

BAB V

**KONSEP PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN BARU DAN STRATEGI
PENGADAAN TANAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI
KECAMATAN BANYUMANIK KOTA SEMARANG**

5.1 Konsep Perencanaan : MBR Sebagai Agen Pengadaan Lahan

Tanpa adanya ketersediaan lahan, tidak akan pembangunan perumahan baru untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah layak huni. Akses terhadap lahan tidak jauh dari kemampuan untuk membeli serta ketersediaannya. Seiring dengan berjalannya waktu, perkembangan kawasan serta meningkatnya jumlah penduduk menyebabkan harga lahan semakin meningkat dan ketersediaannya semakin terbatas. Hal ini membuat spekulasi tanah menjadikan lahan sebagai komoditas dan dijual kepada penawar tertinggi di pasar. Untuk itu diperlukan konsep yang dapat ditawarkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar tetap mampu mengakses lahan dan memiliki bukti yang sah di mata hukum. Konsep tersebut menjadikan masyarakat berpenghasilan rendah sebagai meminta bantuan pemerintah untuk mengakses tanah yang ada.

5.1.1 Pembentukan Komunitas *Cowboy*

Keterbatasan dan kelambatan pemerintah dalam menyikapi kebutuhan mendesak akan lahan membuat harga lahan semakin meningkat. Pemerintah perlu mengikuti contoh bank tanah yang telah sukses dilakukan di beberapa negara lain. Untuk itu, sambil menunggu kebijakan apa yang akan dilakukan pemerintah untuk ketersediaan tanah ditawarkan konsep *MBR sebagai agen pengadaan lahan*. Hal ini dilakukan dengan cara membentuk komunitas berbasis masyarakat dan akan membentuk komunitas *cowboy*. Komunitas ini dalam pelaksanaannya seperti konsep arisan pada umumnya. Dinamakan *cowboy* karena dimana ada uang disitu baru diambil transaksi. Syarat menjadi anggota komunitas ini adalah :

1. Masyarakat yang bertempat tinggal di Kecamatan Banyumanik
2. Memiliki penghasilan dibawah Rp 3.500.000
3. Belum memiliki rumah
4. Berkomitmen dan bersedia mengikuti peraturan arisan yang ditentukan secara bersama.

Dalam hal ini ada 2 yang ingin dicapai dari arisan *cowboy* ini yaitu:

- Pembelian lahan untuk pembangunan perumahan baru
- Pendirian koperasi simpan pinjam.

Yang harus dilakukan pada arisan *cowboy* ini adalah :

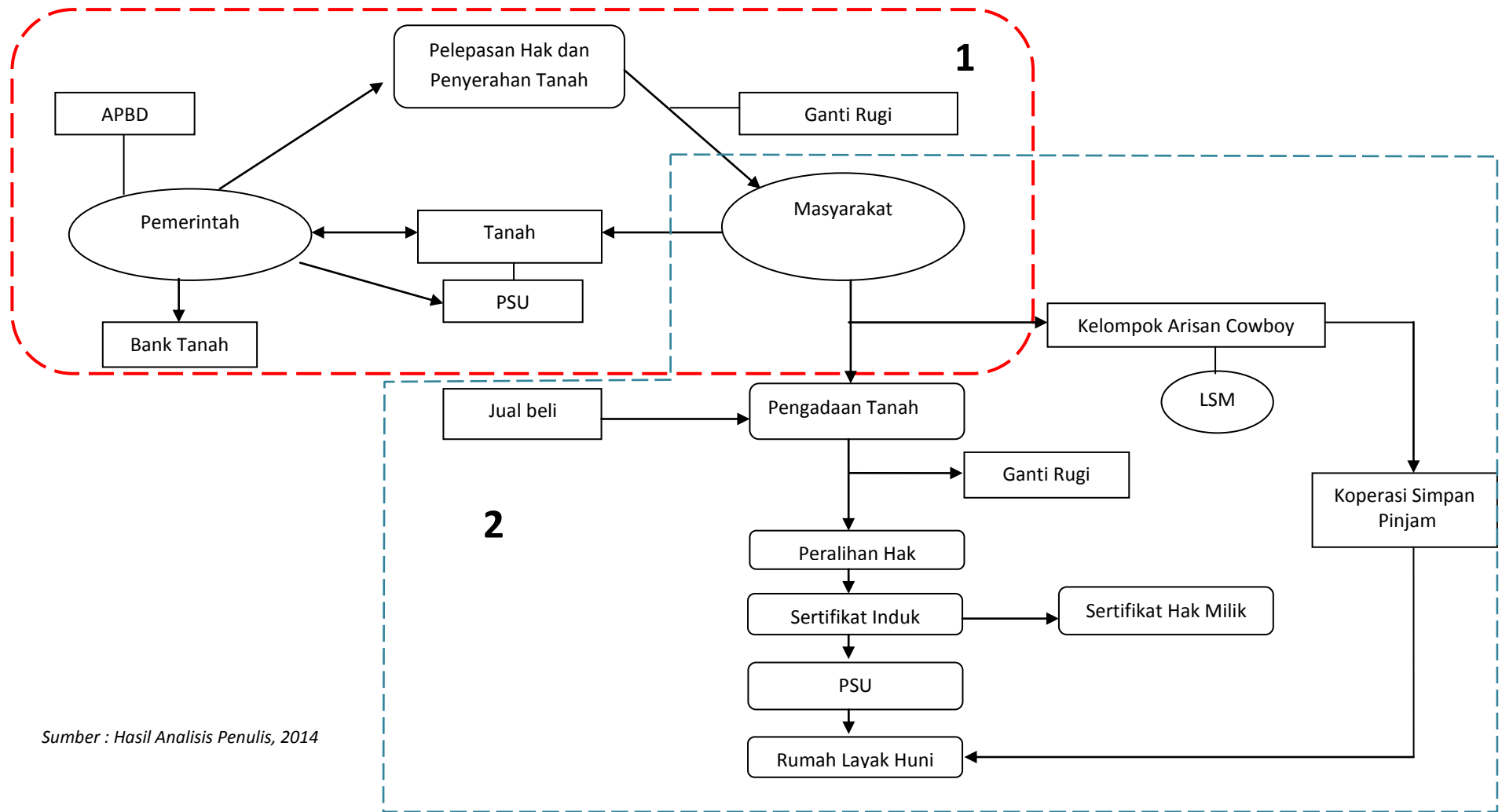
- ✓ Membentuk bandar (pengurus harian)
- ✓ Menentukan jadwal pertemuan
- ✓ Menetapkan jadwal pembelian
- ✓ Menentukan KK yang mendapatkan tanah terlebih dahulu dengan sistem undi.
- ✓ Meminta bantuan kepada pemerintah untuk membantu mengakses tanah yang ada.

5.1.2 Pembentukan Koperasi Simpan Pinjam

Pembentukan koperasi simpan pinjam dilakukan ketika tanah sudah berhasil dibeli setengah dari total kebutuhan. Hal ini dilakukan untuk mengatur pengeluaran yang memberatkan masyarakat berpenghasilan rendah. Langkah yang akan dilakukan masyarakat berpenghasilan rendah adalah :

- ✓ Membeli setengah tanah terlebih dahulu.
- ✓ Membentuk koperasi simpan pinjam karena syaratnya harus menyerahkan bukti penyeteroran modal awal Rp 15.000.000
- ✓ Membeli sisa tanah selanjutnya.

Jika pemerintah mampu memberikan bantuan berupa membayar ganti rugi ke pemilik tanah terlebih dahulu, maka masyarakat dapat menggantinya ke pemerintah lalu membangun koperasi simpan pinjam. Jika tidak dapat mengajak pemerintah bekerja sama, setelah membentuk koperasi dan membayar iuran yang telah ditetapkan, masyarakat akan didampingi oleh LSM ataupun tim pendamping dari pemerintah untuk memberikan pemahaman dalam proses mengolah tanah, negosiasi untuk sistem pembayaran ganti rugi tanah. Mengakses tanah dengan cara jual beli langsung kepada pemilik tanah. Dalam hal ini akan diterapkan teknik negosiasi hingga mencapai harga jual yang sama – sama disepakati. Untuk membayar ganti rugi ke pemilik tanah yang harus dibayarkan menggunakan dana dari masyarakat calon pembeli tersebut.



Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2014

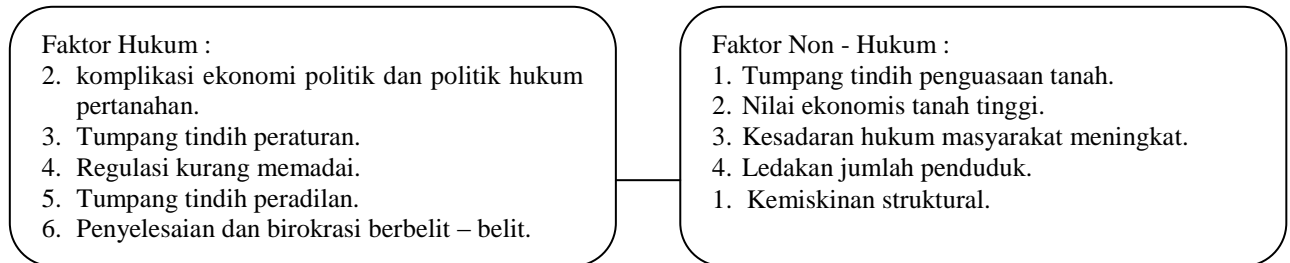
Gambar 5.1
Konsep Pengadaan Tanah

Dari gambar 5.1 dapat dijabarkan konsep perencanaan terkait pengadaan tanah untuk perumahan baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Konsep yang ditawarkan yaitu:

1. Dengan keterbatasan masyarakat berpenghasilan rendah untuk membeli tanah, maka masyarakat meminta bantuan dari pemerintah untuk membeli tanah terlebih dahulu. Dalam hal ini, pemerintah menerapkan konsep bank tanah jenis publik dimana tanahnya akan digunakan untuk pembangunan perumahan baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik. Setelah dibeli oleh pemerintah menggunakan dana APBD, pemerintah memberikan bantuan pematangan lahan dengan cara menyediakan prasarana, sarana dan utilitas. Masyarakat membayar ganti rugi ke pemerintah untuk proses pelepasan hak.
2. Jika keinginan masyarakat tidak dapat dikabulkan oleh pemerintah, masyarakat membeli tanah menggunakan dana swadaya. Oleh karena itu, masyarakat bergabung dalam komunitas membentuk kelompok arisan cowboy, dimana dalam kelompok ini akan terbentuk pengurus harian untuk mengakomodir uang yang diberikan masyarakat tiap bulannya. Konsep arisan cowboy sama dengan konsep arisan pada umumnya, dimana ada bandar yang menyimpan uang. Bedanya dalam kelompok arisan ini, uang yang terkumpul digunakan untuk membeli tanah. Karena keterbatasan pengetahuan masyarakat dalam proses negoisasi dan administrasi pertanahan, maka masyarakat memerlukan pendampingan. Pendampingan diberikan bisa dari pemerintah ataupun LSM setempat. Selanjutnya masyarakat tinggal menyisihkan uang penghasilan mereka tiap bulannya untuk membeli tanah sesuai dengan tahapan – tahapan yang telah disepakati. Setelah itu, dilakukan proses legalitas hak atas tanah ditandai dengan penerbitan sertifikat induk terlebih dahulu lalu memecahkan sertifikat untuk masing – masing KK. Untuk memberikan keringanan kepada masyarakat dalam mengurus legalitas tanah, masyarakat dapat mengakses program PRONA milik BPN. Untuk mematangkan tanah, masyarakat harus menyediakan infrastruktur pendukung perumahan terlebih dahulu. Tentu saja, penyediaan infrastruktur ini memerlukan biaya yang besar dan memberatkan masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, masyarakat dapat mengakses bantuan dari Kemenpera yaitu bantuan PSU. Sembari menunggu pematangan tanah selesai dilakukan, masyarakat dapat membentuk koperasi simpan pinjam. Untuk membentuk koperasi ini memerlukan modal awal, yaitu Rp 15.000.000. masyarakat perlu menabung terlebih dahulu untuk menanamkan modal awal. Pembentukan koperasi simpan pinjam ini membantu memberdayakan masyarakat. Nantinya, masyarakat sendiri yang mengelola koperasi simpan pinjam dan berusaha mencari akses ke lembaga donor. Selain itu, koperasi simpan pinjam ini membantu masyarakat yang memiliki kendala dalam membangun huniannya.

5.2 Strategi Pengadaan Tanah

Strategi dirumuskan untuk mengatasi kendala yang dihadapi masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengadakan tanah. Sebelum merumuskan strategi, dijabarkan terlebih dahulu akar permasalahan secara keseluruhan.



Sumber : *Bernhard Limbong, 2013*

Gambar 5.2
Akar Masalah Pertanahan

Dari gambar akar masalah pertanahan yang dikemukakan oleh Bernhard Limbong (2013) dapat ditarik akar permasalahan yang dialami masyarakat berpenghasilan rendah dalam menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan baru.

1. Kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah.

Kemampuan daya beli masyarakat (*affordability*) untuk rumah berbeda – beda. Dalam hal ini, istilah *affordability* memiliki pengertian kemampuan rumah tangga dalam membayar biaya rumah tanpa mengganggu pengeluaran akan biaya hidup (Stone, 1993 dalam Turloccio, 2011). Freeman (1997) dalam Turloccio (2011) menyebutkan bahwa rumah yang terjangkau berkaitan dengan pengeluaran biaya rumah dan pendapatan rumah tangga. Rumah yang terjangkau tidak hanya berbicara tentang kualitas tetapi cara memperoleh rumah tersebut dilihat dari apakah pendapatan rumah tangga tersisa untuk kebutuhan selain biaya rumah. Stone (2006) menggunakan skala untuk menunjukkan bahwa rumah tangga yang memiliki pendapatan sedikit mampu menyisihkan 30% dari pendapatan mereka untuk rumah dan masih tersisa untuk memenuhi kebutuhan dasar lainnya. Dari skala ini, dikaji kemampuan daya beli masyarakat yang menunjukkan bahwa dari 100 kuesioner yang telah disebar di Kecamatan Banyumanik, sebanyak 39% jumlah pendapatan keluarga masyarakat berpenghasilan rendah sebesar Rp 1.000.001 – Rp 2.000.000 tiap bulannya. Secara teori kemampuan daya beli masyarakat menggunakan skala Stone, maka kemampuan masyarakat untuk menyisihkan pendapatan mereka untuk keperluan rumah maksimal Rp 450.000 tiap bulannya. Sementara faktanya, dari 100 kuesioner yang disebar sebanyak 52% masyarakat membayar biaya sewa rumah sebesar Rp 200.000-1 – Rp 300.000. Kemampuan masyarakat untuk menyisihkan dana untuk keperluan membeli rumah sederhana diasumsikan dari kemampuan mereka menyewa

hunian. Tentu saja, tidak semua kepala keluarga mampu diminta menyisihkan uang sebanyak Rp 300.000 tiap bulan. Oleh karena itu, diperlukan strategi pembiayaan yaitu dengan menetapkan metode subsidi silang. Diharapkan, pihak swasta mau diajak bekerja sama dengan cara membeli tanah kosong yang ditawarkan masyarakat melalui pemerintah.

2. Regulasi kurang memadai (Limbong, 2013).

Saat ini, Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) meminta Pemerintah Daerah (Pemda) menetapkan kawasan untuk lokasi pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dilakukan untuk meminimalisasi spekulasi tanah sehingga harga tanah untuk perumahan dapat terkontrol dengan baik. persoalan yang sering dihadapi Pemda dalam program pembangunan perumahan bagi masyarakat adalah masalah tanah dan peraturan daerah yang mengatur tentang perumahan (Beraldy - Asisten Deputi Pengembangan Kerja Sama dan Kemitraan Deputi Perumahan Formal Kemenpera, 2014). Diperlukan sikap yang tegas dari pemerintah daerah untuk menetapkan lokasi untuk pembangunan perumahan baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah. penetapan lokasi ini sangat membantu masyarakat dan memiliki kekuatan hukum.

3. Nilai ekonomis tanah tinggi (Limbong, 2013).

Dari waktu ke waktu harga tanah semakin meningkat terutama di pusat – pusat kota. Semakin lama masyarakat berpenghasilan rendah memiliki tanah maka semakin banyak pengeluaran yang akan dikeluarkan masyarakat. Selain itu, saat ini pemerintah tidak mampu mengontrol harga tanah. Pemilik tanah menjual tanahnya sesuai dengan harga pasar, dan ini mengakibatkan masyarakat berpenghasilan rendah semakin jauh dari ketersediaan tanah.

4. Minimnya bantuan dari pemerintah.

Bantuan dari pemerintah berfokus kepada pembangunan/perbaikan perumahan ditandai dengan program pemerintah yang tertuang dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 6 Tahun 2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah tidak tetap dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah tetap. Saat ini belum ada bantuan terutama dari pemerintah untuk membeli tanah. Tidak hanya itu, bagi sumber dana formal seperti bank menganggap masyarakat berpenghasilan rendah *non – bankable*. Jadi, masyarakat tetap harus membeli tanah secara swadaya.

Berdasarkan akar masalah tersebut, maka dapat disusun strategi untuk pengadaan tanah bagi pembangunan perumahan baru untuk MBR di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

TABEL V.1
STRATEGI PENGADAAN TANAH

| No | Strategi Fungsional Manajemen | Strategi |
|----|-------------------------------|---|
| 1 | Koordinasi | <ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat bergabung membentuk komunitas berupa arisan untuk perumahan. • Menentukan pengurus harian untuk mengatur keuangan masyarakat. • Meminta pendampingan untuk pemberdayaan masyarakat melalui tenaga fasilitator dari pemerintah ataupun LSM yang ada. • Membentuk koperasi simpan pinjam sehingga memberikan kemudahan untuk mengakses sumber dana formal. • Mengkaji sistem pembiayaan untuk menerapkan konsep subsidi silang. |
| 2 | Pengorganisasian Kelembagaan | <ul style="list-style-type: none"> • Bekerja sama dengan pemerintah untuk menerapkan konsep bank tanah sehingga masyarakat tetap dapat mengakses tanah. • Meningkatkan koordinasi antar masyarakat melalui koperasi simpan pinjam. • Dengan adanya koperasi simpan pinjam ini memungkinkan masyarakat untuk mengakses bantuan dana formal dan dana dari pihak swasta. • Bekerja sama dengan pihak swasta melalui perantara pemerintah untuk menerapkan metode subsidi silang. • Mengakses bantuan dari pemerintah seperti PSU, PRONA dan BSPS. |

Sumber : Hasil Analisis Penulis, 2014

5.3 Konsep Perencanaan Tapak

Perencanaan tapak perumahan memuat konsep perencanaan, tata guna lahan, perencanaan jalan dan pembagian kapling. Tapak adalah sepetak tanah dengan batas – batas yang jelas dan perencanaan tapak adalah pengolahan fisik tapak untuk meletakkan seluruh kebutuhan rancangan dalam tapak. Dalam perencanaan tapak memuat :

- Analisis Non Fisik → Analisis non fisik mengkaji siapa calon pengguna; jenis aktivitas/fungsi dalam perencanaan tapak; besaran ruang; hubungan antar aktivitas/fungsi/ruang dan kelompok ruang
- Analisis Fisik → luasan tapak/RTBL; tautan wilayah; lingkungan; topografi; iklim dan lintasan matahari; drainase; vegetasi; aksesibilitas; kebisingan dan view

Setelah melakukan analisis tapak maka menghasilkan organisasi ruang dan memunculkan zoning kawasan. Mengkaji analisis fisik tapak menghasilkan strategi penyelesaian tapak dimana kondisi alam di setiap kawasan berbeda. Hasil yang telah didapat dikumpulkan kedalam satu bentuk yang sering

disebut siteplan. Untuk mengetahui bagaimana konsep perencanaan tapak dapat dilihat pada peta no 9.143 di lampiran. Dapat dilihat pada siteplan tersebut bahwa :

- Letak kawasan untuk hunian rumah mewah berada dekat pada jalan kolektor dan fasilitas pendukung perumahan yang sudah ada. Hal ini dilakukan untuk memberikan akses kepada masyarakat menengah keatas sehingga harga jual tanah menjadi lebih tinggi dari kawasan sekitarnya
- Letak kawasan untuk hunian menengah berada dekat dengan kawasan hunian mewah, hal ini sama saja terkait harga jual tanahnya. Semakin dekat dengan pusat fasilitas semakin memungkinkan harga tanahnya meningkat.
- Untuk kawasan hunian MBR berada agak jauh dari pusat fasilitas, hal ini dikarenakan kemampuan MBR untuk mengakses tanah dengan harga jual tinggi kurang memadai. Oleh karena itu, kawasan hunian MBR diletakkan berada agak jauh dalam kawasan.
- Kapling rumah yang ada memiliki panjang deret rata – rata 10 kalping, hal ini untuk menghindari terjadinya jika terjadi kebakaran membuat rumah yang lain juga tersambar api. Panjang rumah dirancang menghadap utara/selatan untuk menghindari masuknya sinar matahari di sore hari dan memaksimalkan masuknya sinar matahari di pagi hari.
- Meskipun ketersediaan lahan terbatas, persebaran sarana dan prasarana mengikuti aturan yang berlaku dan masih dapat dijangkau semua kalangan.

5.4 Rencana Pembiayaan

Rincian pembangunan perumahan baru bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Banyumanik dapat dilihat pada tabel 1 di lampiran. Pada tabel V.2 akan menunjukkan rangkuman rencana pembiayaan pembangunan perumahan baru bagi MBR di Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik.

TABEL V.2
RENCANA ANGGARAN BIAYA PEMBANGUNAN PERUMAHAN BARU DI KALIPEPE,
KECAMATAN BANYUMANIK

| Uraian Pekerjaan | Jumlah | Total |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Pematangan Tanah | | |
| Pembelian Tanah | Rp 42.915.600.000,00 | |
| Pajak Pembelian Tanah | Rp 2.142.780.000,00 | |
| Sertifikat | Rp 19.182.800,00 | |
| Pemdatan tanah | Rp 180.603.150,00 | |
| Sirkulasi | Rp 1.779.838.602,00 | |
| Upah Pekerja | Rp 93.600.000,00 | |
| IMB | Rp 500.000.000,00 | |
| TOTAL A | | Rp 47.631.604.552,00 |
| Biaya Pembangunan | | |
| Fasilitas | | |
| Pendidikan | Rp 2.805.780.000,00 | |
| Kesehatan | Rp 3.275.595.820,00 | |
| Pemerintahan | Rp 1.291.416.746,00 | |
| Perdagangan | Rp 1.600.000.000,00 | |
| Peribadatan | Rp 2.800.000.000,00 | |
| Persampahan | Rp 2.487.600,00 | |
| RTH | Rp 1.559.700.000,00 | |
| Total | Rp 13.334.980.166,00 | |
| Utilitas | | |
| <i>Air Minum</i> | | |
| Tipe A dan B | Rp 850.000.000,00 | |
| Tipe C | Rp 400.000.000,00 | |
| <i>Listrik</i> | | |
| Tipe A | Rp 279.892.000,00 | |
| Tipe B | Rp 332.334.000,00 | |
| Tipe C | Rp 180.250.000,00 | |
| <i>Telekomunikasi</i> | | |
| Total | Rp 2.154.476.000,00 | |
| Total B | | Rp 15.489.456.166,00 |
| <i>Rumah</i> | | |

| Uraian Pekerjaan | Jumlah | Total |
|------------------|----------------------|------------------------------|
| Rumah Tipe A | Rp 42.084.000.000,00 | |
| Rumah Tipe B | Rp 59.940.000.000,00 | |
| Rumah Tipe C | Rp 12.600.000.000,00 | |
| Total C | | Rp 114.624.000.000,00 |
| Modal | Total A+B+C | Rp 177.745.060.718,00 |

Sumber : Analisis Penyusun, 2014

Tabel V.2 merupakan rencana pembiayaan untuk pembangunan perumahan baru bagi MBR di Kecamatan Banyumanik beserta sarana dan prasarana pendukung perumahan. Pembiayaan tersebut akan menjadi lebih ringan bagi MBR jika investor diajak bekerja sama untuk mengembangkan perumahan. Pihak investor akan ditawarkan untuk mengembangkan lahan Tipe B dan A dan akan terjadi subsidi silang dalam pembiayaan tersebut. Sistem pembiayaannya akan dijabarkan pada tabel V.3.

TABEL V.3
HARGA JUAL PERUMAHAN UNTUK SWASTA DI KECAMATAN BANYUMANIK

| Tanah | | Harga Keseluruhan | | Harga Per m ² | Harga Per Unit | |
|--------------------|--------|----------------------|----------------------|--------------------------|------------------|-------------------|
| Harga Tanah Matang | | | | Rp 507.258,83 | | |
| Harga Jual | Tipe A | Tanah | Rp 28.052.428.061,07 | Rp 1.318.872,97 | | |
| | | Rumah | Rp 42.084.000.000,00 | | | |
| | | | | | Dijual | Rp 419.978.611,14 |
| | Tipe B | Tanah | Rp 41.807.004.985,78 | Rp 1.141.332,38 | | |
| | | Rumah | Rp 59.940.000.000,00 | | | |
| | | | | | Dijual | Rp 305.546.561,52 |
| Tipe C | Tanah | Rp 18.261.318.039,11 | Rp 507.258,83 | | | |
| | Rumah | Rp 12.600.000.000,00 | | | | |
| | | | | Dijual | Rp 61.722.636,08 | |

Sumber : Analisis Penyusun, 2014

Dari tabel V.3 dapat diketahui bahwa harga jual tanah matang setelah diakumulasikan untuk Tipe A adalah Rp 1.318.872, 97/m² dan untuk Tipe B sebesar Rp 1.141.332,38/m². Sementara itu, harga jual tanah matang untuk Tipe C adalah Rp 507.258,83/m². Untuk mengatasi agar Tipe C tepat sasaran yaitu untuk masyarakat berpenghasilan rendah maka sebelum dilakukan pembelian tanah dibentuk terlebih dahulu komunitas berupa kelompok arisan terlebih dahulu. Syarat untuk masuk kelompok arisan ini adalah:

- Masyarakat bertempat tinggal dan bekerja di Kecamatan Banyumanik.
- Masyarakat tersebut belum memiliki rumah layak huni.
- Masyarakat tersebut harus memiliki keinginan yang kuat untuk memiliki rumah sederhana dan layak huni ditandai bersedia mengikuti keputusan yang dibuat bersama.
- Masyarakat tersebut tergolong masyarakat berpenghasilan rendah yaitu dengan pendapatan kurang dari Rp 3.500.000/bulan.

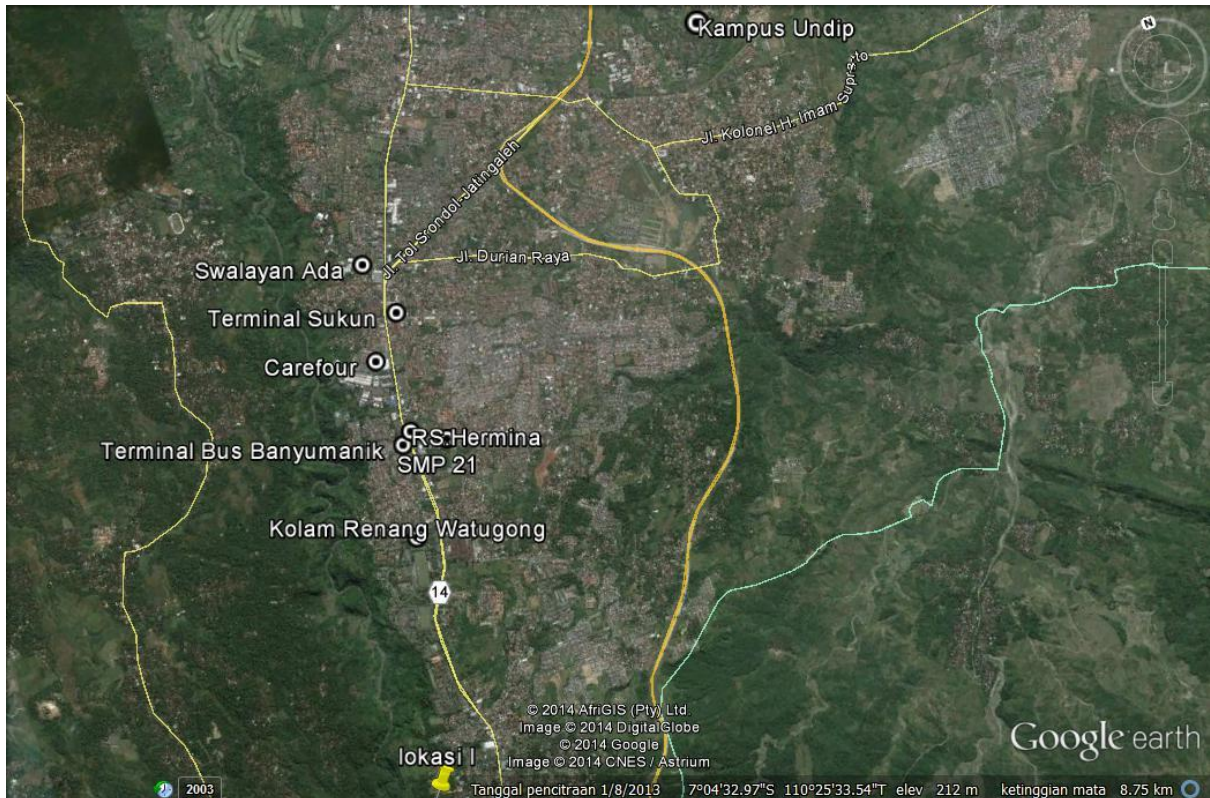
Perbedaan harga jual tipe kavling rumah inilah yang membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat menyediakan sarana prasarana pendukung permukiman yang kerap disebut subsidi silang.

Dasar untuk penetapan harga jual (dapat dilihat pada peta no 9.153) adalah:

1. Lokasi

Lokasi perencanaan masih tergolong dekat ke sarana pendukung perumahan yang ada seperti sarana perdagangan dan jasa yaitu;

- Lokasi - Swalayan Ada dan Carefour → 4,74 km
- Lokasi - sarana rekreasi yaitu kolam renang Watugong → 2,39 km
- Sarana Pendidikan :
 - Lokasi - SD Sronдол, SMP 21, SMA 4 → 3,16 km
 - Lokasi Lokasi – Kampus Undip Tembalang → 9,09 km
- Lokasi - sarana kesehatan yaitu Rumah Sakit Hermina dan terminal bus Banyumanik dan Sukun → 3,16 km



Sumber : Google Earth

Gambar 5.3
Lokasi Pendukung Perumahan

- **Harga Pasar**
 Harga jual tanah di lokasi perencanaan sudah mencapai Rp 1.000.0000/m² ke atas dan di dekat jalan raya sudah mencapai Rp 3.000.000 – Rp 4.000.000/m². Karena harga pasar sudah cukup mahal, maka penjualan untuk Tipe A dan B juga mengikuti harga pasar. Untuk Tipe C, harga jualnya murah dikarenakan direncanakan pada kawasan perencanaan untuk Tipe C berada pada harga Rp 300.000 – Rp 500.000/m². Padahal harga pada harga tanah yang tertera pada NJOP di kawasan ini adalah Rp 300.000/m². Perbedaan harga ini juga disebabkan oleh letak kawasan apakah termasuk strategis atau tidak. Semakin strategis lokasinya (seperti dekat dengan jalan raya, pusat perbelanjaan, kawasan pendidikan dan lain – lain) maka harga jual tanahnya semakin mahal.
- **Fasilitas pendukung perumahan**
 Pada kawasan perencanaan merupakan kawasan perumahan yang sudah dilengkapi dengan jalan, drainase, listrik dan air. Untuk jalan pada lingkungan kawasan perencanaan menggunakan aspal dengan lebar ± 3m dilengkapi dengan saluran drainase.



Sumber : Dokumentasi Penulis, 2014

Gambar 5.4
Suasana Lingkungan Pada Kawasan Perencanaan

Untuk menemukan lokasi perencanaan cukup mudah, karena lokasi perencanaan berada di sebelah Balai Pelayanan Penempatan dan Perlindungan Tenaga Kerja Indonesia (BP3TKI). Selain itu, kawasan perencanaan cukup tenang dan sejuk mengingat masih banyak pohon di lingkungan perencanaan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada posisi lokasi pada siteplan perencanaan dapat dilihat pada album peta.

TABEL V.4
RENCANA ANGGARAN BIAYA PENGADAAN TANAH

| Pematangan Tanah | | Jumlah | |
|-----------------------|--|-----------|--------------------------|
| Pembelian Tanah | | Rp | 42.915.600.000,00 |
| Pajak Pembelian Tanah | | Rp | 2.142.780.000,00 |
| Sertifikat | | Rp | 19.182.800,00 |
| Notaris | | | |
| | biaya cek sertifikat | Rp | 100.000,00 |
| | biaya SK | Rp | 100.000,00 |
| | biaya validasi pajak | Rp | 200.000,00 |
| | biaya akta jual beli (AJB) | Rp | 2.400.000,00 |
| | biaya balik nama (BBN) | Rp | 750.000,00 |
| | Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT) | Rp | 250.000,00 |
| | Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) | Rp | 1.200.000,00 |
| TOTAL | | Rp | 45.082.562.800,00 |

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014

Tabel V.4 menunjukkan biaya yang harus dibayarkan MBR untuk membeli tanah untuk membeli tanah matang untuk keseluruhan sebesar Rp 45.082.562.800. Untuk membayar secara keseluruhan, masyarakat berpenghasilan rendah tidak memiliki kemampuan. Oleh karena itu, diterapkan metode subsidi silang dengan menaikkan harga jual tanah Tipe A dan B mengikuti harga pasar.

TABEL V.5
KEUNTUNGAN DARI RUMAH TIPE A DAN B

| Rumah | Harga Jual | Harga Tanah | Keuntungan |
|------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| Tipe A | Rp 1.268.147,09 | Rp 507.258,83 | Rp 760.888,25 |
| Tipe B | Rp 1.141.332,38 | Rp 507.258,83 | Rp 634.073,54 |
| TOTAL | | | Rp 1.394.961,79 |
| TOTAL KESELURUHAN UNIT | | | Rp 80.768.287.910,46 |
| SUBSIDI SILANG | | | |
| INFRASTRUKTUR | | Rp 15.489.456.166,00 | Rp 65.278.831.744,46 |

Sumber : *Analisis Penyusun, 2014*

Tabel V.5 menunjukkan bagaimana metode subsidi silang dilakukan. Dari harga jual tanah setiap m² memiliki keuntungan secara keseluruhan sebesar RP 80.768.287.910,46. Dengan keuntungan sebesar itu, mampu membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk membangun sarana prasarana pendukung perumahan. Jika PSU dibantu oleh pemerintah, uang hasil keuntungan penjualan Tipe A dan B dapat digunakan masyarakat untuk keperluan lainnya seperti sumber dana untuk meningkatkan kiperasi simpan pinjam menjadi koperasi serba usaha ataupun masyarakat dapat menerapkan konsep bank tanah. Semuanya tergantung keputusan masyarakat akan dikelola menjadi apa uang yang terkumpul.

Jika tidak menggunakan konsep subsidi silang, sesuai dengan kemampuan daya beli masyarakat untuk membeli rumah menggunakan skala untuk menunjukkan bahwa masyarakat mampu menggunakan skala Stone (2006) sebesar 30% dari pendapatan keluarga untuk digunakan membeli rumah yang terjangkau, dan mereka juga masih dapat memenuhi kebutuhan dasar lainnya seperti kesehatan dan makanan (Stone (2006) dalam Torluccio (2011)). Di Kanada dan Amerika Serikat menetapkan batas pengeluaran untuk keperluan rumah tangga sebesar 30-35% dari pendapatan rumah tangga (Wikipedia,2014). Jika demikian, batas pengeluaran masyarakat berpenghasilan rendah untuk keperluan mengakses rumah adalah ± Rp 450.000.

TABEL V.6
JANGKA PEMBIAYAAN

| Kemampuan MBR | Jumlah | Tahun |
|--|-----------------|------------------|
| pendapatan MBR (/bulan) | Rp 1.500.000,00 | Rp 18.000.000,00 |
| <i>affordability price (/kk)</i> (bulan) | Rp 450.000,00 | Rp 5.400.000,00 |
| Pembiayaan Komunitas | 225.000.000 | 2.700.000.000 |
| waktu pembayaran | | 17 |

Sumber : *Hasil Analisis Penyusun, 2014*

- Secara teori jika MBR ingin membeli tanah matang dengan kemampuan menyisihkan uang tiap bulannya sebesar Rp 450.000/bulan mampu membayarkan lunas secara keseluruhan selama 17 tahun.
- Jika MBR ingin membeli tanah saja dengan kemampuan menyisihkan uang tiap bulannya sebesar Rp 450.000/bulan mampu membeli tanah untuk kavling tipe C dengan luas 36.000 m²(selama 48 bulan (4 tahun) dengan pembayaran harga tanah per bulannya sebesar Rp 2.700.000.000,00dimana tiap bulannya MBR mendapatkan tanah seluas 750m².
- Pendekatan secara realistis dilihat dari kemampuan masyarakat untuk menyewa hunian tiap bulannya dari hasil kuesioner menunjukkan sebanyak 52% masyarakat menyewa hunian dengan harga Rp 200.001 – Rp 300.000/bulan. Dengan pendekatan ini, maka masyarakat diasumsikan bersedia menyisihkan uang kurang dari 30% dari pendapatan. Oleh karena itu, diasumsikan harga tengah sesuai dengan kemampuan masyarakat untuk menabung Rp 250.000/bulan.

TABEL V.7
JANGKA PEMBIAYAAN UNTUK TIPE C

| Kemampuan MBR | Jumlah | Rp/Tahun |
|--|-----------------|------------------|
| pendapatan MBR (/bulan) | Rp 1.500.000,00 | Rp 18.000.000,00 |
| <i>affordability price (/kk) (bulan)</i> | Rp 250.000,00 | Rp 3.000.000,00 |
| Pembiayaan Komunitas | 125.000.000 | 1.500.000.000 |
| waktu pembayaran | | 30 |

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014

Diperlukan waktu 30 tahun untuk membeli tanah matang secara keseluruhan. Sembari menabung, harga tanah semakin meningkat hal ini membuat masyarakat tidak mampu membeli tanah.

5.5 Timeline Kegiatan Perencanaan

Untuk mencapai tujuan perencanaan yaitu membangun perumahan baru bagi MBR di Kecamatan Banyuumanik dapat dilihat pada tabel V.8.

TABEL V.8
TIMELINE KEGIATAN

| Aktivitas | Bulan ke- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------------|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| | 2 | 4 | 6 | 8 | 10 | 12 | 14 | 16 | 18 | 20 | 22 | 24 | 26 | 28 | 30 | 32 | 34 | 36 | 38 | 40 | 42 | 44 | 46 | 48 | 50 | 52 | 54 | 56 | 58 |
| Pra Pembangunan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pemilihan Calon Penerima Manfaat | [Yellow bar from month 2 to 4] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Penentuan Lokasi | [Yellow bar from month 4 to 6] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pembentukan Arisan <i>Cowboy</i> | [Yellow bar from month 4 to 6] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pembelian Tanah Tahap I | [Red bar from month 6 to 16] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pembelian Lahan Tahap II | [Red bar from month 18 to 28] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pembentukan Koperasi Simpan Pinjam | [Yellow bar from month 24 to 26] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pembuatan Sertifikat Tanah | [Yellow bar from month 26 to 28] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pembelian Lahan Tahap III | [Red bar from month 30 to 40] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pembelian Lahan Tahap IV | [Red bar from month 42 to 52] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Penawaran ke pihak swasta | [Yellow bar from month 50 to 60] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pembangunan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pematangan Tanah | [Yellow bar from month 16 to 52] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pembangunan Perumahan | [Yellow bar from month 36 to 60] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pasca Pembangunan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Monev Pelaksanaan Kualitas dan Kuantitas PSU | [Yellow bar from month 40 to 60] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Sumber : Analisis Penyusun, 2014