

RUMAH BERSUBSIDI



Sah! PMK Rumah Subsidi Terbit, Ini Rincian Harga Barunya (Foto : BP Tapera)

Rumah subsidi merupakan salah satu program pemerintah yang berasal dari Kementerian Umum Perumahan Rakyat (PUPR). Program ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi warga Indonesia. Perumahan subsidi menjadi salah satu program dan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah untuk orang-orang yang sedang mencari hunian idaman yang terjangkau. Sebagai salah satu bagian dari kebutuhan hidup, rumah atau tempat tinggal menjadi prioritas untuk dimiliki. Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR menjelaskan bahwa rumah subsidi adalah rumah yang dibangun dengan harga terjangkau yang diperoleh melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik secara konvensional maupun dengan skema syariah. Tujuan utamanya adalah untuk memastikan siapa saja bisa memiliki hunian sendiri, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Secara umum, peraturan tentang perumahan subsidi tertuang dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas

Lantai Satuan Rumah Susun Umum serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan. Pemerintah akhirnya menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023 tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Pekerja yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Dengan berlakunya PMK ini mengakibatkan kenaikan harga jual rumah subsidi bagi MBR. Dalam PMK ini dicantumkan besaran kenaikan harga rumah subsidi untuk tahun 2024 mendatang. Adapun besaran kenaikan harga rumah subsidi di tahun 2019 berkisar 3 persen hingga 11 persen atau sekitar Rp7.000.000,00 hingga Rp11.500.000,00 per unit.

Rumah subsidi sendiri memiliki perbedaan dengan rumah non subsidi atau rumah pada umumnya, yakni mulai dari harganya yang berbeda cukup jauh, spesifikasi rumah, hingga tenor dan besar cicilan yang harus dibayarkan secara rutin. Dalam pembelian rumah subsidi juga terdapat sebuah istilah KPR Subsidi yang memiliki arti kredit dalam kepemilikan rumah yang mendapatkan bantuan dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana.

Perbedaan antara Rumah Subsidi dan Rumah Non Subsidi (Rumah Komersial) dijelaskan pada tabel berikut ini :

Rumah Subsidi	Rumah Komersil/Non Subsidi
Harga rumah subsidi lebih murah karena mendapat bantuan dari pemerintah.	Rumah komersial cenderung dijual dengan harga yang relatif lebih mahal tanpa adanya potongan harga.
Ukuran rumah subsidi maksimal sebesar 36 m ² atau disebut juga sebagai rumah <i>type 36</i> .	Ukuran rumah komersial lebih bervariasi dan bisa menyesuaikan dengan kebutuhan atau <i>budget</i> .
Fasilitas perumahan subsidi cenderung terbatas tanpa adanya hal yang spesial dan berbeda.	Rumah komersial biasanya memiliki berbagai fasilitas tambahan seperti taman bermain, hingga kolam renang atau <i>clubhouse</i> yang berada di sekitar perumahan.
Lokasi rumah subsidi biasanya berada di pinggir kota dan cukup jauh untuk diakses.	Rumah komersial bisa Anda temukan di mana saja dengan mudah, sesuai dengan <i>budget</i> yang dimiliki.

Rumah subsidi tidak boleh dirubah atau direnovasi minimal selama 2 tahun setelah menempati rumah tersebut.	Pemilik bisa dengan bebas melakukan renovasi rumah komersial selama tidak merusak tatanan dari kompleks perumahan yang ditinggali.
--	--

Keuntungan Perumahan Subsidi antara lain :

1. Harga rumah lebih murah.
2. Uang muka lebih murah.
3. Masa tenor panjang.
4. *Developer* terpercaya.
5. Rumah siap huni.

Pemerintah menyediakan rumah subsidi melalui empat program bantuan pembiayaan rumah yaitu :

1. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR. Pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian PUPR. Artinya, FLPP hanya bisa diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM)

Jenis KPR subsidi ini diberikan dalam rangka memenuhi sebagian atau seluruh uang muka perolehan rumah. Bagi masyarakat yang menjadi penerima FLPP, maka secara otomatis akan menerima bantuan SBUM ini. Jumlah besaran SBUM yang diterima MBR sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok. Besaran SBUM Perumahan yang diberikan kepada penerima KPR Bersubsidi sebesar Rp4.000.000,00

3. Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT)

Jenis berikutnya yaitu program bantuan pemerintah yang diberikan kepada MBR yang telah memiliki tabungan. Tujuannya untuk memenuhi sebagian uang muka perolehan rumah atau sebagian uang muka perolehan rumah. Selain itu, bisa juga sebagian dana untuk pembangunan rumah swadaya melalui kredit atau pembiayaan dari bank pelaksana.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk memiliki rumah subsidi yaitu:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Sudah menikah atau berusia 21 tahun.
3. Calon penerima ataupun pasangan (suami/istri) belum pernah memiliki property dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
4. Gaji penerima tidak melebihi Rp7.000.000,00 untuk rumah sejahtera susun dan Rp4.000.000,00 untuk rumah sejahtera tapak.
5. Penerima memiliki pekerjaan tetap minimal 1 tahun.
6. Penerima KPR subsidi harus memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atau Surat Pemeritahuan Tahunan (SPT) dan PPh (Pajak Penghasilan).
7. Menuruti ketentuan penggunaan yang diberlakukan oleh Pemerintah.

Sumber Berita:

1. <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pengertian-perumahan-subsidi-keuntungan-dan-syaratnya>
2. <https://www.industriproperti.com/headline/sah-pmk-rumah-subsidi-terbit-ini-rincian-harga-barunya/>, Jumat 16 Juni 2023
3. <https://www.ideal.id/learn/Perumahan-Subsidi-Pengertian-Syarat-Kelebihan-dan-Kekurangannya>, Senin 19 Juni 2023
4. <https://www.rumah.com/panduan-properti/rumah-subsidi-38791>, Selasa 11 Juli 2023
5. <https://www.detik.com/sumbagsel/berita/d-6885910/ingin-rumah-bersubsidi-yuk-pelajari-syarat-dan-ketentuannya>, Minggu 20 Agustus 2023.

Catatan:

1. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023 tentang Batasan Rumah Umum, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Rumah Pekerja yang Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai menyebutkan rumah umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 merupakan rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi orang pribadi Warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kriteria masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana diatur dalam undang-undang mengenai perumahan dan kawasan permukiman.
2. Pasal 2 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023 menyebutkan bahwa rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau rumah pekerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. luas bangunan minimal 21 m² (dua puluh satu meter persegi) sampai dengan 36 m² (tiga puluh enam meter persegi);
 - b. luas tanah minimal 60 m² (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m² (dua ratus meter persegi);
 - c. harga jual tidak melebihi batasan harga jual, sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini; dan
 - d. merupakan rumah pertama yang dimiliki oleh orang pribadi yang termasuk dalam kriteria masyarakat berpenghasilan rendah, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal, dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 4 (empat) tahun sejak dimiliki.
3. Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023 menyebutkan bahwa program kepemilikan rumah umum dari pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pemberian bantuan dan kemudahan pemerintah untuk kepemilikan rumah umum berupa subsidi bunga, subsidi uang muka, atau pembiayaan tabungan perumahan rakyat.
 4. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan dalam Diktum Kesatu menetapkan batasan luas tanah, luas lantai, dan batasan harga jual rumah umum tapak dalam pelaksanaan kredit/pembiayaan perumahan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan, serta besaran subsidi bantuan uang muka perumahan, dengan rincian sebagai berikut :
 - A. Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak

Jenis Rumah	Luas Tanah (Meter Persegi)		Luas Lantai Rumah (Meter Persegi)	
	Paling Rendah	Paling Tinggi	Paling Rendah	Paling Tinggi
Rumah Umum Tapak	60	200	21	36

B. Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak

No	Wilayah	Harga Jual Maksimal (Rp)	
		2023	Mulai 2024
1.	Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Sumatera (kecuali Kep. Riau, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai)	162.000.000	166.000.000
2.	Kalimantan (kecuali Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Mahakam Ulu)	177.000.000	182.000.000
3.	Sulawesi, Bangka Belitung, Kepulauan Mentawai, dan Kepulauan Riau (kecuali Kepulauan Anambas)	168.000.000	173.000.000
4.	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dan Kepulauan Anambas, Kabupaten Murung Raya, Kabupaten Mahakam Ulu	181.000.000	185.000.000
5.	Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	234.000.000	240.000.000

C. Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan

No	Wilayah	Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka (Rp)
1.	Provinsi Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	10.000.000
2.	Provinsi Selain Provinsi Papua, Papua Barat, Papua Tengah, Papua Pegunungan, Papua Barat Daya dan Papua Selatan	4.000.000