



ASOSIASI PENGEMBANG RUMAH SEDERHANA SEHAT NASIONAL DEWAN PENGURUS PUSAT

NASKAH DEKLARASI

ASOSIASI PENGEMBANG RUMAH SEDERHANA SEHAT NASIONAL

Pendahuluan

Menyadari sepenuhnya, bahwa didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat (1) dinyatakan bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Selanjutnya dijabarkan dalam **Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia** yang mengamanatkan "bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak" dan dijabarkan pula dalam **Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman** yang mengamanatkan agar "Setiap warga Negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur".

Disadari pula, bahwa perumahan adalah sesuatu hal yang sangat penting karena sebagai kebutuhan dasar rakyat, rumah berperan dalam meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan, membentuk watak dan jati diri bangsa. Maka usaha dalam pembangunan perumahan khususnya rumah sederhana sehat (RSH) baik tapak maupun susun mempunyai kontribusi nyata multiplier efek terhadap peningkatan lapangan kerja, pertumbuhan ekonomi, pengentasan kemiskinan, dan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Masa depan bangsa-bangsa modern, termasuk Indonesia, adalah tumbuhnya kota-kota. Karena itu, kesalahan dalam menata dan membangun kota bisa dinilai sebagai kesalahan membangun masa depan bangsa.

Berdasarkan data Kementerian Negara Perumahan Rakyat bahwa kondisi saat ini kebutuhan perumahan rakyat di Indonesia cukup besar, dengan jumlah penduduk Indonesia lebih dari 230 juta jiwa, akumulasi kebutuhan (backlog) rumah yang belum terpenuhi s/d tahun 2015 sekitar 15 juta rumah, disamping itu ada tambahan kebutuhan rumah baru akibat pertumbuhan penduduk setiap tahun mencapai kurang lebih 800.000 rumah. Sedangkan



ASOSIASI PENGEMBANG RUMAH SEDERHANA SEHAT NASIONAL DEWAN PENGURUS PUSAT

kemampuan seluruh pengembang hanya dapat membangun rumah MBR sekitar 200.000 rumah/tahun. Karenanya untuk mengatasi kebutuhan tersebut pada awal tahun 2015, Pemerintah melalui KEMENPUPR memprogramkan pembiayaan KPR untuk rumah Tipe 36/72 Tapak dengan Harga Rp.110,5 juta s/d 174 juta dengan bunga KPR 20 tahun 5% dukungan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) APBN KEMENPUPR yang disalurkan melalui 14 Bank Konvensional, Syariah dan Bank Pembangunan Daerah dengan total KPR 9,2 Triliun.

Belum lagi kebutuhan masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) tidak tetap seperti : tukang sayur, pengojek motor, sopir angkutan umum dll yang jumlahnya cukup besar, yang saat ini sudah puluhan tahun menempati rumah hanya berstatus sewa selama 10 s/d 15 tahun dengan membayar sewa antara Rp 150.000,- s/d 300.000,- per bulan padahal penghasilan mereka sesungguhnya rata-rata antara Rp.30.000,- s/d Rp.50.000,- /hari, belum terpikirkan dibenak mereka kapan mereka dapat memiliki rumah sedangkan sebagian besar dari mereka telah berkeluarga dan telah memiliki anak rata-rata 2 - 5 orang, kondisi seperti ini perlu diupayakan secara bersama dan sungguh-sungguh dari semua *steakholder* perumahan yang terkait sehingga tujuan Nasional yang diamanatkan Pembukaan UUD 1945 dan Pancasila yakni mensejahterakan dan memberikan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia dapat segera terlaksana, khususnya membantu MBR dengan pembangunan RSH baik susun maupun non susun dan Rumah Petak Milik (RPM) melalui KPR dan Kredit Pemilikan Rumah Petak (KPRP).

Sebagai Pengembang kecil kami memohon perlindungan dan pembinaan dari Pemerintah melalui regulasi yang mengatur tentang usaha pengembang perumahan secara menyeluruh baik berbentuk PP ataupun Keputusan, Presiden (KEPPRES). Karena yang terjadi saat ini Pengembang **Besar yang bermodal Besar, Bebas membangun Rumah-rumah mewah, Bebas membangun Rumah-rumah Menengah dan juga Bebas membangun Rumah Sederhana Sehat (RSH)**. Sehingga pengembang kecil yang bermodal terbatas telah dipaksa bersaing usaha dengan pengembang besar yang bermodal besar dan pengembang menengah yang bermodal menengah tanpa ada regulasi yang mengatur.



APERNAS

ASOSIASI PENGEMBANG RUMAH SEDERHANA SEHAT NASIONAL DEWAN PENGURUS PUSAT

Sehingga pembebasan lahan yang dilakukan Pengembang Besar membabi buta tidak ada yang membatasi mana lahan yang tepat untuk peruntukan Rumah mewah Rumah Menengah atau Rumah Sederhana. Dan dengan modal besar yang dimiliki telah membebaskan/membeli tanah-tanah murah dalam jumlah sangat besar mencapai ratusan bahkan ribuan hektar, sehingga Pengembang kecil yang berada di setiap Kabupaten/Kota yang hanya mampu membeli 1 sampai 10 hektar tanah murah, sudah tidak ada lagi tanah murah yang tersisa bahkan saat ini telah terjadi pembangkrutan Pengembang Kecil atau banyak pengembang kecil yang sudah Mati Suri atau Pengembang papan nama yang jumlahnya mencapai 70 % dari total Pengembang kecil. Karena saat ini sudah tidak ada lagi rambu-rambu yang mengatur hak dan kewajiban Pengembang Besar, Menengah dan Kecil dalam membangun rumah sesuai peruntukannya. Yang ada saat ini hanya konglomerasi dan liberalisasi pengembang besar. Dan kebebasan membangun rumah diseluruh segmen pasar (rumah Mewah, rumah menengah dan RSH) atau tidak ada rambu-rambu persaingan usaha yang sehat, jelas dan tegas dari Pemerintah. Akibatnya kami para Penegembang Kecil yang jumlahnya mencapai sekitar 70 % dari total pengembang dalam kondisi mengenaskan, mati suri dan bangkrut yang mampu bertahan hanya pengembang menengah yang jumlahnya sekitar 20%, walaupun ada satu dua pengembang kecil yang hidup mereka sesungguhnya adalah pengembang kecil yang masih holding company (grup) nya pengembang besar.

Memang sungguh ironis, ditengah pemerintah terus menggalakkan dan memotivasi sector usaha mikro golongan ekonomi lemah/pengembang kecil agar menjadi pelaku ekonomi kecil yang professional, kuat dan tangguh khususnya di bidang usaha pengembang perumahan sederhana sehat, justru saat ini telah terjadi praktik monopoli dan persaingan usaha tidak sehat khususnya terjadi dibidang usaha pengembangan perumahan yang dilakukan oleh kelompok Pengembang Besar yang jelas -jelas bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

Kami pengembang kecil sangat hormat dan menghargai serta memberikan apresiasi yang tinggi kepada rekan-rekan para pengembang besar dan menengah yang telah berkarya sukses dalam pengembangan perumahan mewah dan menengah dan telah merubah wajah



ASOSIASI PENGEMBANG RUMAH SEDERHANA SEHAT NASIONAL DEWAN PENGURUS PUSAT

Indonesia menjadi kawasan dan hunian megah dan tertata yang tersebar diseluruh Nusantara. Namun seharusnya kesuksesan tersebut juga diberikan pada kami para pengembang kecil yang berhak hidup melalui persaingan usaha yang sehat dan berimbang, melalui cara merubah perilaku Pengembang Besar tidak membebaskan lahan yang jelas-jelas diperuntukan rumah sederhana sehat serta tidak lagi membangun rumah-rumah RSH karena itu semua adalah hak lahan dan garapan kami para pengembang kecil, apabila hal tersebut dipatuhi oleh rekan-rekan pengembang besar dengan demikian Insya Allah kamipun akan dapat berprestasi dan dapat berbuat yang sama dibidang kami yakni membangun Rumah Sederhana Sehat (RSH) dan Rumah Petak Milik Sehat (RPM) yang saat ini masih ditunggu jutaan unit oleh saudara-saudara kita Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di seluruh Nusantara.

Sesungguhnya Pemerintah telah berupaya keras mengatur konsep hunian berimbang dengan diterbitkannya Surat Keputusan Bersama tiga Menteri yang dikenal SKB tiga Menteri (Menteri Dalam Negeri, Menteri PU dan Menteri Perumahan Rakyat) tertanggal 16 November 1992 yang diperkuat oleh SK Menteri Perumahan Rakyat No.04/1995, yang intinya Pemerintah akan memaksa pengembang besar menerapkan pola 1:3:6 melalui jalur perijinan dan akan memberi sanksi tegas setiap pelanggarnya, yang bunyi SKB tiga menteri tersebut adalah : setiap Pengembang yang memiliki lahan diatas 200 ha wajib membangun rumah dengan perbandingan 1 rumah mewah 3 rumah menengah dan 6 rumah sederhana/sangat sederhana (RS/RSS) disatu kawasan/lahan tersebut, sedang yang luasnya kurang dari 200 ha dapat dibangun RS/RSS di lokasi lain melalui kemitraan dengan pengembang menengah dan kecil, anehnya meski dalam SK bersama tiga Menteri tersebut dalam pelaksanaan pola 1:3:6 itu terungkap banyak pelanggaran tidak ada yang dikenakan sanksi terhadap pengembang besar yang melanggar tersebut, sehingga saat ini semua kawasan permukiman mewah tidak ada satupun yang melakukan ketentuan itu secara konsisten dan konsekuen. Hal inilah yang mengakibatkan konsep hunian berimbang tidak berjalan atau gagal.

Mencermati situasi dan kondisi serta permasalahan yang berkembang saat ini, dengan dilandasi tanggung jawab moral sesama anak bangsa dan sesama pengembang rumah



ASOSIASI PENGEMBANG RUMAH SEDERHANA SEHAT NASIONAL DEWAN PENGURUS PUSAT

seederhana sehat, serta berkeinginan luhur untuk membantu jutaan saudara kita Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang saat ini tengah membutuhkan RSH dan Rumah Petak Milik (RPM), sekaligus membantu program Pemerintah untuk memenuhi target pengembangan pembangunan pada Rencana Jangka Menengah (RPJM) rumah sederhana sehat (RSH) dan rumah petak milik (RPM), baik yang berpenghasilan tetap dan tidak tetap kami para pengembang kecil yang diwakili utusan Indonesia Barat, Tengah dan Timur seluruh Indonesia yaitu utusan dari Jambi, Kepri, Manado, Bali, Jawa Timur, Jawa Barat, Banten dan DKI Jakarta, Secara sukarela berhimpun kedalam wadah orzanisasi profesi pengembang yang independen, terbuka dan profesional serta Mendeklarasikan berdirinya: ASOSIASI PENGEMBANG RUMAH SEDERHANA SEHAT NASIONAL disingkat APERNAS, dan untuk yang pertamakalinya Dewan Pendiri telah mengukuhkan Dewan Pengurus Pusat APERNAS dan kami telah pula meresmikan Website : www.apernas.org dan E-mail : dpp@apernas.org .

Selanjutnya kami memohon kepada Bapak Presiden Republik Indonesia melalui Yang Terhormat Bapak Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia, untuk dapat kiranya dalam waktu yang tidak terlalu lama membuat regulasi usaha pengembang besar, pengembang menengah dan pengembang kecil, yang mencakup ketentuan antara lain :

- a. Untuk menghindari tidak terjadinya monopoli penguasaan lahan yang berlebihan dan diluar peruntukan RSH yang dapat berdampak pada persaingan usaha tidak sehat, perlu ada Ketentuan yang mengatur Ijin Lokasi Pembebasan lahan dimana pembebasan yang peruntukannya untuk Rumah Sederhana Sehat (RSH) hanya diberikan kepada Pengembang Kecil yang bermodal terbatas tidak kepada Pengembang Besar yang bermodal besar & Pengembang Menengah yang bermodal menengah.
- b. Untuk menghindari terjadinya monopoli pembangunan rumah mewah, menengah dan rumah sederhana RSH yang telah didominasi oleh pengembang besar yang memiliki kemampuan dan modal besar, sehingga telah mematikan usaha pengembang kecil karena tidak mampu bersaing dalam permodalan.
- c. Sudah saatnya perlu regulasi Pemerintah yang mengatur tentang Pengembangan



ASOSIASI PENGEMBANG RUMAH SEDERHANA SEHAT NASIONAL DEWAN PENGURUS PUSAT

Pembangunan Perumahan secara terpadu dan berimbang berdasarkan SKB Tiga Menteri yang lebih menegaskan kembali pola 1:3:6 yaitu :

1. Pengembang Besar yang bermodal besar yang hanya diijinkan membangun Rumah Mewah (susun non susun) dengan harga jual Rp. 500 juta keatas dan diwajibkan menjadi Anggota REI.
2. Pengembang Menengah bermodal menengah yang hanya diijinkan membangun Rumah Menengah (susun non susun) dengan harga jual Rp. 200 juta s/d Rp. 490 juta, dan diwajibkan menjadi Anggota APERSI.
3. Pengembang Kecil bermodal kecil/terbatas wajib menjadi anggota APERNAS hanya diijinkan membangun Rumah Sederhana Sehat (RSH) dan Rumah Petak Milik (RPM) susun non susun dengan harga jual Rp.200 juta kebawah.
4. Mengusulkan untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui kebijakan Pemerintah agar Perbankan atau Lembaga Keuangan pemberi KPR/KPA memprioritaskan suku bunga rendah khusus KPR-RSH dan KPR-RPM, serta memberi Kredit Perbankan Pembebasan Lahan dan Kredit Konstruksi kepada pengembang kecil dengan Bunga 4% /Tahun,
5. Memohon kepada Bapak Menteri Perumahan Rakyat agar Pemerintah Pusat, Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota dapat memberikan kemudahan dan atau membebaskan perijinan kepada pengembang kecil yang melaksanakan pembangunan RSH & RPM,
6. Untuk lebih mempercepat tercapainya target pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RSH) bersubsidi dimohon Pemerintah melalui APBN Menpera terus meningkatkan kuantitas dan kualitas subsidi kepada KPR/KPA-RSH dan KPR-RPM kepada MBR yang sangat membutuhkan.

Demikian Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan berkah dan karunianya serta meridhoi APERNAS dalam membantu Pemerintah untuk mensukseskan target Membangun Rumah Sederhana Tapak dan Susun untuk MBR dukungan FLPP di Wilayah Republik Indonesia.