

## Perumahan di Bengkulu banyak tak miliki UPL

**BENGKULU:** Sebagian besar pengembang di Kota Bengkulu dinilai belum memiliki unit pengelolaan lingkungan (UPL), sehingga wilayah perumahan wilayah itu pada masa mendatang rawan pencemaran.

Kepala Badan Lingkungan Hidup Kota Bengkulu Ir Fahriza Razie mengungkapkan, pengembang perumahan sudah diberikan surat tertulis agar melakukan analisis dampak lingkungan sebelum mendirikan perumahan.

"Kami melihat masih banyak pengembang di daerah ini tidak mengindahkan masalah lingkungan karena sampai saat ini belum ada yang peduli membuat sarana tersebut," katanya pekan lalu.

Karena itu, Pemkot Bengkulu siap memberlakukan UU No. 32/2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

### Profil REI Bengkulu

Terdaftar  
**35**

Aktif  
**28**

Sejak 2007 telah membangun  
**4.800** unit rumah



Sumber: Antara ANTARA/ILHAM NESABANA

## PILAR

### Rumah di Karimun bermasalah

**KARIMUN, Kepri:** Ribuan rumah di Kepri, terutama di lahan bekas penambangan timah di Pulau Karimun Besar, bermasalah.

Datuk Panglima Muda Dewan Pimpinan Daerah Laskar Melayu Bersatu Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau, Azman Zainal mengatakan status tanah 5.000 rumah, bermasalah.

"Rumah-rumah itu tidak dilengkapi surat keterangan kepemilikan tanah," katanya dalam rapat dengar pendapat di Gedung DPRD Karimun, awal pekan ini.

Azman mengatakan ribuan rumah yang bermasalah tersebut sebagian besar berdiri di atas lahan bekas galian tambang timah di tiga kecamatan yaitu Tanjung Balai Karimun, Tebing dan Meral.

"Ketidakjelasan status tanah banyak menimbulkan sengketa antarwarga. Selain itu, negara juga kehilangan potensi pajak," tuturnya. (ANTARA)

### Listrik tak aliri rumah Karawang

**KARAWANG:** Sebanyak 133 rumah di Kampung Kiara Jaya, Desa Margamulya, Kecamatan Telukjambe Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, yang berdekatan dengan salah satu kawasan industri belum teraliri listrik.

"Rumah-rumah yang belum teraliri listrik itu seperti daerah yang terisolasi saja, karena jarak kampung itu dengan kawasan industri tidak sampai 1 km," kata Kepala Desa Margamulya, Walim Mulyana, awal pekan ini.

Dia mengungkapkan pemilik rumah yang belum teraliri listrik tersebut sebenarnya merupakan masyarakat mampu. Hanya, karena daerahnya terisolasi, sambungannya, belum teraliri listrik. (ANTARA)

**HUNIAN BERIMBANG:** Pekerja membangun perumahan di Surabaya, Jawa Timur, kemarin. Kalangan pengembang mendesak pemerintah menyediakan paket insentif untuk pengembangan lingkungan hunian berimbang mengingat konsep tersebut telah diamanatkan dalam UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.



BISNIS/WAHYU DARMAWAN

# Pembebasan PPN rumah picu polemik

Kebijakan perumahan rakyat dinilai prokapitalis

OLEH YUSUF WALUYO JATI  
*Bisnis Indonesia*

**JAKARTA: Pembebasan PPN untuk rumah sejahtera dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 31/PMK.03/2011 menuai polemik. Pengembang menilai kebijakan itu dapat menimbulkan disinkronisasi penghitungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan.**

Melalui permenkeu itu, Direktorat Jenderal Pajak Kemenkeu akhirnya menetapkan perubahan batasan nilai kredit pemilikan rumah (KPR) untuk rumah sejahtera tapak maksimum hanya Rp70 juta dibandingkan dengan usulan pengembang sebesar Rp80 juta – Rp90 juta per unit.

Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Real-estate Indonesia (DPP-REI) Setyo Maharso mengatakan batas maksimum KPR tersebut dinilai masih sangat jauh dari harapan.

Dengan kebijakan itu, daya jangkau fasilitas pajak untuk masyarakat menengah ke bawah masih tetap kecil. Dengan maksimum KPR hanya Rp70 juta, harga rumah sejahtera tapak diperkirakan hanya berkisar Rp63 juta per unit. Artinya, jika harga rumah di atas Rp63 juta per unit, maksimum KPR akan melampaui Rp70 juta. Kondisi itu membuat masyarakat berpenghasilan rendah

tak bisa mendapatkan akses pembebasan PPN.

Pada saat yang sama, PPH final yang dikenakan untuk pengembang berpotensi akan berlaku tetap yakni 5% apabila batasan KPR melampaui Rp70 juta, bukan 1% sebagaimana yang diatur Permenkeu No. 243/2008 tentang pembayaran PPh final 1%.

"Permenkeu ini bisa membuat pola pembiayaan FLPP jadi tak sinkron. Kalau implementasinya ternyata tak sesuai dengan kondisi di lapangan, kemungkinan kami akan [mendesak pemerintah] meninjau ulang. Nanti kami lihat," katanya kepada *Bisnis*, kemarin.

Sejalan dengan perubahan sistem subsidi, skema baru subsidi dalam FLPP dinilai membuat harga patokan rumah sejahtera tapak dan susun menjadi lebih besar. Keadaan tersebut membuat pengembang meminta pemerintah mengubah plafon KPR maksimum rumah sejahtera agar konsumen bisa menikmati fasilitas FLPP secara lebih luas.

REI, lanjutnya, mengingatkan bahwa pembebasan PPN rumah sejahtera sangat menguntungkan masyarakat, bukan pengembang. Namun, jika ternyata pemerintah hanya memberikan batasan maksimum KPR sebesar Rp70 juta, penyerapan FLPP dikhawatirkan menyusut.

### Kurang koordinasi

Ketua Dewan Pertimbangan REI F. Teguh Satria menduga keluarnya Permenkeu No. 31/2011 akibat koordinasi antara Kemenkeu dan Kementerian Perumahan Rakyat kurang bagus.

Berdasarkan permenkeu itu, ungkapan, pembebasan PPN rumah sejahtera hanya berlaku bagi rumah maksimum tipe 36, sedangkan dalam UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) pada Pasal 22 Ayat 3 dinyatakan rumah yang mendapatkan subsidi oleh negara minimum bertipe 36.

"Kami melihat ada perbedaan kriteria di antara dua kebijakan itu. Artinya, persepsi antara Kemenkeu dan Kemperera tidak sama sehingga yang disubsidi hanya tipe 36, sedangkan tipe di bawah atau di atas itu tidak. Program subsidi yang menggunakan FLPP bisa semakin jauh [buat rakyat]," terangnya.

Kepala Bidang Advokasi dan Perizinan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (Apersi) M. Echsnullah Khan menilai keluarnya Permenkeu No. 31/2011 tersebut bukan karena kesalahan Ditjen Pajak melainkan kegagalan Menteri Perumahan Rakyat membangun kebijakan perumahan yang prorakyat.

Pada saat bersamaan, lanjutnya, pemerintah mendorong kelas pekerja tinggal di rusunami perkotaan untuk mengurangi kemacetan dan inefisiensi ekonomi. Namun, skema pajak, lahan, dan uang muka tak disubsidi negara.

"Kebijakan perumahan menjadi barang mati lantaran sikap Kemperera yang saya nilai prokapitalis. Masih banyak masyarakat yang tak mampu bayar uang muka, tetapi subsidi uang muka justru dihapus dan malah dikenai pajak," katanya. (17) (yusuf.waluyo@bisnis.com.id)

## Lahan rumah supermurah akan gratis

OLEH YUSUF WALUYO JATI  
*Bisnis Indonesia*

**JAKARTA:** Kementerian Perumahan Rakyat mendesak pemerintah daerah agar alokasi lahan untuk pembangunan rumah supermurah digratiskan sebagai upaya mempercepat realisasi proyek yang digagas Presiden Susilo Bambang Yudhoyono itu.

Menteri Perumahan Rakyat Suharto Monoarfa baru-baru ini menyatakan langkah tersebut merupakan bagian dari *offensive policy* yang disusun Kemperera agar daerah bisa bergerak semakin cepat dalam merespons seluruh kebijakan perumahan rakyat yang disusun pusat.

Dia juga menegaskan pada 2012 akan dibangun 1 juta rumah murah di seluruh Indonesia, yang dananya berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

"Kami akan bangun 1 juta rumah untuk PNS, Polri maupun TNI, serta masyarakat luas lainnya," katanya dalam kesempatan berbeda di Stabat, Langkat, Sumatra Utara, seperti dikutip *Antara*, kemarin.

Dia mengatakan harga ruma murah tersebut Rp5 juta-Rp 25 juta, dengan cicilan per bulannya Rp180.000-Rp 250.000, dengan bunga nol persen.

Program itu, katanya, juga diperuntukkan bagi

masyarakat lainnya, dengan harga rumah Rp 55 juta sampai Rp 85 juta, yang diperuntukkan bagi pegawai negeri golongan II serta III.

Deputi Bidang Pengembangan Kawasan Kemperera Hazaddin T. Sitepu mengatakan pengadaan lahan gratis itu sangat dimungkinkan dengan menggunakan stimulus APBN/APBD mengingat harga rumah supermurah yang dikalkulasi Rp10 juta – Rp12,5 juta per unit belum memperhitungkan biaya pembebasan lahan.

"China berhasil merumahkan penduduknya ke rusun, demikian pula Hong Kong dan Singapura. Indonesia perlu mencontoh negara-negara tersebut bagaimana pemerintahnya bisa memberikan lahan gratis buat rakyatnya," katanya kepada *Bisnis*, pekan lalu.

Menurut dia, pada Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 38/2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan dinyatakan bahwa urusan perumahan termasuk urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh pemprov dan pemkab/kota.

Hal itu juga diperkuat dengan PP No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan tanggung jawab (diskresi) pemda soal kebijakan perumahan rakyat diperbesar.

# Negara wajib intervensi pengadaan lahan

OLEH YUSUF WALUYO JATI  
*Bisnis Indonesia*

**JAKARTA:** Praktisi perumahan dan permukiman mendesak pemerintah segera mengendalikan harga dan pasokan lahan (*landbank*) untuk menjamin ketersediaan pembangunan rumah sejahtera dalam mengurangi akumulasi defisit perumahan.

Minimnya ketersediaan lahan yang kerap memicu perebutan tanah di masyarakat sampai saat ini dinilai sebagai cermin lemahnya peran negara memberikan kepastian dan kenyamanan berinvestasi di sektor konstruksi, infrastruktur dan properti.

Ketua Umum Gabungan Pelaksana Konstruksi Nasional Indonesia (Gapensi) Soeharsojo menjelaskan pengaturan tanah oleh negara adalah kebijakan yang dapat dibenarkan sejauh masih dalam koridor negara kesejahteraan (*welfare state*) demi kepentingan rakyat banyak.

Lemahnya intervensi negara dalam mengendalikan lahan selama ini justru mengorbankan peran Perum Perumnas sebagai BUMN yang seharusnya menjadi operator vital yang dipercaya pemerintah sebagai penguasa bank tanah dan pengendali harga.

Pasokan lahan Perumnas, lanjutnya, dari tahun ke tahun justru terus menipis sedangkan tugas Perumnas sebagai pemasok rumah sejahtera secara otomatis ikut menyusut lantaran kalah bersaing dengan para pengembang kawasan terintegrasi yang mengikuti ritme persaingan pasar.

Sebelumnya, Direktur Pemasaran Perumnas Teddy Robinson mengatakan penyediaan tanah sebagai bahan baku perumahan kian sulit diperoleh sedangkan harganya terus meningkat. (*Bisnis*, 28 Februari)

Perumnas sampai saat ini hanya memiliki cadangan tanah sekitar

2.200 hektare di seluruh Indonesia atau hanya 11% dibandingkan dengan kondisi ideal. Seharusnya, ujar Teddy, Perumnas memiliki cadangan tanah hingga 20.000 ha atau senilai Rp8 triliun jika harga rata-rata tanah dipatok sebesar Rp40.000 per m<sup>2</sup>.

Soeharsojo menyatakan kondisi ironis yang dialami Perumnas yang seharusnya bisa menjadi lembaga pengendali tanah, harga, kawasan dan tata ruang disebabkan oleh cara kerja BUMN perumahan ini yang terlalu melebar.

"Tugas Perumnas sebagai pembangun perumahan dan penyedia tanah jangan dicampur-aduk. Perumnas harus memfokuskan diri hanya pada penyedia tanah untuk pembangunan rumah komersial dan umum serta sebagai pengendali harga," katanya kepada *Bisnis*, kemarin.

### Ubah orientasi

Gapensi, lanjutnya, mendorong Perumnas mengubah orientasi menjadi satu-satunya lembaga penyedia lahan di Indonesia, karena di segmen pembangunan perumahan sudah terlalu banyak pengembang yang bisa diandalkan.

"Dahulu, Perumnas lebih besar dibandingkan dengan Ciputra. Namun, lihat saat ini, Perumnas akan-akan tenggelam."

Kalau pemerintah mampu mengeluarkan kebijakan tegas agar Perumnas diubah menjadi satu-satunya penyedia dan pengendali harga lahan, BUMN ini dinilai memiliki infrastruktur di daerah yang cukup bagus sehingga bisa bekerja sama dengan pemda.

"Kalau sudah ada instruksi pemerintah agar Perumnas sebagai satu-satunya lembaga pengendali lahan, saya kira Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga tak akan macam-macam.

Pemerintah pun tak perlu repot membuat BUMN baru penyedia tanah," katanya.

Soeharsojo menilai kalau intervensi negara soal lahan bisa terimplementasi melalui Perumnas, Gapensi optimistis penyediaan rumah supermurah yang digagas Presiden Susilo Bambang Yudhoyono bisa terlaksana dengan baik sehingga berdampak positif terhadap para kontraktor kecil mendapatkan proyek perumahan dari pemerintah.

Pengamat Perumahan dan Permukiman dari Institut Teknologi Bandung (ITB) Jehansyah Siregar mengatakan pemerintah harus secepatnya memiliki model penguasaan bank tanah yang dapat dicontoh pemda dalam pengadaan tanah sehingga bisa menghasilkan rumah murah untuk rakyat.

"Teknis pelaksanaannya harus jelas apakah sebatas mengeksekusi APBD untuk pengadaan *landbank* atau melalui pembentukan badan usaha baru melalui penyertaan modal? Ketidakjelasan wewenang dan konsep membuat pemda bingung," katanya.

Zulfi Syarif Kotto Ketua Dewan Pengawas Perumnas beberapa waktu lalu menyatakan pascakrisis 1998, bantuan bagi Perumnas dari pemerintah ditiadakan. Bahkan, sejak 2004, Perumnas disejajarkan kedudukannya dengan Perseroan Terbatas yang masuk dalam Badan Usaha Milik Negara dan harus memperoleh keuntungan.

Akibatnya, kata Zulfi, kinerja Perumnas mengalami penurunan khususnya pada 2005 dan 2006. Padahal berdasarkan UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumnas mengemban tugas sebagai BUMN yang memiliki fungsi untuk membangun *public house*.

Komisaris, Direksi & Karyawan

**PT Adani Sumsel**

mengucapkan

**Selamat Ulang Tahun ke-30**

kepada



**Bukit Asam**

**PT Bukit Asam (Persero) Tbk.**

Semoga sukses meningkatkan kapasitas menjadi perusahaan batubara Utama di Indonesia. PT Adani Sumsel siap bahu membahu dengan PT Bukit Asam (Persero) Tbk. Membangun Negeri.



ADANI SUMSEL