

ANALISIS BIAYA DAN MANFAAT PENGEMBANGAN KAWASAN RUMAH SUSUN SEWA KS TUBUN, JAKARTA BARAT

Yayah Awaliyah¹, N. Dhea Madinah Al Qibthia², Flandi Tito Pratama³

^{1,2,3}Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

¹Email : yayahawaliyah40@gmail.com

Sengaja dikosongkan

ABSTRAK

Pengembangan rumah susun di Indonesia saat ini masih mengalami kendala pembiayaan oleh Pemerintah daerah sehingga perlu dikaji terkait potensi pendapatan yang mungkin diperoleh serta komponen biaya yang harus dikeluarkan dalam pengembangan rumah susun. Rusunawa KS Tubun, Jakarta Barat merupakan salah satu rumah susun sewa (rusunawa) yang dibangun menggunakan dana APBN, letaknya yang strategis menjadikan rusunawa ini memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi suatu kawasan yang bernilai ekonomi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis biaya dan manfaat yang timbul akibat dari pengembangan kawasan di Rusunawa KS Tubun, Jakarta Barat. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Metode analisis yang digunakan berupa analisis pemetaan potensi ekonomi kawasan, analisis pembiayaan pengembangan kawasan dan analisis eksternalitas kawasan. Dari hasil penelitian yang dilakukan, diperoleh bahwa pendanaan Rusunawa KS Tubun sudah diatur dalam anggaran APBN/APBD dengan skema pembiayaan non konvensional sebagai biaya alternatif pembiayaan pembangunan dan pengelolaan rusunawa. Hasil analisis eksternalitas diperoleh bahwa terdapat beberapa eksternalitas positif dan negatif yang mungkin muncul dari pembangunan Rusunawa KS Tubun. Komponen manfaat menghasilkan manfaat langsung berupa hasil sewa dan keandalan bangunan sedangkan manfaat tidak langsung berupa peningkatan pendapatan masyarakat, kenaikan nilai lahan sekitar kawasan dan lain sebagainya. Sedangkan komponen biaya yang mungkin dikeluarkan terbagi atas biaya investasi, biaya operasional dan pemeliharaan. Melalui analisis biaya manfaat dihasilkan bahwa pengembangan Rusunawa KS Tubun layak secara ekonomi, lingkungan dan sosial.

Kata Kunci : *Ekonomi kawasan; Eksternalitas; Biaya dan manfaat*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan adalah upaya terencana untuk melakukan perubahan yang lebih baik dengan tujuan untuk meningkatkan dan memperbaiki taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat. Perkembangan ekonomi merupakan salah satu tujuan pembangunan yang merujuk kepada peningkatan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat (Asmin, 2018). Jika dikaitkan dengan arah dan tujuan pembangunan, maka pembangunan ekonomi dapat diartikan sebagai suatu proses yang berlangsung terus-menerus dalam pengelolaan sumberdaya ekonomi untuk mencapai kesejahteraan rakyat (Frisdiantara & Mukhlis, 2016). Tinjauan ekonomi perkotaan merupakan pendekatan yang mempertimbangkan suatu wilayah kota sebagai satuan kehidupan ekonomi terpadu dengan sekumpulan kegiatan yang menempati suatu kota meliputi kebutuhan sistem prasarana, sarana,

fasilitas umum bersama dengan tata guna lahan (*land use*) sesuai dengan kriteria ekonomi (Simarmata, 2018).

Kegiatan ekonomi di kawasan perkotaan pada dasarnya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kegiatan pembangunan kawasan perkotaan yang pada dasarnya ditujukan kepada pihak pemerintah kota sebagai upaya peningkatan pendapatan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat kawasan perkotaan. Upaya yang dapat dilakukan dengan cara menggali potensi ekonomi kawasan agar dapat ditingkatkan dan dikembangkan oleh pemerintah kota (Pawitro, 2013). Sejalan dengan hal tersebut, upaya percepatan pembangunan terutama di pusat-pusat kota di Indonesia mendorong pertumbuhan ekonomi sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk melakukan urbanisasi (Harahap, 2013). Pesatnya pertumbuhan penduduk yang tidak beriringan dengan pertumbuhan ekonomi mengakibatkan peningkatan jumlah penduduk miskin di daerah perkotaan yang minim akses terhadap perumahan, pelayanan pendidikan, kesehatan, sanitasi dan air bersih (Prayojana et al., 2020).

Meningkatnya jumlah permukiman kumuh dan liar di banyak kota di Indonesia merupakan dampak pesatnya pertumbuhan penduduk dan arus urbanisasi yang cepat (Eni, 2015). Dampak urbanisme menciptakan disparitas pembangunan antar wilayah terutama dalam hal penyediaan sarana dan prasarana (Prayojana et al., 2020). Sebagai negara berkembang, Indonesia masih berusaha untuk mengatasi kawasan kumuh dan menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Faktanya, kota dimiliki oleh semua orang, sehingga orang-orang kumuh dan kelompok berpenghasilan rendah lainnya memiliki hak kota untuk menikmati hasil pembangunan beserta fasilitas dan infrastruktur, termasuk ruang hidup perkotaan yang layak. Daerah-daerah ini adalah tantangan pemerintah dan peluang untuk memberikan pelayanan perumahan terbaik bagi masyarakat miskin atau masyarakat marjinal. Selama beberapa dekade terakhir, perbaikan kawasan kumuh telah menjadi masalah global.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) agar tetap dapat mendapatkan rumah yang layak huni. pembangunan rumah susun berimplikasi terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat yang akhirnya akan mendorong peningkatan ekonomi masyarakat itu sendiri. Rusunawa KS Tubun merupakan salah satu rumah susun yang berada dalam wilayah kerja Unit Pengelola Rumah Susun (UPRS) Jatirawasari di bawah kewenangan pemerintah daerah Provinsi DKI Jakarta. Lokasi Rusunawa KS Tubun walaupun berada dalam wilayah administrasi Kota Jakarta Barat, namun rusunawa ini termasuk dalam wilayah UPRS Jatirawasari yang merupakan pengelola rumah susun di Jakarta Pusat, hal ini dikarenakan lokasi Rusunawa KS Tubun ini mempunyai jarak yang lebih dekat dengan Kota Jakarta Pusat. Rusunawa KS Tubun selesai dibangun pada tahun 2017, akan tetapi terkendala aturan daerah terkait retribusi rumah susun, oleh karenanya baru diresmikan pada tahun 2019.

Lokasi Rusunawa KS Tubun berada di lokasi yang strategis melihat lokasi rusunawa ini berada di sekitar Kawasan Tanah Abang yang merupakan salah satu pusat perdagangan di Kota Jakarta. Akses untuk menuju Pasar Tanah Abang

cukup dekat bahkan dapat dijangkau dengan berjalan kaki maupun bersepeda. Selain Pasar Tanah Abang, lokasi rusunawa ini juga berada dekat dengan kawasan komersial lainnya berupa hotel dan pertokoan retail, Rusunawa KS Tubun juga dekat dengan kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Untuk akses terhadap transportasi publik, Rusunawa KS Tubun juga berseberangan dengan Stasiun Tanah Abang sehingga akses terhadap transportasi umum juga dapat dijangkau dengan mudah oleh penghuni Rusunawa KS Tubun.

Namun, dibalik potensi yang sudah dijelaskan diatas pada kenyataannya Rusunawa KS Tubun ini masih memiliki beberapa kendala yang menyebabkan sulitnya potensi-potensi yang ada tadi digunakan untuk pengembangan kawasan, salah satunya yakni dalam memasarkan unit di Rusunawa KS Tubun dikarenakan pembiayaan, tarif, dan persyaratan untuk menyewa unit ini masih dikategorikan cukup mahal dari beberapa rusunawa lainnya di DKI Jakarta, sehingga membuat minat orang-orang untuk menghuni rusunawa ini menjadi berkurang dan menyebabkan pengembangan kawasan rusunawa menjadi terhambat dan kurang daya dari segi ekonomi. Di sisi lain, pembangunan rusunawa juga dapat terkendala akibat keterbatasan anggaran yang dimiliki oleh pemerintah untuk pengembangan rusunawa kedepannya (Herindiyati, 2016). Maka berdasarkan kondisi di Rusunawa KS Tubun yang telah dijabarkan di atas, maksud dari penelitian ini adalah untuk merumuskan potensi sumber pembiayaan serta menganalisis komponen biaya manfaat yang ditimbulkan akibat kegiatan pembangunan rusunawa KS Tubun.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang akan digunakan pada penelitian ini yaitu metode kualitatif (*qualitative research*). Dengan tahapan pengumpulan data secara induktif dari data yang bersifat spesifik untuk diambil kesimpulan yang bersifat umum dengan menggunakan data kajian literatur dan data statistik Kota Jakarta Barat pada tahun 2020. Metode analisis yang digunakan berupa analisis pemetaan potensi ekonomi kawasan, analisis pembiayaan pengembangan kawasan dan analisis eksternalitas kawasan. Rusunawa KS Tubun dipilih sebagai salah satu Rusunawa yang berpengaruh bagi konsumen dalam pemilihan lokasi di pusat kota. Penelitian ini berfokus untuk mengkaji potensi ekonomi kawasan Rusunawa KS Tubun yang terletak di Jl. Taman Bunga, Kelurahan Kota Bambu Selatan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta. Rusunawa KS Tubun terdiri atas 3 tower dengan masing-masing tower terdiri atas 16 lantai dan tiap unit kamar dengan tipe 30. Rusunawa KS Tubun merupakan salah satu unit rumah susun sewa yang berada dalam wilayah kerja Unit Pengelola Rumah Susun (UPRS) Jatirawasari.



Gambar 1. Orientasi Kawasan Rusunawa KS Tubun

Sumber : Olah data Jakarta Satu dan Citra satelit google earth, 2021

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Potensi Pengembangan Kawasan Rusunawa KS Tubun

Kawasan Rusunawa KS Tubun berbatasan langsung dengan Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat sehingga pembangunan pada sektor perdagangan dan jasa mengalami perkembangan yang sangat pesat di sekitar kawasan ini. Perkembangan kota di sekitar Rusunawa KS Tubun memiliki aktivitas ekonomi yang dominan dan menjadi andalan bagi perekonomian Jakarta Barat yaitu di sektor tersier antara lain: sektor perdagangan (besar, eceran), pengangkutan, komunikasi, jasa keuangan, nonkeuangan dan jasa-jasa (reparasi mobil dan sepeda motor) lainnya dengan rata-rata kontribusi mencapai 77,25% selama tahun 2014-2018. Di Peringkat kedua diikuti sektor sekunder (Industri pengolahan, listrik, gas, air bersih, dan konstruksi) dengan rata-rata kontribusi sebesar 22,66% dan primer (pertanian, kehutanan, dan perikanan) dengan rata-rata kontribusi 0,09% (BPS Kota Jakarta Barat, 2020). Didukung dengan sarana dan prasarana di sekitar Rusunawa KS Tubun yaitu halte TransJakarta, stasiun kereta api (Tanah Abang-Palmerah), dekat dengan pusat perbelanjaan Tanah Abang, perkantoran pemerintah, dan jasa. Bagi penghuni Rusunawa KS Tubun dapat memanfaatkan ruang kios usaha di lantai 3 (tiga), dan kantin di lantai 2 (dua) untuk memajukan perekonomian penghuni sekaligus kegiatan di sekitar rusunawa.

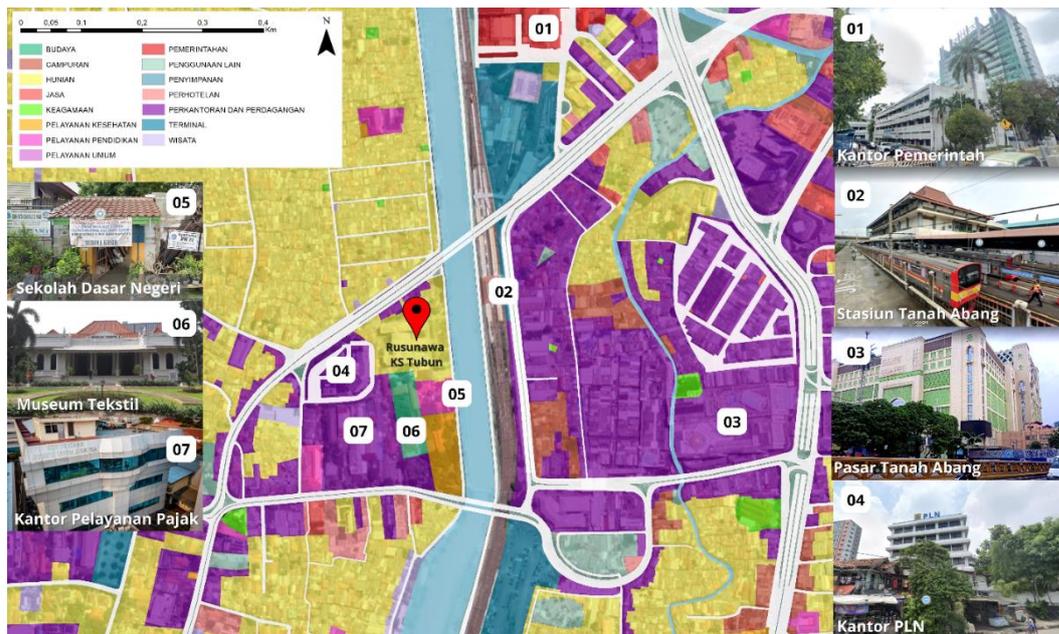


Gambar 2. Rusunawa KS Tubun

Sumber : Google street view, 2021

2. Analisis Aktivitas Ekonomi Potensial dan Sektor Ekonomi Unggulan

Berdasarkan hasil pemetaan potensi kawasan dengan melakukan pertautan kondisi eksternal kawasan Rusunawa KS Tubun, diperoleh bahwa sekitar kawasan rusunawa merupakan kawasan strategis pusat kota dengan dominasi kegiatan komersial sehingga dapat menimbulkan *occupancy rate* terhadap kawasan akan selalu tinggi yang berimplikasi pada uang sewa rusunawa yang dimungkinkan akan mengalami kenaikan. Walaupun secara tidak langsung keberadaan rusunawa tidak menimbulkan dampak yang besar terhadap ekonomi kawasan yang diterima oleh pengelola, akan tetapi secara eksternal kawasan telah berkontribusi terhadap perputaran ekonomi yang dilakukan oleh penghuni rusunawa terhadap kawasan di sekitarnya.



Gambar 3. Peta komik penggunaan lahan di sekitar kawasan Rusunawa KS Tubun
Sumber : Olah data Jakarta Satu dan Open Street Maps, 2021

Implikasi dari aktivitas-aktivitas sektor tersebut di atas terhadap struktur dan pola ruang perkotaan sekitar kawasan Rusunawa KS Tubun, Jakarta Barat adalah:

- a. Muncul kebutuhan ruang sebagai ruang perdagangan sektor informal yang jumlahnya bisa melebihi daripada perdagangan formal. Dipengaruhi oleh Masyarakat Penghuni Rusunawa KS Tubun didominasi oleh profesi pedagang di sektor informal dengan jumlah pedagang di sekitar Kota Jakarta adalah 2.813 pedagang (rata-rata 1 lokasi ditempati 191 sektor informal). Sumber pembiayaan terkait pengelolaan Rusunawa KS Tubun berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi DKI Jakarta. Salah satu pengaruh penghuni Rusunawa KS Tubun didominasi berdagang di sektor informal dikarenakan latar belakang pendidikan 45% di tingkat SMP, 26% tingkat SMA, 16% tingkat D3, 9% tingkat S1, dan 4% tingkat S2 (Iskandar, 2020).

- b. Dimungkinkan terjadinya pergerakan manusia dari tempat tinggal (Rusunawa KS Tubun) ke tempat kerja kawasan perkantoran serta perdagangan dan jasa dalam jumlah besar dikarenakan adanya penyebaran aktivitas ekonomi pada beberapa sektor di sekitar kawasan KS Tubun.
- c. Penataan ruang untuk skala bangunan dan kawasan Rusunawa KS Tubun dirancang sesuai dengan aktivitas ekonomi dan kebutuhan hunian dan unit ekonomi produktif pada simpul-simpul pergerakan yang lebih efisien dalam skala kawasan yang berdekatan dengan Pasar Tanah abang, Stasiun Tanah Abang, dan akses mudah dengan angkutan kota.

3. Analisis Pembiayaan Pengembangan Kawasan

Dalam Pelaksanaan pembangunan gedung rusunawa menggunakan sistem *precast* dan modul memudahkan dalam *erection* bangunan rusunawa sehingga mengefisienkan waktu pembangunan gedung dan unit hunian dapat segera disewakan. Rusunawa KS Tubun memiliki keunggulan pasar yang bagus ditinjau dari lokasi rusunawa dekat dengan akses pusat kota, sektor perbelanjaan Tanah Abang, kawasan TOD (*transit oriented development*) transportasi yaitu kereta api, bus Transjakarta, dan angkutan kota serta dikelilingi beberapa kawasan perkantoran.

Rusunawa dalam investasi bidang termasuk dalam unit hunian yang disewakan yang didalamnya sudah disediakan fasilitas ruang tamu/keluarga, pantry, kamar tidur, kamar mandi/wc, dan jemuran. Daya tarik lainnya dari Rusunawa KS Tubun yaitu harga sewa untuk masyarakat relokasi (masyarakat berpenghasilan rendah) diberi harga khusus dan untuk warga umum disesuaikan dengan kemampuan pekerja dari pendapatan/bulan. Diperkirakan biaya pengembangan kawasan di awal diperoleh dari dana APBN, dan setelah beroperasi dana yang didapatkan bersumber dari penyewaan unit hunian Rusunawa KS Tubun, kios dan fasilitas kantin. Namun dalam proses pendistribusiannya masih terdapat kendala diantaranya pendanaan untuk perbaikan 40 unit yang mengalami kerusakan komponen bangunan akibat alokasi anggaran untuk kebutuhan medis terkait pandemi Covid-19 (Akurat.co, 2020).

4. Sumber Pendanaan Potensial

Sumber pendanaan potensial lainnya dalam pembangunan rumah susun dapat diperoleh melalui kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum berdasarkan pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh menteri/kepala lembaga/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, yang sebagian atau keseluruhan menggunakan sumber daya badan usaha dengan memperhatikan pembagian risiko antara para pihak (Perpres Pasal 38 ayat 15). Sumber dana non-konvensional terdiri dari 3 (Tiga) jenis instrumen keuangan dengan skema dari pendapatan, hutang, dan kekayaan (Hirawan, 1995; Artiningsih et al., 2019). Sesuai dengan peraturan perundang-undangan No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa Pemerintah Daerah harus menyediakan dana untuk pengelolaan rusun umum sewa. Berikut instrumen pendanaan potensial non-konvensional dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1. Instrumen Pendanaan Alternatif (Non Konvensional)

Instrumen Keuangan	Instrumen	Pelaku	Hambatan	Implementasi
Pendapatan	<i>Land Readjustment</i>	Pemerintah dan Swasta	Peraturan pengadaan tanah belum mempengaruhi	Kebijakan pertanahan terkait penataan kembali untuk pengadaan tanah dalam kepentingan pembangunan disertai peningkatan kualitas lingkungan dan pemeliharaan SDA dengan adanya partisipasi masyarakat
	<i>Development Impact Fees</i>	Swasta	Kurangnya pelaksanaan analisis tertentu (analisis kebutuhan, kesesuaian, lahan, dll) Sebagai kompensasi dari dampak adanya pembangunan baru	Berfokus pada bagaimana biaya dampak, dimana pengeluaran biaya tersebut digunakan untuk setiap kebutuhan masyarakat. Dalam penggunaan biaya dampak pembangunan rusunawa
	<i>Betterment Levies</i>	Pemerintah	Hambatan muncul dari sisi masyarakat sendiri dikarenakan keberadaan rusunawa ini	Pungutan untuk perbaikan dan penjagaan sarana prasarana yang dibebankan kepada penghuni rusunawa yang memakai fasilitasnya, seperti pemungutan dana terhadap perbaikan jalan
Hutang	<i>Linkage</i>	Pemerintah dan Swasta	Dalam proses penerapan tidak memperhatikan standar operasional mempengaruhi pembangunan rusunawa yang tidak maksimal	Para developer diwajibkan untuk pembangunan perumahan sederhana sebagai kompensasi diberikannya izin untuk membangun perumahan
	<i>Excess Condemnation</i>	Pemerintah dan Swasta	Terbengkalai tanah yang sudah disisihkan kepada developer dan permainan politik kotor antara developer. Pembiayaan infrastruktur yang digunakan untuk membangun kembali kawasan kumuh dengan membagi sebagian lahan kepada developer untuk kebutuhan komersial dan sisanya untuk pembangunan prasarana	Penyediaan prasarana perkotaan dapat dilaksanakan tanpa pembiayaan sektor publik, Terbangun kembali daerah daerah kumuh karena biasanya instrumen ini digunakan untuk mengatasi permasalahan kumuh, Adanya kewajiban bagi developer swasta untuk membangun daerah, Terciptanya lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat setempat
	Obligasi	Pemerintah	Resiko gagal bayar karena tidak memperhatikan manajemen proyek, resiko finansial, penarikan, internal	Obligasi yang diterbitkan oleh Pemda telah dikenal sebagai alternatif sumber pembiayaan pembangunan. Instrumen ini dianggap sebagai sekuritas yang sangat aman sehingga disebut the

Nama Penulis Pertama dan Nama Penulis Kedua, Judul Tulisan Maksimal 15 Kata Diketik Bold 10 pt

Instrumen Keuangan	Instrumen	Pelaku	Hambatan	Implementasi
			rate, politik, dan pasar	safest of all senior securities.
	KPBU-Esco	Swasta	Belum adanya skema yang jelas di Indonesia	perlu mempertimbangkan kontribusi pemerintah tiap tahun dalam penyediaan infrastruktur sehingga kemampuan fiskal daerah sangat berpengaruh terhadap kesanggupan pelaksanaan KPBU.
Kekayaan	<i>Join Venture</i>	Pemerintah dan Swasta	Permintaan melenceng dari rencana yang dibuat baik dalam pengoprasian, biaya konstruksi yang meningkat, kebijakan yang berlaku, dan tidak ada kontrak yang mencantumkan hak dan kewajiban mitra swasta dengan pemberi pekerjaan	pihak pemerintah dan swasta harus berkontribusi dalam pembiayaan dari sejak awal, mulai dari pembiayaan studi kelayakan proyek sampai mempersiapkan investasi pada perusahaan baru ketika telah terbentuk
	CSR	Swasta		Pemberdayaan Masyarakat
Lainnya	<i>Filantropi</i>	Masyarakat, Organisasi Masyarakat, Badan Usaha		Sumber dana masyarakat (sindikasi perbankan, dan swadaya masyarakat)

Sumber : hasil analisis, 2021

Pengembalian investasi pembangunan infrastruktur yang dilaksanakan sektor swasta dapat dilaksanakan dengan sistem *user fee*, dimana pengguna membayar atas pelayanan yang diperoleh, namun Rusunawa KS Tubun ini merupakan infrastruktur sosial yang cenderung hanya memiliki kelayakan secara ekonomi tapi tidak layak secara finansial. Dari penjabaran instrumen di atas, strategi pembiayaan non konvensional yang disesuaikan dengan pendekatan kelayakan finansial dan ekonomi oleh Kementerian Keuangan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2. Skema Pembiayaan Non Konvensional

Kelayakan Proyek	Skema
Tidak layak ekonomi	APBN/APBD
Layak Secara Ekonomi tapi Tidak Layak Secara Finansial	APBN/APBD, Betterment Levies, CSR, Filantropi
Layak Secara Ekonomi tapi Kurang Layak Secara Finansial	Manajemen Aset
Layak Secara Ekonomi dan Finansial Marjinal (kapasitas fiskal yang terbatas)	Konsolidasi Lahan, Linkage, Excess Condemnation
Layak Secara Ekonomi dan Finansial Marjinal (kapasitas fiskal yang cukup tinggi)	KPBU, Obligasi
Layak Secara Ekonomi dan Layak Secara Finansial	Join Venture, Sebagian Konstruksi PINA, KBPU Sebagian Pinjaman

Sumber : hasil analisis, 2021

Penatausahaan Rusunawa KS Tubun belum menitikberatkan pada prinsip pengelolaan keuangan yang sehat, cermat dan hati-hati, sehingga penatausahaan yang dilakukan belum tertib, efektif, efisien, transparan, dan belum dapat dipertanggungjawabkan. Pengelolaan keuangan Rusun dapat memanfaatkan potensi pendanaan non-konvensional tersebut, dengan pemerintah selaku pembuat kebijakan perlu teliti dalam pemilihan instrumen yang sesuai dengan kondisi di Kota Jakarta Barat. Tipologi ini dapat dipertimbangkan kembali dengan konteks pembangunan yang hendak dilaksanakan disertai risiko di setiap instrumen. Contoh dalam penerapan CSR yang secara garis besar memiliki nilai investasi rendah tetapi dapat digolongkan ke dalam instrumen pembiayaan dengan nilai investasi yang besar dengan menguatkan hubungan antara perusahaan melalui forum CSR sehingga proyek dengan nilai tinggi dapat diterapkan dengan mekanisme CSR dari beberapa perusahaan yang terlibat.

Penatausahaan keuangan susun umum sewa paling sedikit memuat:

- a. Pendapatan/biaya, rugi/laba, surplus/defisit;
- b. Penerimaan/pengeluaran;
- c. Utang/piutang;
- d. Neraca dan investasi.

Jika mengikuti penatausahaan keuangan seperti di Singapura, sumber pendanaan bisa menggunakan CPF atau seperti BPJS. Anggota CPF dimungkinkan menggunakan dana CPF melalui *The Public Housing Scheme* (PHS) dan *The Residential Properties Scheme* (RPS) untuk memiliki/sewa rumah. Kedua skema tersebut memungkinkan dana di *Ordinary Account* dipinjam untuk membiayai penyewaan rumah publik (Central Provident Fund Board, 2009). Hal tersebut berdampak positif terhadap perekonomian di Singapura karena merealisasikan warganya memiliki tempat hunian, termobilisasi tabungan perumahan dan pertumbuhan KPR, pertumbuhan ekonomi melalui penyediaan perumahan, pengaturan regulasi mengurangi spekulasi permintaan perumahan, didukung dengan kebijakan dan besaran bunga CPF sebagai elemen ekonomi makro untuk mengurangi inflasi dan biaya gaji.

Biaya alternatif kawasan lainnya dapat diperoleh melalui:

- a. Iuran pengelolaan mandiri (operasional, pemeliharaan, dan perawatan);
- b. Biaya sewa

5. Analisis Eksternalitas

Analisis eksternalitas dilakukan untuk mengetahui kemungkinan dampak eksternal positif maupun negatif yang akan timbul terkait dengan pengembangan rusunawa di masa yang akan datang yang diuraikan pada tabel berikut.

Tabel 3. Dampak eksternalitas kawasan rusunawa

No.	Eksternalitas Positif	Eksternalitas Negatif
1.	Lokasi rumah susun berada di pusat Kota Jakarta sehingga menjadi lokasi yang strategis untuk pengembangan <i>public housing</i> dengan konsep <i>mixed use</i> yang terintegrasi dengan transportasi publik	Peningkatan populasi dan kepadatan penduduk.
2.	Lingkungan yang nyaman, produktif dan hemat energi.	Penyebaran virus/pandemi lebih mudah karena kepadatan penduduk meningkat.
3.	Pembiayaan pembangunan dengan menggunakan mekanisme pembiayaan alternatif (non konvensional).	Peningkatan kebutuhan air bersih.
4.	Terintegrasi simpul transportasi dengan konsep <i>Transit-Oriented Development</i> (TOD) memaksimalkan volume perumahan dan properti lainnya dalam jarak berjalan kaki dari transportasi umum.	Peningkatan kemacetan lalu lintas akibat peningkatan volume kendaraan.
5.	Ekspansi vertikal menghindari efek merugikan dari <i>urban sprawl</i> dan memaksimalkan potensi untuk mempertahankan dan meningkatkan ranah publik.	Perubahan aturan kebijakan pemerintah terkait rumah susun (peraturan daerah/peraturan menteri/peraturan pemerintah/undang-undang, dll.)
6.	Peningkatan pendapatan di sekitar kawasan karena peningkatan permintaan dan kebutuhan barang dan jasa yang berasal penghuni rumah susun.	Peningkatan aktivitas di sektor informal.
7.	Kenaikan nilai lahan di sekitar kawasan rumah susun.	
8.	Pengembangan wisata taman atap (<i>rooftop garden</i>) yang dapat meningkatkan ekonomi kawasan sehingga dapat digunakan untuk pengelolaan operasional kawasan.	

Sumber : hasil analisis, 2021

6. Analisis Biaya dan Manfaat

Analisis biaya manfaat diperoleh berdasarkan perbandingan antara pembiayaan dan keuntungan yang diperoleh pada setiap tahap pengembangan kawasan. Komponen manfaat dapat berupa manfaat langsung dan tidak langsung. Harga sewa akan mempengaruhi kelayakan ekonomi rusunawa KS Tubun. Prediksi manfaat langsung dengan adanya Rusunawa (benefit) diperoleh dari manfaat penyewaan unit rusunawa kepada penghuni dan keandalan bangunan sedangkan manfaat tidak langsung dapat berupa peningkatan pendapatan masyarakat, kenaikan nilai lahan sekitar kawasan dan lain sebagainya. Sedangkan komponen biaya yang mungkin dikeluarkan terbagi atas biaya investasi dan biaya operasional dan pemeliharaan. Biaya investasi terbagi atas biaya pembebasan lahan; biaya sertifikasi pertanahan; retribusi IMB, biaya konsultasi, dan biaya pembangunan fisik (Taufik & Arianti, 2013). Berikut uraian penilaian perbandingan komponen biaya dan manfaat secara kualitatif menggunakan skoring.

Tabel 4. Perbandingan biaya dan manfaat dari pengembangan rusunawa

No.	Komponen Manfaat (<i>Benefit</i>)	Skor	Komponen biaya (<i>Cost</i>)	Skor	Keterangan
1.	Harga sewa	5	Biaya Investasi	4	B > C
2.	Peningkatan pendapatan masyarakat	4	Biaya Operasional Gedung	3	B > C
3.	Keandalan bangunan	3	Biaya Perawatan dan Pemeliharaan	2	B > C
4.	Kenaikan nilai lahan sekitar kawasan	4	Biaya Penambahan bangunan dan komponen bangunan	3	B > C

Sumber : hasil analisis, 2021

Interval skor:

- 1 : Sangat rendah
- 2 : Rendah
- 3 : Cukup
- 4 : Tinggi
- 5 : Sangat Tinggi

Berdasarkan hasil penilaian terhadap perbandingan komponen biaya dan manfaat dari pengembangan rusunawa, dapat diidentifikasi bahwa komponen manfaat lebih besar diterima jika dibandingkan dengan komponen biaya yang harus dikeluarkan. Hal tersebut diperhitungkan berdasarkan posisi strategis kawasan Rusunawa KS Tubun yang berada di Pusat Kota Jakarta dan terintegrasi dengan jaringan transportasi publik sehingga rusunawa tersebut sangat potensial untuk dikembangkan di masa yang akan datang.

7. Kelayakan Lingkungan

Aspek lingkungan pada rumah susun lebih layak secara lingkungan dibandingkan dengan kawasan kumuh dimana penghuni telah disediakan kelengkapan sarana dan prasarana yang memadai, kebersihan lingkungan dan potensi pengembangan ruang terbuka hijau sehingga kawasan dari segi kualitas lingkungan lebih memadai, aman dan lebih nyaman.

8. Kelayakan Sosial

Rusunawa KS Tubun secara umum diperuntukkan bagi penghuni kategori umum yang bukan kategori terprogram (gusuran/kebakaran) sehingga calon penghuni rusun harus melalui proses seleksi terlebih dahulu berdasarkan aturan penghunian yang telah ditetapkan oleh Pemerintah DKI Jakarta. Kemampuan sewa penghuni telah dinilai pada proses seleksi sehingga secara sosial masyarakat penghuni rusunawa merupakan kelompok penghuni yang mempunyai keinginan yang tinggi terhadap unit rusunawa KS Tubun. Proses seleksi penghuni telah mempertimbangkan kedekatan jarak dengan tempat kerja sehingga lebih efisien bagi penghuni. Selain itu pihak UPRS juga telah mewedahi keterlibatan masyarakat penghuni rusunawa terutama dalam bentuk pelaporan terkait sarana dan prasarana serta dalam kegiatan kerja bakti di sekitar kawasan.

D. KESIMPULAN

Pendanaan Rusunawa KS Tubun sudah diatur dalam anggaran APBN/APBD, jika menghadapi kekurangan ketersediaan anggaran tersebut, pemerintah dapat memanfaatkan skema pembiayaan non konvensional sebagai biaya alternatif pembiayaan pembangunan dan pengelolaan rumah susun. Skema tipologi pembiayaan dibuat berdasarkan kriteria kelayakan finansial dan ekonomi di Kota Jakarta Barat. Kota Jakarta Barat dalam pembangunan kawasan mempunyai kesempatan untuk menyediakan pembiayaan non konvensional dari CSR, betterment levies, Filantropi, dengan tipologi pembiayaan investasi yang rendah. Dan biaya manfaat KS Tubun dapat diidentifikasi bahwa komponen manfaat lebih besar diterima jika dibandingkan dengan komponen biaya yang harus dikeluarkan. Hal tersebut diperhitungkan berdasarkan posisi strategis kawasan Rusunawa KS Tubun yang berada di Pusat Kota Jakarta dan terintegrasi dengan jaringan transportasi publik sehingga rusunawa tersebut sangat potensial untuk dikembangkan di masa yang akan datang.

Komponen manfaat dari adanya rusunawa dapat berupa manfaat langsung dan tidak langsung. Harga sewa akan mempengaruhi kelayakan ekonomi rusunawa KS Tubun. Prediksi manfaat langsung dengan adanya Rusunawa (benefit) diperoleh dari manfaat penyewaan unit rusunawa kepada penghuni dan keandalan bangunan sedangkan manfaat tidak langsung dapat berupa peningkatan pendapatan masyarakat, kenaikan nilai lahan sekitar kawasan dan lain sebagainya. Sedangkan komponen biaya yang mungkin dikeluarkan terbagi atas biaya investasi, biaya operasional dan pemeliharaan. Melalui analisis biaya manfaat dihasilkan bahwa pengembangan Rusunawa KS Tubun layak secara ekonomi, lingkungan dan sosial.

DAFTAR PUSTAKA

- Artiningsih, A., Putri, N. C., & Muktiali, M. (2019). Skema Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Non-Konvensional di Kota Semarang. *Jurnal Riptek Bappeda Kota Semarang*, 13(2), 92–100.
- Asmin, F. (2018). Budaya dan Pembangunan Ekonomi: Sebuah Kajian terhadap Artikel Chavoshbashi dan Kawan-Kawan. *Jurnal Studi Komunikasi (Indonesian Journal of Communications Studies)*, 2(2), 190–212. <https://doi.org/10.25139/jsk.v2i2.516>
- Central Provident Fund Board. (2009). *Celebrate LIFE with CPF A Lifelong Income for Peace of Mind (CPF Annual Report 2009)*.
- Eni, S. P. (2015). Upaya-Upaya Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dalam Mengatasi Masalah Permukiman Kumuh di Perkotaan. *Scale*, 2(2), 243–252.
- Frisdiantara, C., & Mukhklis, I. (2016). *Ekonomi Pembangunan sebuah Kajian Teoretis dan Empiris*. Malang: Lembaga Penerbit Universitas Kanjuruhan Malang.
- Harahap, F. R. (2013). Dampak Urbanisasi Bagi Perkembangan Kota di Indonesia. *Jurnal Society*, 1(1), 35–45.
- Herindiyati. (2016). Penyusunan Program Rumah Susun Sewa di Kawasan Perkotaan. *Jurnal KaLIBRASI-Karya Lintas Ilmu Bidang Rekayasa*

- Arsitektur, Sipil, Industri, 11*, 66–82.
- Iskandar. (2020). *Tingkat Kepuasan Penghuni Terhadap Kualitas Lingkungan dan Kualitas Bangunan Rusunawa KS Tubun Jakarta*. Universitas Persada Indonesia.
- Pawitro, U. (2013). Pembangunan Kota, Ekonomi Perkotaan dan Pembentukan Cluster Ekonomi Kawasan Perkotaan. *Simposium Nasional RAPI XII*, A1–A8.
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi
- Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/ Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Republik Indonesia No. 04 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
- Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun
- Peraturan Presiden No. 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
- Prayojana, T. W., Fazri, A. N., & Saputra, B. (2020). Dampak Urbanisasi Terhadap Pemukiman Kumuh (Slum Area). *Jurnal Kependudukan Dan Pembangunan Lingkungan*, 2(1), 13–22.
<http://jkpl.pppj.unp.ac.id/index.php/JKPL/article/view/12/7>
- Satu Tahun Beroperasi, 40 Unit di Rusunawa KS Tubun Sudah Tidak Layak Huni (<https://akurat.co/satu-tahun-beroperasi-40-unit-di-rusunawa-ks-tubun-sudah-tidak-layak-huni>), diakses 27 November, 2021
- Simarmata, D. A. (2018). *Ekonomi Perkotaan untuk Perencanaan Kota*. Yogyakarta: Deepublish.
- Taufik, H., & Arianti, Y. (2013). Analisis kelayakan ekonomi rumah susun sederhana pekanbaru. *Jurnal Sains Dan Teknologi*, 3(1), 16–22.