



Pusat Analisis Keparlemenan
Badan Keahlian Setjen DPR RI

KENAIKAN BATASAN HARGA RUMAH BERSUBSIDI

Suhartono

Penyusun Administrasi Pegawai Legislatif
suhartono2@dpr.go.id

Isu dan Permasalahan

Pemerintah menaikkan batasan harga jual rumah bersubsidi bebas pajak pertambahan nilai (PPN) setelah tidak mengalami penyesuaian (stagnan) sejak tahun 2019. Kenaikan batasan harga rumah didasarkan pada kenaikan rata-rata biaya konstruksi sebesar 2,7% per tahun dengan perhitungan indeks harga perdagangan besar. Kebijakan pembebasan PPN yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 60 Tahun 2023 tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Rumah Pekerja yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai mengatur kenaikan batas atas harga rumah subsidi sesuai dengan masing-masing zona yaitu dari antara Rp162 juta sampai dengan Rp234 juta di tahun 2023 menjadi Rp166 juta sampai Rp240 juta atau naik dikisaran 2,2-2,9% dari harga di tahun 2022. PPN yang dibebaskan dari kebijakan ini sebesar 11% dari rumah tapak atau sekitar Rp16 juta hingga Rp24 juta per unit. Menurut Kementerian Keuangan (Kemenkeu), melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sejak 2010 hingga saat ini telah dimanfaatkan oleh dua juta lebih masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selain pembebasan PPN, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) memberikan bantuan subsidi selisih bunga agar MBR dapat membayar cicilan rumah dengan bunga sebesar 5%, sehingga total pembebasan PPN dan bantuan subsidi berkisar antara Rp187 juta hingga Rp270 juta.

Pengembang perumahan dan perumahan khusus bagi MBR menjadi sasaran dari kebijakan pembebasan PPN dan subsidi bunga cicilan bagi MBR. Kebijakan ini merupakan insentif bagi pengembang di tengah meningkatnya biaya konstruksi, di sisi lainnya mempertahankan dan meningkatkan daya beli MBR untuk mendapatkan rumah layak huni. Harga dan kelayakan rumah bagi MBR menentukan efektifitas kebijakan ini dalam memengaruhi keputusan pengembang dan MBR. Ketidaktepatan ketentuan besaran pembebasan PPN dan subsidi tentunya akan ditanggapi secara negatif oleh pengembang dan MBR. Kegagalan kebijakan perumahan bagi MBR akan menambah beban *backlog* perumahan bagi rakyat secara nasional.

Berdasarkan hasil survei Indonesia Consumer Sentiment Survey H1-2023, sebagian masyarakat berpenghasilan menengah atau 3 dari 5 responden telah mengetahui program pemerintah terkait subsidi perumahan. 1 dari 2 responden menginginkan syarat kepemilikan rumah MBR perlu diperlonggar agar lebih banyak orang yang mendapat manfaatnya terutama dari sebagian masyarakat (2 dari 5 responden) kelas menengah yang sudah tak memenuhi syarat penghasilan untuk rumah subsidi, namun merasa penghasilannya masih terlalu kecil untuk membeli atau mencicil rumah non-subsidi.

Sedangkan dari kalangan pengembang, menurut Pengurus Real Estate Indonesia (REI), insentif kebijakan PMK 60/2023 terkait kenaikan harga rumah bersubsidi merupakan bentuk penyesuaian dengan kenaikan inflasi bahan material dalam 3 tahun terakhir. Akibat tidak

adanya penyesuaian kebijakan, pasokan rumah bagi MBR sempat terhambat. Pengembang menilai positif kebijakan pemerintah atas penyesuaian harga rumah bersubsidi walaupun angka penyesuaian masih di bawah dari usulan para pengembang (13%). Kebijakan kenaikan batasan harga rumah bagi MBR memberikan insentif bagi para pengembang perumahan untuk meningkatkan pasokannya ke pasar dan mendorong pertumbuhan penjualan rumah bersubsidi.

Sedangkan bagi MBR sendiri, tanpa ada peningkatan kesejahteraan baik upah atau pendapatan maka akan menurunkan daya beli terhadap rumah dengan harga yang sudah naik. Sebagian masyarakat yang tidak masuk MBR, namun daya belinya masih rendah terhadap rumah non-subsidi memerlukan insentif berupa kelonggaran syarat untuk mendapatkan manfaat dari kebijakan ini. Oleh karenanya, pemerintah perlu memerhatikan respons pasar terutama bagi MBR dan kalangan menengah dengan daya beli rendah agar dapat memanfaatkan insentif yang ada dalam kebijakan ini. Insentif menjadi tidak berdaya guna ketika kelompok sasaran memiliki hambatan dan tekanan tersendiri berupa syarat dan daya beli.

Atensi DPR

DPR RI dengan fungsi pengawasan terhadap Kementerian PPUPR dapat mendorong unit pengelola pembiayaan perumahan untuk mencermati respons MBR terhadap kebijakan kenaikan harga rumah bersubsidi. Reaksi negatif perlu dibantu dengan upaya menambah subsidi selisih bunga agar harga rumah terjangkau oleh MBR. Tentunya peningkatan subsidi akan berpengaruh pada peningkatan anggaran subsidi. Komisi V DPR RI, dapat mendorong Kementerian PUPR untuk mengoptimalkan kenaikan harga rumah bagi MBR agar peran pengembang semakin meningkat. Untuk itu, prosedur pembiayaan perlu dioptimalkan sehingga pengembang dapat memanfaatkan insentif guna mempercepat pembangunan rumah dan meningkatkan pasokan rumah bagi MBR. Kebijakan pembebasan pajak pertambahan nilai diharapkan tepat sasaran sehingga dapat mendorong pertumbuhan penjualan rumah bersubsidi, tentunya dengan menjaga kualitas dari rumah terbangun sesuai peraturan.

Sumber

cnn.com, 17 Juni 2023;

Kompas, 17 Juni;

kompas.com, 13 dan 17 Juni.



Koordinator Sali Susiana
Polhukam Puteri Hikmawati
Ekkuinbang Sony Hendra P.
Kesra Hartini Retnaningsih

<https://puslit.dpr.go.id>



@anlegbkdoofficial

EDITOR

Polhukam

Simela Victor M.
Prayudi
Novianto M. Hantoro

LAYOUTER

Dewi Sendhikasari D.
Sita Hidriyah
Noverdi Puja S.

Ekkuinbang

Sri Nurhayati Q.
Sulasi Rongiyati
Rafika Sari
Eka Budiyantri
Dewi Wuryandani

Anih S. Suryani
Teddy Prasetiawan
T. Ade Surya
Masyithah Aulia A.
Yosephus Mainake

Kesra

Yulia Indahri
Trias Palupi K.
Luthvi Febryka Nola

Mohammad Teja
Nur Sholikhah P.S.
Fieka Nurul A.

©PuslitBK2023