperhatikan tingkat keterjangkauan daya beli masyarakat Indonesia (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Negara berkewajiban memenuhi hak tersebut, termasuk hak mendapatkan tempat tinggal, dan mengatur kebijakan perumahan dan kawasan permukiman. Pemberian subsidi kepada masyarakat bertujuan memperbaiki kesejahteraan rakyat. Namun, jika pemberian subsidi tidak sesuai peraturan, hal ini dapat menyebabkan penyimpangan penyaluran dana.

Penyaluran dana yang tidak optimal dapat menghambat pertumbuhan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat. Memberikan subsidi kepada pengembang perumahan tanpa dukungan pembangunan infrastruktur dapat menghambat skedul perumahan bersubsidi yang ditargetkan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Skedul perumahan bersubsidi bertujuan memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBR dengan memberikan subsidi/bantuan pembiayaan perumahan dalam bentuk rumah bersertifikat dengan harga di bawah pasar.

TINJAUAN LITERATUR

Konsep Perumahan

Konsep perumahan dapat dijelaskan melalui beberapa definisi. Menurut *The Dictionary of Real Estate Appraisal* (1993), perumahan didefinisikan sebagai tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan, atau disiapkan untuk tempat tinggal, seperti rumah tunggal, apartemen, atau rumah susun.

Sesuai dengan Undang- Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman :

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian serta sarana pembinaan keluarga.

- b. Perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- c. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, termasuk kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal, lingkungan hunian, dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Menurut American Institute Of Real Estate Appraisal (1993), properti perumahan dibagi menjadi single-family residential dan multifamily residential. Rahman (1995) mengategorikan properti perumahan menjadi beberapa jenis, antara lain: a. Rumah tinggal, dengan variasi rumah elit, rumah menengah, rumah sederhana, dan rumah murah. b. Flat, yang mencakup rumah susun, apartemen, dan kondominium. SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan Rakyat Tahun 1992 juga mengklasifikasikan properti perumahan menjadi beberapa jenis: a. Rumah sederhana, yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 54 m² sampai 200 m² dengan biaya pembangunan per m² yang tidak melebihi harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C. b. Rumah menengah, yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai 600 m² dan/atau biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai A. c. Rumah mewah, yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600 m² sampai dengan 2000 m² dan/atau biaya pembangunan per m² di atas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A.

Karakteristik unik perumahan, menurut Rahman (1995), melibatkan hal-hal berikut:

1. Lokasinya yang tetap dan sulit dipindahkan.
2. Pemanfaatannya dalam jangka panjang.
3. Heterogen secara multidimensional, terutama dalam lokasi, sumber daya alam, dan preferensi.
4. Dapat dimodifikasi secara fisik. Lokasi yang tetap menunjukkan bahwa lokasi perumahan memiliki atribut khusus, termasuk aspek fisik, kenyamanan, strata sosial, akses ke fasilitas umum, pusat perbelanjaan, dan kebutuhan sehari-hari.

Jarak dengan tempat kerja, gaya hidup, serta kebutuhan sehari-hari lainnya juga memengaruhi kondisi pasar perumahan di suatu lokasi. Pemanfaatan rumah tinggal dalam jangka panjang mencirikan bangunan perumahan. Penghuni rumah sering melakukan modifikasi bentuk, interior, eksterior, dan ruangan bangunan perumahan sesuai dengan kebutuhan mereka. Modifikasi hunian oleh individu di suatu lingkungan perumahan dapat berdampak pada kondisi pasar perumahan di lingkungan tersebut.

Perumahan Subsidi

Perumahan Subsidi Menurut Mastutie 103-110, Agustus 2013, perumahan bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah atau disebut perumahan “bersubsidi”

dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan perumahannya. Subsidi tersebut dikatakan karena No. diperoleh melalui subsidi pemerintah. Bentuk hibah yang ditawarkan adalah: Hibah Keringanan kredit dan hibah untuk menambah pendanaan pembangunan atau perbaikan perumahan. Kredit Subsidi ini diatur secara individual oleh pemerintah dan mungkin tidak tersedia untuk semua kota. Pilihan ini dapat diberikan pada saat permohonan pinjaman.

Secara umum, batasan yang ditetapkan saat memberikan hibah adalah pendapatan pemohon dan nilai kredit maksimum yang akan diberikan. Pemerintah adalah penyelenggara penyediaan perumahan bagi masyarakat, khususnya daerah berpendapatan rendah dan menengah, serta mengeluarkan undang-undang dan peraturan pemerintah yang mengatur peluang kerja sama, pemberian subsidi, dan pembebasan pajak pertambahan nilai. Pengembang yang ingin mengembangkan perumahan dan habitat bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah akan membantu mempercepat misi masyarakat dan pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.

Daya beli membantu mencapai keterjangkauan. Menteri Dalam Negeri Nomor 648-384 Tahun Tahun 1992, berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Pekerjaan Umum Nomor 739/KPTS/1992 dan Badan Perumahan Negara Nomor 09/KPTS/1992 Nomor 09./KPTS/1992 Pembangunan Perumahan dan Permukiman Standar perumahan sederhana dengan lingkungan hidup seimbang adalah sebagai berikut: Rumah dibangun di atas tanah dengan luas tanah 54 meter persegi sampai dengan 200 meter persegi, dan biaya pembangunan per meter persegi tidak melebihi. Harga satuan per m² tertinggi untuk 4.444 pekerjaan konstruksi perumahan pemerintah Kelas C.

Berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka pengadaan rumah melalui pinjaman/pembiayaan bagi pemilik rumah yang berkecukupan, maka perumahan rakyat akan memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat yang mempunyai jaminan. rumah ditata untuk memenuhi kebutuhan berpenghasilan rendah. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang memiliki daya beli terbatas sehingga memerlukan bantuan pemerintah untuk mendapatkan perumahan. Rumah Sejahtera Tapak adalah rumah umum yang dibangun pada tahun oleh perorangan atau badan hukum dengan spesifikasi yang sama dengan rumah sederhana, sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Cipta Karya dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 Teknis.

Pedoman Pembangunan Perumahan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Undang-Undang yang Mengatur Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Sederhana Sehat, Murah dan/atau Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sejahtera. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (selanjutnya disebut FLPP) adalah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pendukung MBR yang dikelola oleh Kementerian Perumahan Rakyat 11 44Bunga KPR Sejahtera dibayarkan dalam bentuk bunga/pendapatan sebesar atas dana program FLPP KPR Sejahtera sebagai imbalan atas jasa yang diterima KPBU

(Pusat Pembiayaan Perumahan) dari bank pelaksana. FLPP dimaksudkan untuk memberikan pendanaan untuk mendukung pinjaman/pembiayaan Pemilikan Rumah Mudah Sehat (KPRSh) bagi MBR.

Kredit / pembiayaan kepemilikan rumah sederhana sehat (KPRSh) sebagaimana dimaksud terdiri dari:

- a. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera);
- b. Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Murah (KPR Sejahtera Murah);
- c. Kredit Pembangunan atau Perbaikan Rumah Swadaya Sejahtera (KPRS Sejahtera);
- d. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera (KK Rumah Sejahtera); dan
- e. Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Murah (KK Rumah Sejahtera Murah).

KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:

- a. KPR Sejahtera Tapak;
- b. KPR Sejahtera Syariah Tapak;
- c. KPR Sejahtera Susun; dan
- d. KPR Sejahtera Syariah Susun Kelompok

Sasaran KPR Sejahtera untuk KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak adalah MBR dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) per bulan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau bukti sekunder, disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum sering kali dikonsepsikan sebagai aksis apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (undang-undang dalam buku) atau aksis yang dikonseptualisasikan sebagai aturan atau norma yang menjadi tolak ukur perilaku manusia yang dianggap layak. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah sesuatu proses penemuan kaidah hukum artistik, asas-asas hukum, atau doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.

Berdasarkan definisi di atas maka jenis penelitian yang dilakukan adalah: dalam penelitian skripsi ini merupakan penelitian hukum normatif, karena peneliti menggunakan bahan pustaka aksis bukti yang berfungsi untuk analisis kasus, dan penulis tidak melakukan penelitian lapangan. Penelitian ini diteliti dengan menggunakan bahan pustaka (bahan sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan artistik yang umumnya ditujukan untuk: penelitian dasar hukum, penelitian sistematika hukum, penelitian sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, dan penelitian perbandingan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kebijakan Subsidi di Bidang Perumahan di Indonesia

Kebijakan subsidi perumahan di Indonesia merupakan kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk menyediakan perumahan yang layak huni bagi masyarakat terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selain itu, kebijakan subsidi di sektor perumahan juga akan meningkatkan akses MBR terhadap perumahan serta mempercepat pembangunan perumahan di Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman memiliki peran penting dalam memberikan kesempatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman memang berperan penting dalam memberikan kesempatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah. Undang-undang tersebut memberikan dasar hukum bagi bantuan pemerintah kepada MBR agar mereka dapat memiliki perumahan yang layak dengan harga terjangkau.

Rencana tersebut mencakup bantuan seperti subsidi uang muka dan subsidi margin bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, terdapat berbagai pendekatan dan inovasi yang dapat diterapkan oleh para pembuat kebijakan yang juga menggambarkan peran aktor-aktor lain dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat miskin, termasuk masyarakat miskin itu sendiri. Program subsidi perumahan ini merupakan bagian dari upaya pemerintah untuk menciptakan manfaat bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kebijakan pemberian subsidi perumahan oleh pemerintah merupakan upaya untuk mendorong kepemilikan rumah oleh masyarakat. Hal ini terwujud dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Perumahan Rakyat Nomor 05 Tahun 2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi. Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Perumahan Rakyat Nomor 05 Tahun 2005 mengatur tentang kelompok sasaran penerima penerima subsidi perumahan rangka pemilikan/pembelian dan pembangunan/perbaikan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat / RSH) untuk masyarakat berpenghasilan rendah, mengatur ketentuan tentang besaran subsidi yang diberikan kepada penerima subsidi perumahan serta mengatur ketentuan tentang persyaratan dan prosedur pengajuan KPR/KPRS bersubsidi.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Perumahan Rakyat Nomor 05 Tahun 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/ KPRS Mikro Bersubsidi. Kebijakan pemerintah Indonesia dalam memberikan subsidi perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah agar dapat mempunyai rumah yang layak dan terjangkau. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu perumahan yang berdampak pada peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pemerintah atau

pemerintah daerah wajib memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman berperan penting dalam memberikan kesempatan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah. Undang-undang tersebut menekankan tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dengan menyediakan perumahan dan menyelenggarakan kawasan yang memungkinkan masyarakat untuk hidup dan bertempat tinggal di perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh Indonesia. Oleh karena itu, undang-undang mewajibkan pemerintah atau pemerintah daerah untuk memfasilitasi masyarakat, khususnya MBR, dengan ruang partisipasi dan pengorganisasiannya. Program subsidi perumahan, seperti subsidi uang muka dan subsidi margin bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR), merupakan salah satu implementasi UU tersebut untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah menciptakan perumahan yang layak dengan harga terjangkau. Dalam Undang undang ini diatur pemanfaatan lahan untuk perumahan dan kawasan permukiman yang mencakup pengembangan kawasan permukiman yang berkelanjutan dan perlindungan hak-hak penghuni rumah dan kawasan permukiman. Pasal 28H berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan” Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H menyatakan bahwa negara memiliki kewajiban untuk mengadakan rumah layak bagi masyarakat Indonesia. Pasal 28H adalah dasar hukum yang mendorong pemerintah untuk mengimplementasikan kebijakan perumahan termasuk subsidi perumahan. Pemberian rumah subsidi di bidang perumahan merupakan salah satu kebijakan pemerintah untuk memastikan masyarakat berpenghasilan rendah memiliki akses terhadap perumahan.

Program Kebijakan Pemerintah Dalam Subsidi Perumahan Indonesia

Program kebijakan pemerintah dalam subsidi perumahan di Indonesia salah satunya KPR bersubsidi. KPR bersubsidi adalah kebijakan pemerintah dalam subsidi perumahan untuk membantu MBR memiliki rumah sendiri yang layak huni. KPR Subsidi adalah jenis kredit/pembiayaan kepemilikan rumah yang memberikan bantuan kepada pemerintah dan/atau mempermudah perolehan rumah dalam bentuk pendanaan murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional atau sesuai dengan prinsip syariah. Pada tahun 2005, melalui Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2005 tentang Penyediaan Tempat Tinggal Yang Terjamin (KPR)/Kredit Bagi Pembeli Rumah (KPRS), dilakukan pengaturan untuk memberi jaminan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Beberapa program kebijakan subsidi perumahan, antara lain:

- a. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau KPR bersubsidi, merupakan program bantuan pembiayaan rumah dari pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah untuk membeli dan menghuni rumah sendiri.

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan salah satu jenis subsidi Kredit Pembiayaan Perumahan (KPR) yang diberikan oleh pemerintah Indonesia. Program ini dirancang untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan perumahan. FLPP tersebut diperoleh melalui Kementerian PUPR bekerja sama dengan bank-bank BUMN dan bank pembangunan daerah. Persyaratan penerima manfaat FLPP antara lain ketentuan jenis dan harga perumahan yang tersedia bagi peserta, seperti rumah tapak, apartemen, dan rumah swadaya. Penerima manfaat FLPP juga harus memenuhi syarat dan ketentuan tertentu untuk menerima bantuan kepemilikan rumah melalui program tersebut. Pengajuan pembiayaan FLPP dilakukan melalui Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP TAPER).

- b. KPR SSB (subsidi selisih bunga) adalah Kredit kepemilikan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana secara konvensional yang mendapat pengurangan suku bunga melalui Subsidi Bunga Kredit Perumahan. Subsidi Selisih Bunga (SSB) merupakan program bantuan pembiayaan pembelian rumah yang diberikan oleh pemerintah Indonesia dalam bentuk subsidi bunga kredit perumahan. Program ini merupakan solusi untuk memperoleh perumahan dengan uang muka dan suku bunga rendah, khususnya bagi Masyarakat Negeri Dataran Rendah (MBR). SSB tidak diberikan langsung kepada masyarakat, melainkan berasal dari bank penyalur, dan peran pemerintah hanya memberikan subsidi sebesar selisih suku bunga. Meskipun mempunyai kelebihan, skema SSB juga mempunyai kelemahan, seperti risiko dibatalkan lagi oleh pemerintah dan fakta bahwa lokasi dan akses terhadap perumahan bersubsidi seringkali buruk atau sulit.
- c. Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) adalah Subsidi pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemenuhan sebagian/ seluruh uang muka perolehan rumah. Subsidi Selisih Bunga (SSB) merupakan program bantuan pembiayaan pembelian rumah yang diberikan oleh pemerintah Indonesia dalam bentuk subsidi bunga kredit perumahan. Program ini merupakan solusi untuk memperoleh perumahan dengan uang muka dan suku bunga rendah, khususnya bagi Masyarakat Negeri Dataran Rendah (MBR). SSB tidak diberikan langsung kepada masyarakat, melainkan berasal dari bank penyalur, dan peran pemerintah hanya memberikan subsidi sebesar selisih suku bunga. Meskipun mempunyai kelebihan, skema SSB juga mempunyai kelemahan, seperti risiko dibatalkan lagi oleh pemerintah dan fakta bahwa lokasi dan akses terhadap perumahan bersubsidi seringkali buruk atau sulit.
- d. Tabungan Perumahan Rakyat (Taper) adalah penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan

untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan berikut hasil pemupukannya setelah kepesertaan berakhir. Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) merupakan skema tabungan yang dirancang untuk membantu masyarakat mencapai kepemilikan rumah. Dana yang secara rutin disimpan oleh peserta Tapera dalam jangka waktu tertentu hanya dapat digunakan untuk pembiayaan perumahan dan/atau dikembalikan pada akhir kepesertaan serta hasil pemupukan. Peserta Tapera mencakup berbagai kategori pekerja seperti calon PNS, pegawai ASN, anggota TNI, anggota Polri, pejabat negara, pekerja/buruh BUMN/BUMD, pekerja/buruh swasta, dan lain-lain. Melalui program ini, peserta menabung secara rutin untuk memenuhi kebutuhan perumahan di masa depan. Tabungan peserta Tapera merupakan dana perwalian milik seluruh peserta dan merupakan kumpulan tabungan dan hasil usahatani. Skema tersebut sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat

- e. Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) adalah program bantuan pemerintah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang telah mempunyai tabungan dalam rangka pemenuhan sebagian uang muka perolehan Rumah atau sebagian uang muka perolehan Rumah atau sebagian dana untuk pembangunan Rumah swadaya melalui kredit atau pembiayaan bank pelaksana. Perbedaan bantuan pembiayaan perumahan berbasis tabungan (BP2BT) dengan bantuan pembiayaan perumahan lainnya terletak pada objek bantuan dan kondisi objek bantuan. BP2BT memberikan bantuan uang muka, sedangkan skema lain seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) memberikan bantuan berupa keringanan bunga pinjaman.
- f. Pembiayaan Swadaya Mikro Perumahan (PSMP) merupakan salah satu bagian dari pengembangan sistem pembiayaan perumahan di daerah yang dapat diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sektor informal. Pembiayaan Mandiri Mikro Perumahan (PSMP) merupakan program pembiayaan yang cocok bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan pendapatan tidak stabil. Tujuan dari skema ini adalah memberikan kesempatan kepada MBR untuk mendapatkan kredit kepemilikan rumah dari lembaga jasa keuangan dengan tenor yang dikurangi atau jangka waktu pinjaman maksimal hanya 5 tahun. PSMP cocok untuk diterapkan pada rumah tumbuh atau rumah progresif (perumahan tambahan) bagi masyarakat. PSMP merupakan cara masyarakat memperoleh pembiayaan perumahan melalui pinjaman koperasi atau lembaga keuangan non bank

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Program kebijakan pemerintah seperti, FLPP, SSB, SBUM, TAPERA, BP2BT dan PSMP adalah beberapa bentuk program

pemerintah di bidang perumahan untuk membantu masyarakat rendah (MBR) supaya memiliki rumah layak dan terjangkau.

Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Kementerian PUPR Herry Trisaputra Zuna mengatakan, target bantuan pembiayaan perumahan tahun 2023 meliputi KPR FLPP sebanyak 220.000 unit, Subsidi Selisih Bunga (SSB) sebanyak 754.004 unit, Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebanyak 220.000 unit, dan Tapera sebanyak 12.072 unit. "Hingga 7 Juli 2023, realisasi FLPP mencapai 47,15% yaitu sebanyak 103.749 unit, SSB sebesar Rp1,41 triliun, SBUM mencapai 42,59% atau 93.701 unit, dan Tapera sebanyak 21,73% atau 2.624 unit," kata Herry dalam Rapat Dengar Pendapat (RDP) bersama Komisi V DPR RI, Senin (10/7/2023).

Faktor Penghambat Dalam Kebijakan Rumah Subsidi

Kebijakan rumah subsidi adalah salah satu upaya pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah di bidang perumahan. Akan tetapi, kebijakan subsidi ini menghadapi beberapa faktor yang menjadi hambatan dalam mengimplementasikan kebijakan rumah subsidi. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2015 tentang FLPP Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah merupakan peraturan yang mengatur tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dalam rangka perolehan rumah melalui kredit/pembiayaan rumah sejahtera bagi masyarakat berpenghasilan rendah. FLPP dapat diberikan dalam bentuk KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Non-Tapak.

Memiliki cukup lahan untuk membangun perumahan yang terjangkau merupakan faktor penting. Namun, lahan yang cocok untuk perumahan terjangkau seringkali sulit ditemukan, terutama di perkotaan. Perumahan yang terjangkau juga sering dibangun di lokasi yang tidak memenuhi kebutuhan masyarakat MBR, seperti terlalu jauh dari tempat kerja atau sekolah. Hal ini disebabkan tingginya harga tanah dan persaingan yang ketat dari pengembang perumahan komersial. Selain itu, relatif tingginya biaya pembangunan perumahan terjangkau juga menjadi kendala. Harga rumah terjangkau yang ditetapkan pemerintah saat ini masih lebih tinggi dibandingkan daya beli sebagian masyarakat MBR. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kenaikan harga bahan bangunan dan persyaratan konstruksi yang lebih ketat dibandingkan perumahan komersial. Proses perizinan yang berbelit-belit juga menjadi salah satu faktor penghambat. Hal ini disebabkan oleh perbedaan aturan yang berlaku di setiap daerah. Dalam mengatasi faktor penghambat tersebut, diperlukan upaya dari pemerintah dan pengembang untuk mencari solusi yang tepat.

KESIMPULAN

Kebijakan subsidi perumahan di Indonesia bertujuan untuk menyediakan perumahan layak huni bagi kelompok berpenghasilan rendah (MBR) dan meningkatkan akses mereka terhadap perumahan. Dasar hukumnya adalah UU Perumahan dan Permukiman yang mengatur

subsidi perumahan melalui KPR/KPRS bersubsidi. Pemerintah Indonesia telah melaksanakan berbagai program seperti Dana Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), KPR SSB, SBUM, Tapera, BP2BT dan PSMP untuk membantu MBR memiliki perumahan yang terjangkau. Meskipun tujuan kebijakan subsidi perumahan mulia, terdapat beberapa faktor yang menghambat implementasinya. Salah satunya adalah ketersediaan lahan yang cocok untuk perumahan terjangkau, khususnya di perkotaan. Lokasi perumahan yang terjangkau juga seringkali terletak jauh dari tempat kerja MBR atau sekolah. Biaya pembangunan perumahan subsidi relatif mahal dan rumitnya proses perizinan juga menjadi kendala. Dalam mengatasi faktor-faktor penghambat ini, diperlukan upaya kolaboratif antara pemerintah dan pengembang untuk mencari solusi yang sesuai.

DAFTAR PUSTAKA

- "BAB III LANDASAN TEORI 3.1 Umum." UIR Repository, <https://repository.uir.ac.id/4390/6/BAB%20III%20.pdf>.
- "LANDASAN TEORI 2.1 Teori Tentang Perumahan." Repository UIN Suska, 2023, http://repository.uin-suska.ac.id/14236/7/7.%20BAB%20II_2018447TIN.pdf.
- Cahyani, CY, Cahyani, A., Ilyanawati, RYA, & Sihotang, S. (2023). Analisis Perkembangan Kebijakan Subsidi Di Bidang Perumahan Di Indonesia. *Karimah Tauhid*, 2 (4).
- Ciputra, Aditya. "Pengaturan Hukum dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Program Pemerintah Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah." *Lex Privatum*, vol. XI, no. 3, Mar 2023.
- Kusumastuti, D. (2015). Kajian terhadap kebijakan pemerintah dalam pemberian subsidi di sektor perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, 4 (3), 541-557.
- Parmadi, A. N. A. G. (2018). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng. *Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik*, 3(1), 34-45.
- Parmadi, A.A. Ngr Agung Gd. "Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng." *eJournal Warmadewa*, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/public-inspiration/article/download/831/564>.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Perumahan Rakyat Nomor 05 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kpr/Kprs Bersubsidi
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI Perumahan Rakyat Nomor 05 Tahun 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/ KPRS Mikro Bersubsidi

Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Perundang- undangan

Undang-Undang Dasar 1945

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman