

ISBN: 978-979-16346-1-8

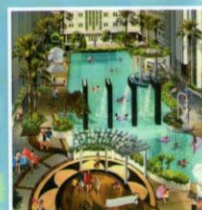
**PROSIDING**

# SEMINAR NASIONAL

15 Agustus 2009

**TEMA**

**“PERSPEKTIF APARTEMEN BERSUBSIDI  
DITINJAU DARI MULTIDISIPLIN ILMU”**



JURUSAN TEKNIK SIPIL - FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA

<b>FENG SHUI: APARTEMEN Liem Boen Hong</b>	<b>201</b>
<b>PRODUKTIVITAS TOWER CRANE DENGAN MENGGUNAKAN MPDM (Method Productivity Delay Model) PADA PROYEK APARTEMEN BERSUBSIDI Marina Pattiasina, Maksun Tanubrata</b>	<b>212</b>
<b>PERGESERAN BUDAYA LOKAL AKIBAT BENTUK IMAGOLOGI MASYARAKAT MODEREN Studi Kasus: Pembangunan Apartemen Bersubsidi Martinus Deny, S.T., M.Sn</b>	<b>224</b>
<b>PERAN SISTEM KEPEMILIKAN DAN PENGHUNIAN BAGI PENGENDALIAN PENGALIHAN PENGHUNIAN PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK Nina Nurdiani</b>	<b>232</b>
<b>DESAIN GRAFIS UNTUK RUMAH SUSUN: Peranannya dalam Mewujudkan Hunian yang Manusiawi Rene Arthur</b>	<b>242</b>
<b>'GREEN' ADMIXTURES FOR SUSTAINABLE CONCRETE IMPLEMENTED TO SUBSIDIZED APARTMENT Rr. M.I. Retno Susilorini</b>	<b>254</b>
<b>ILMU PENGETAHUAN, REKAYASA, TEKNOLOGI DAN SENI (ILPERTEKS) UNTUK MENINGKATKAN MUTU RUMAH SUSUN INDONESIA Rohani Jahja Widodo</b>	<b>263</b>
<b>KAJIAN NILAI EKONOMI APARTEMEN BERSUBSIDI TERHADAP PENGHUNI DAN MASYARAKAT SEKITAR Rosemarie Sutjiati</b>	<b>271</b>
<b>MODEL GAYA BERTUTUR PENGHUNI DI APARTEMEN BERSUBSIDI: SUATU KAJIAN SOSIOPRAGMATIK "ALIH KODE" Rosida Tiurma Manurung</b>	<b>282</b>
<b>ANALISIS PRODUKTIVITAS PEMANCANGAN TIANG PANCANG PADA BANGUNAN TINGGI APARTEMEN Sentosa Limanto</b>	<b>293</b>
<b>PENGARUH PARKIR TERHADAP TINGKAT PELAYANAN, TINGKAT KEBISINGAN DAN KARAKTERISTIK PARKIR DI RS. DR. MUWARDI DI SURAKARTA Suwardi</b>	<b>306</b>

# **KAJIAN NILAI EKONOMI APARTEMEN BERSUBSIDI TERHADAP PENGHUNI DAN MASYARAKAT SEKITAR**

**Rosemarie Sutjiati**

Dosen MKU, Universitas Kristen Maranatha  
Jl. Prof.drg. Suria Sumantri, MPH no. 65  
Bandung 40164  
e-mail: rosemarie.sutjiati@yahoo.com

## **ABSTRACT**

*The establishment of subsidized apartment is one solution to solve the housing need problem for cheap but healthy housing. Subsidized apartment enable the society with low-purchasing power to have opportunities to have their own houses. Subsidized apartment gives a significant benefits in several aspects, which are psychological, social and economic aspects.*

*In this research, researcher will count the economic value by using Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (B/C Ratio) and Internal Rate of Return (IRR) approach.*

*This research concludes that the establishment of subsidized apartments will give beneficial effects especially in economic aspect. It is hoped that this research result will encourage the society to have their own housings, i.e. subsidized apartments.*

**Keywords:** *Economic value, subsidized apartment, benefit, psychological, social*

## **1. PENDAHULUAN**

Dari waktu ke waktu, jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan semakin meningkat. Banyaknya lapangan pekerjaan yang tersedia di perkotaan menarik minat para penduduk dari luar kota dan pedesaan untuk datang dan mengadu nasib di perkotaan. Dari luar kota (daerah rural) dan bahkan dari luar pulau, para penduduk berlomba-lomba datang ke kota dan mencoba mendapatkan kehidupan yang lebih baik.

Akan tetapi, semakin banyak penduduk baru yang datang menyisakan segudang masalah bagi kota yang mereka datangi. Ketika semakin banyak orang datang, kebutuhan mereka juga perlu dipenuhi dan harus dapat disediakan oleh kota yang bersangkutan. Kebutuhan-kebutuhan dasar yang dimiliki oleh para penduduk baru tersebut, seperti sandang, pangan, dan papan harus dapat difasilitasi sedemikian rupa untuk dapat meningkatkan kualitas kehidupan yang dimiliki oleh para penduduk baru di perkotaan tersebut. Hal ini tentu akan menjadi beban tersendiri bagi pemerintah perkotaan karena jumlah penduduk yang kian bertambah akan membutuhkan penataan yang lebih kuat dengan fungsi kontrol yang semakin besar.

Kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan esensial manusia. Di mana pun manusia berada, mereka membutuhkan perlindungan dari cuaca dan tempat

berkumpul yang nyaman untuk ditinggali. Entah itu di desa maupun di kota, tanpa tempat tinggal yang memadai sangat sulit standar hidup seseorang dapat mencapai titik optimalnya. Bahkan, akan berkurang dari waktu ke waktu. Karena itu, kebutuhan akan tempat tinggal sesungguhnya merupakan kebutuhan yang esensial dan tidak terpisahkan dari aktivitas manusia.

Pertumbuhan penduduk yang terjadi di perkotaan, tidak selamanya diiringi oleh ekspansi atau perluasan wilayah. Artinya, dengan tempat yang terbatas, kota harus dapat memfasilitasi perumahan penduduk yang baik dan layak bagi penduduknya, entah penduduk asli maupun para pendatang yang mencoba mencari kesempatan di kota tersebut. Masalah perumahan sendiri merupakan masalah tata ruang perkotaan yang paling penting dalam manajemen kota. Tanpa adanya perumahan yang layak, para penduduk rural yang datang ke kota akan tinggal di tempat-tempat yang jauh dari standar kelayakan, dan akan menimbulkan masalah lebih lanjut. Kepadatan penduduk, kemiskinan, kejahatan, pengangguran, dan adanya indikasi ke arah maksiat menjadi resiko yang harus ditanggung oleh penduduk perkotaan, apalagi mereka yang ada dengan status sosio-ekonomi kurang mampu.

Hal ini merupakan pekerjaan rumah yang besar bagi para pengelola dan pemerintah perkotaan. Tanpa adanya pemikiran yang diarahkan pada pemenuhan kebutuhan dasar ini, akan terjadi ketimpangan dalam masyarakat dan mendorong ke arah terjadinya kesenjangan sosial. Mereka yang kaya berhak memiliki rumah dan segala isinya, sedangkan kaum miskin harus tinggal berdesakan di bawah jembatan layang atau di bantaran sungai. Hal ini merupakan paradoks yang tidak bisa dihindari sebagai eksekusi dari sebuah pembangunan, tetapi hal ini dapat diminimalisir sedemikian rupa.

*Millenium Development Goal* yang ditetapkan oleh persatuan bangsa-bangsa pada awal millenium ini, menetapkan fasilitas perumahan sebagai sebuah indikasi perkembangan suatu bangsa. Tanpa adanya dukungan infrastruktur yang memadai dalam lingkungan perkotaan, maka masyarakat miskin dan marginal tidak akan mendapatkan akses yang cukup terhadap perumahan, dan akhirnya harus mengorbankan juga kebutuhan-kebutuhan esensial lain, seperti kesehatan dan pendidikan.

Salah satu alternatif yang dapat digunakan untuk mencegah munculnya dampak negatif dari urbanisasi dan meningkatnya kebutuhan akan perumahan bagi kaum miskin dan marginal, pemerintah kota dapat memikirkan ruang vertikal sebagai salah satu alternatif pembangunan. Lahan yang terbatas untuk pembangunan secara horizontal (misal rumah sederhana, kompleks perumahan murah), dapat dimanfaatkan lebih efektif dan efisien, jika dibangun secara vertikal, dengan membuat apartemen (kondominium). Dengan hak kepemilikan yang sama dengan rumah, penduduk dengan kemampuan finansial menengah ke bawah, bisa mendapatkan perumahan yang baik dan layak dengan harga yang murah. Apalagi, wacana yang berkembang saat ini, apartemen yang dibangun oleh pemerintah juga

menerima subsidi, sehingga mereka yang tinggal disana bisa mendapatkan tempat tinggal dengan harga yang terjangkau tanpa mengurangi fasilitas yang lain.

Pemerintah sendiri menegaskan tidak ada jalan lain sebagai solusi penyediaan rumah yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota-kota besar, selain membangun hunian vertikal berupa apartemen. Masalah penyediaan rumah yang layak ini sudah sangat mendesak sehingga pembangunan apartemen tersebut harus dipercepat. Ada beberapa argumen yang dikemukakan pemerintah tentang dalilnya tersebut. Seperti yang diungkapkan Wakil Presiden, H. M. Jusuf Kalla beberapa waktu lalu. Hunian vertikal akan lebih efisien karena membutuhkan lahan yang lebih sedikit. Areal apartemen banyak yang bisa dijadikan ruang terbuka hijau yang ramah lingkungan. Di ibukota, lahan terbuka makin sempit, rakyat terutama mereka yang berekonomi pas-pasan – sulit mendapatkan rumah layak huni. Semakin lokasinya dekat dengan pusat kota, harga rumah itu akan semakin mahal, dan tak terjangkau oleh mereka. (dalam <http://www.propertybank.com/mod.php?mod=publisher&op=viewarticle&artid=196>)

Dengan demikian, apartemen bersubsidi seharusnya dapat menjadi salah satu alternatif dalam menyelesaikan masalah kependudukan. Dengan adanya apartemen bersubsidi, lahan kosong dengan luas yang sedikit dapat difasilitasi untuk dapat menampung masyarakat dalam jumlah yang banyak, dengan fasilitas layanan kesehatan, pendidikan, dan fasilitas umum lain yang lebih layak. Karena itu, pengadaan apartemen bersubsidi merupakan hal yang patut dipikirkan oleh para penentu kebijakan di berbagai kota besar.

Di kota Jakarta, kebijakan “1000 tower” yang ditetapkan untuk membangun apartemen-apartemen bersubsidi sebagai pengadaan perumahan rakyat merupakan wacana yang telah dilaksanakan dan menuai respon yang positif dari masyarakat. Di berbagai proyek pembangunan apartemen, tempat-tempat yang tersedia bahkan sudah dipesan sebelum tower itu sendiri selesai dibangun, dan menggambarkan animo masyarakat yang cenderung positif akan keberadaan apartemen bersubsidi. Pemerintah pusat melalui Kementerian Negara Perumahan Rakyat (Kemenpera) menargetkan membangun sekitar 1000 *tower* Apartemen Sederhana Milik (Rusunami) Bersubsidi pada tahun 2009 di 10 kota besar di seluruh Indonesia. Untuk itu, pemerintah berharap kepada seluruh pemangku kepentingan (*stakeholders*) bidang perumahan dan permukiman, baik pemerintah daerah (Pemda), para pengembang, serta masyarakat umum untuk turut mensukseskan program 1.000 *tower* guna memenuhi kebutuhan hunian yang layak.

Untuk payung hukum, Pemerintah mengeluarkan Kepres No. 22 Tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rusunami yang memprioritaskan pembangunan Rusunami pada sepuluh kawasan perkotaan di seluruh Indonesia yang penduduknya melebihi 1,5 juta orang. Untuk tahun 2007 ini saja, pemerintah menargetkan akan terbangun 67 *twin block* (apartemen sewa) dan 31 tower rusunami (apartemen sederhana milik). Sejumlah insentif pun sudah disiapkan. Pemerintah

membebaskan Ppn bagi pengembang yang menjual unit apartemennya dengan harga paling tinggi Rp.144 juta untuk luas 36 m<sup>2</sup> dan dan Rp. 90 juta per unit untuk luas 20m<sup>2</sup>. Ditambah lagi pembebasan BPHTB sampai obyek sejumlah Rp. 60 juta dan subsidi suku bunga. (disadur dari [http://www.propertybank.com/mod.php?mod=publisher&op=viewarticle & artid = 196](http://www.propertybank.com/mod.php?mod=publisher&op=viewarticle&artid=196))

Para penentu kebijakan di berbagai daerah, kini mulai bersepakat untuk menjadikan program pemerintah ini sebagai bagian dari tata ruang perkotaan dari kota mereka masing-masing. “Tahun 2009 ini pemerintah berharap setidaknya 100 *tower* Rusunami Bersubsidi dapat dibangun,” demikian disampaikan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat (Menpera), Mohammad Yusuf Asy’ari Menpera menyatakan, meskipun secara keseluruhan kecepatan pembangunan Rusunami bersubsidi belum sebagaimana yang diharapkan, pemerintah tetap optimis bahwa program itu dapat berjalan sesuai dengan rencana. Pemerintah juga sangat menghargai upaya yang telah dilakukan oleh para pengembang yang tergabung dalam asosiasi REI maupun Apersi untuk memberikan dukungan bagi suksesnya program percepatan pembangunan apartemen di kawasan perkotaan. “Saya sangat optimis program 1.000 *tower* ini dapat berjalan dengan baik. Kami menargetkan program ini dapat selesai pada tahun 2011 yang akan datang,” (dalam [http://www.kemenpera.go.id/detail\\_brt.asp?id=563#](http://www.kemenpera.go.id/detail_brt.asp?id=563#)). Dari penetapan rencana ini, pembangunan Apartemen bersubsidi merupakan salah satu cara bagi pemerintah untuk dapat memfasilitasi perumahan bagi rakyat dan menyediakan fasilitas yang baik bagi penduduk perkotaan yang membutuhkan perumahan sebagai kebutuhan dasarnya dan menjadi kebijakan utama untuk perumahan rakyat.

Kecenderungan yang sama yaitu meskipun masih berjalan lambat juga dapat terlihat pada masyarakat di kota Bandung. Di Jawa Barat sendiri, kebutuhan akan perumahan bagi rakyat juga semakin meningkat dari waktu ke waktu. Menurut Ahmad Heryawan (Gubernur Jawa Barat), Kebutuhan atau *backlog* perumahan di Jawa Barat merupakan yang tertinggi di Indonesia. Jumlahnya mencapai 1 juta unit rumah pada tahun 2008. Menurut Gubernur Jabar, program pembangunan Rusunami di Bandung diharapkan dapat mengurangi kawasan kumuh yang ada di Kota Kembang itu. Meskipun demikian, dirinya juga meminta agar para pengembang dapat memenuhi peraturan pembangunan Rusunami sehingga calon konsumen dapat segera menempatnya. “Kalau bisa setelah *topping off* ini pengembang bisa segera menyelesaikan pembangunan agar dapat ditempati pembeli. Selain itu, saya juga berharap agar pembangunan Rusunami dapat mengurangi kawasan kumuh yang ada,” harapannya (disadur dari [http://www.kemenpera.go.id/detail\\_brt.asp?id=569](http://www.kemenpera.go.id/detail_brt.asp?id=569)). Bukan hanya sekadar menjadi alternatif tempat tinggal bagi rakyat, rusunami juga diharapkan mampu menjadi salah satu sarana perbaikan sosial uantuk meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat dan mengentaskan kemiskinan pada kalangan masyarakat perkotaan.

Apartemen bersubsidi yang dibangun di tengah kota adalah lahan pemerintah yang dibangun oleh pihak swasta, pemerintah melepas lahan milik negara kepada

masyarakat dengan harapan akan mensejahterakan masyarakat. Untuk menjaga agar pemerintah menyalurkan apartemen bersubsidi tersebut secara tepat guna, maka dikeluarkan aturan berupa skema pemberian subsidi berdasarkan penghasilan pembeli.

**Tabel 1. Skema subsidi apartemen bersubsidi.**

PENGHASILAN	SUBSIDI BUNGA	SUBSIDI DP	HARGA MAKSIMAL
3,5 - 4,5 juta	2,5 %	5 juta	144 juta
2,5 - 3,5 juta	3,5 %	6 juta	110 juta
1,2 - 2,5 juta	5%	7 juta	75 juta

(disadur dari <http://panduanrumah.com/skema-subsidi-apartemenmurah/MembangunRumah.htm>)

Pada tabel, dapat dilihat untuk masyarakat dengan penghasilan < 2,5 juta rupiah berhak membeli unit apartemen seharga 75 juta rupiah, penghasilan antara 2,5 dan 3,5 juta berhak membeli apartemen seharga 110 juta dan penghasilan diatas 3,5 sampai 4,5 juta dapat membeli apartemen seharga 144 juta. Artinya, harga maksimal yang harus dibayar oleh masyarakat adalah 144 juta rupiah, harga yang dapat dijangkau oleh kalangan berpenghasilan rendah yang ada di perkotaan. Dengan cicilan berkisar antara Rp. 600.000 sampai dengan Rp. 1.100.000, maka harga apartemen ini juga dapat lebih terjangkau oleh masyarakat.

Dengan tinggal dalam apartemen bersubsidi, para penghuni bisa mendapatkan perumahan yang lebih terjangkau dan hal itu memungkinkan mereka dapat mengalokasikan uang yang dimiliki untuk hal-hal lain yang sama pentingnya, seperti pendidikan dan peningkatan kualitas kesehatan. Akan tetapi, dalam penelitian ini, keuntungan yang dimiliki akan lebih dieksplorasi dari faktor pendidikan dan faktor ekonomis yang terkait.

Dengan dibangunnya berbagai apartemen baru, maka minat masyarakat ke perumahan rakyat yang lebih efektif juga semakin meningkat dari waktu ke waktu. Dalam penelitian ini, peneliti bermaksud untuk melihat seberapa besar dampak pembangunan apartemen bersubsidi secara ekonomis, sosial, dan psikologis dalam lingkungan masyarakat yang bersangkutan. Artinya, peneliti akan mendata keuntungan apa saja yang dimunculkan dari pembangunan apartemen bersubsidi bagi para penyewa/pembeli, pengembang, dan lingkungan sekitarnya.

## **2. NILAI EKONOMI APARTEMEN BERSUBSIDI TERHADAP PENGHUNI DAN MASYARAKAT SEKITAR**

Secara umum, ada banyak cara yang dapat digunakan untuk menghitung nilai ekonomi dari suatu kebijakan tertentu, dengan melihat dampak-dampak yang diberikan bagi lingkungan di sekitarnya. Hal ini, akan munculkan perbedaan dampak dari satu pihak ke pihak lain, bahkan dari satu orang ke orang yang lain. Hal ini tentu bukan merupakan suatu hal yang harus diperdebatkan, namun kita dapat mencari

aspek-aspek umum yang merupakan dampak langsung dari suatu kebijakan dengan melihat dampaknya pada target/sasaran kebijakan dan pengaruhnya bagi lingkungan di sekitarnya.

Secara umum, ada dua bentuk keuntungan yang dapat diberikan oleh keberadaan sebuah Apartemen Bersubsidi bagi orang-orang di sekitarnya. Kedua bentuk keuntungan tersebut adalah:

- 1) Keuntungan Personal (perorangan)
- 2) Keuntungan Masyarakat Sekitar

Kedua bentuk keuntungan tersebut dapat dilihat dalam tiga aspek yaitu :

- a. Keuntungan Psikologis:  
Keuntungan Psikologis adalah keuntungan yang dimiliki oleh individu dari faktor kejiwaannya. Secara umum, keuntungan psikologis dapat dibagi menjadi tiga faktor, yaitu keuntungan dari faktor kognitif/intelektual, afektif (perasaan), dan konatif (kecenderungan bertindak).
- b. Keuntungan Sosial:  
Keuntungan Sosial adalah keuntungan faktor sosial yang didapatkan oleh individu dan lingkungan atas adanya apartemen bersubsidi di lingkungan tersebut
- c. Keuntungan Ekonomis:  
Keuntungan Ekonomis adalah keuntungan faktor ekonomi yang didapatkan oleh individu dan lingkungan atas adanya apartemen bersubsidi di lingkungan tersebut

Berikut ini, keuntungan-keuntungan tersebut didata berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang dilakukan peneliti atas para penghuni apartemen sarijadi yang dilakukan dari tanggal 15-20 Juni 2009. Secara umum, peneliti telah mewawancarai 20 orang penghuni apartemen dan mendata keuntungan apa saja yang mereka dapatkan sejak tinggal dalam lingkungan apartemen tersebut.

1) Keuntungan Personal (perorangan)

Keuntungan Personal adalah keuntungan yang bisa didapatkan oleh individu-individu yang terkait langsung dan menjadi target dari kebijakan yang dilakukan. Dalam hal ini, keuntungan personal didapatkan langsung oleh orang-orang yang menjadi penyewa / pembeli dari apartemen bersubsidi itu sendiri. Keuntungan yang mereka dapatkan ditinjau dalam 3 aspek adalah:

- a. Keuntungan Psikologis:
  - Komponen kognitif – intelektual
    - Penghuni memiliki kesempatan untuk berinteraksi dan memahami orang-orang dari budaya yang berbeda
    - Penghuni dapat berinteraksi dengan orang-orang baru
    - Penghuni dapat mempelajari budaya yang dimiliki orang lain
    - Penghuni bisa mendapatkan pendidikan yang lebih tinggi karena aspek perumahan sudah terpenuhi
  - Komponen afektif



- Penghuni dapat mempelajari regulasi emosi saat tinggal dalam suatu lingkungan tertentu
- Penghuni dapat meningkatkan rasa percaya diri karena telah memiliki tempat tinggal tetap
- Komponan konatif
  - Penghuni dapat menjalin relasi yang mendalam dengan orang-orang baru
  - Penghuni memiliki lingkungan sosial yang mendukung dan lebih bersahabat
  - Subsidi ekonomis dari pemerintah akan mendorong gaya hidup lebih sehat dan meningkatnya daya beli masyarakat
- b. Keuntungan Sosial:
  - Mendapatkan fasilitas penjagaan keamanan
  - Dapat mengalokasikan biaya yang ada untuk kebutuhan lain (seperti pendidikan dan kesehatan)
  - Memiliki peluang usaha dalam lingkungan apartemen itu sendiri.
  - Dapat bergaul dengan orang-orang baru dalam lingkungan yang dekat
  - Dengan lebih dekatnya tempat tinggal individu dari tempat kerjanya, maka akan menekan pengeluaran yang muncul dari biaya bahan bakar dan transportasi yang harus dikeluarkan oleh individu tersebut.
  - Memiliki akses lebih besar terhadap pemenuhan kebutuhan dasar (sandang dan pangan)
  - Adanya acara-acara kebersamaan yang diadakan dalam lingkungan
  - Terutama bagi para pendatang, adanya kesempatan untuk membangun keakraban dengan rekan dari satu budaya dengan membangun paguyuban tertentu
- c. Keuntungan Ekonomis:
  - Mendapatkan perumahan dengan harga yang terjangkau
  - Cicilan yang cenderung terjangkau dan sertifikat hak milik atas kavling apartemen yang dibelinya
  - Biaya sewa dan beli yang lebih murah karena subsidi pemerintah
- 2) Keuntungan Masyarakat Sekitar:
  - a. Keuntungan Psikologis:
    - Komponen kognitif – intelektual
      - Masyarakat memiliki kesempatan untuk berinteraksi dan memahami orang-orang dari budaya yang berbeda
      - Masyarakat dapat berinteraksi dengan penghuni
      - Masyarakat dapat mempelajari budaya yang dimiliki orang lain
    - Komponen afektif
      - Masyarakat dapat mempelajari regulasi emosi saat tinggal dalam suatu lingkungan tertentu
    - Komponan konatif
      - Masyarakat dapat menjalin relasi yang mendalam dengan penghuni
  - b. Keuntungan Sosial:
    - Meningkatnya daya beli masyarakat.
    - Meningkatnya keamanan di lingkungan apartemen bersubsidi.

- Adanya akses yang lebih besar mendapatkan pelayanan kesehatan masyarakat (jumlah penduduk yang lebih besar akan terbuka kesempatan pelayanan kesehatan masyarakat)
  - Adanya kesempatan untuk mendapatkan pendidikan lebih layak.
- c. Keuntungan Ekonomis
- Menggeliatnya faktor ekonomi di lingkungan di sekitar Apartemen bersubsidi (ada masyarakat yang berwiraswasta dalam lingkungan tersebut)

### 3. PERHITUNGAN NILAI EKONOMI APARTEMEN BERSUBSIDI

Dengan menerapkan ketiga prinsip dasar dari analisis *cost benefit*: (1) perhitungan dengan *Net Present Value* (NPV), (2) perhitungan dengan *Benefit / Cost Ratio* (B/C ratio) (3)perhitungan dengan *Internal Rate of Return* (IRR), penulis mencoba menghitung nilai ekonomi dengan batasan tidak memasukkan manfaat non moneter (keuntungan psikologis dan sosial) dan juga berdasarkan skema subsidi apartemen dengan pembeli yang penghasilannya 3,5 – 4,5 juta , hasilnya sebagai berikut :

SKEMA SUBSIDI APARTEMEN MURAH

Penghasilan	Subsidi bunga	Subsidi DP	Harga Jual Apartemen
3,5 - 4,5 juta	2,5%	5 juta	144 juta

Misal : DP = 20 % Harga Jual Apartemen

Harga Jual apartemen Rp. 144.000.000

DP = 20% x Rp. 144.000.000 = Rp.28.800.800

Subsidi DP = Rp. 5.000.000

Pembayaran DP oleh pembeli = Rp. 23.800.000

Sisa yang akan dibayar dengan cicilan = Rp. (144.000.000 - 28.800.000 )= Rp. 115.200.000

Bunga kredit rumah = 12,5 %

Subsidi bunga = 2,5%

Bunga kredit yang dibebankan pembeli = 10 % per tahun

Cicilan rumah selama 15 tahun --> Cicilan per bulan = Rp. 1.237.945,-

Dengan memiliki tempat tinggal sendiri , pembeli tidak mengeluarkan biaya sewa rumah sebesar Rp. 600.000 per bulan saat ini, dan kenaikan 10% tiap tahun

Dengan memiliki tempat tinggal didekat tempat kerja ada penghematan biaya transport sebesar = 25 x (2xRp. 2.000) = Rp. 100.000 / bulan, dan kenaikan 10% tiap tahun

Sehingga dapat dikatakan adanya tambahan penghematan (growth) Rp. 70.000

tiap bulan atau Rp. 840.000 per tahun

Setelah 15 tahun, unit apartemen tersebut bernilai Rp. 650.000.000,-

Perhitungan bunga di bank = 10%

(1). Perhitungan dengan Net Present Value:

Pendapatan	Rp.	Faktor pengali		PV (Rp.)
Setiap bulan	700,000	(P/A, 180, 10%/12)	93.06	65,140,207
Tambahan setiap tahun	840,000	(P/G, 15, 10%)	40.15	33,726,000
akhir tahun ke 15	650,000,000	(P/F, 180, 10%/12)	0.22	145,938,873
			Total	244,805,080

Pengeluaran	Rp.	Faktor pengali		PV (Rp.)
DP	23,800,000	(P/F, 0, 10%/12)	1.00	23,800,000
Setiap bulan	1,237,945	(P/A, 180, 10%/12)	93.06	115,199,991
			Total	138,999,991

Net Present Value = Rp. 244.805.080 - 138.999.991 = Rp. 105,805,089

NPV > 0 --> investasi diatas menguntungkan

(2) Perhitungan *Benefit Cost ratio* ( $\frac{B}{C}$  ratio) :

B/C ratio =  $\frac{244.805.080}{138.999.991} = 1.71 \rightarrow$  lebih besar dari satu  $\rightarrow$  Investasi apartemen diatas menguntungkan.

(3) Perhitungan IRR (internal rate of return) atau tingkat pengembalian modal :

Bunga = 20 %

Pendapatan	Rp.	Faktor pengali		PV (Rp.)
Setiap bulan	700,000	(P/A, 180, 20%/12)	56.94	39,856,593
Tambahan setiap tahun	840,000	(P/G, 15, 20%)	18.51	15,547,560
akhir tahun ke 15	650,000,000	(P/F, 180, 20%/12)	0.05	33,171,730
			Total	88,575,883

Pengeluaran	Rp.	Faktor pengali		PV (Rp.)
DP	23,800,000	(P/F, 180, 20%/12)	1.00	23,800,000
Setiap bulan	1,237,945	(P/A, 180, 20%/12)	56.94	70,486,100
			Total	94,286,100

NPV	(5,710,217)
-----	-------------

Bunga = 18%,

Pendapatan	Rp.	Faktor pengali		PV (Rp.)
Setiap bulan	700,000	(P/A, 180, 18%/12)	62.10	43,466,500
Tambahan setiap tahun	840,000	(P/G, 15, 18%)	21.33	17,914,512
akhir tahun ke 15	650,000,000	(P/F, 180, 18%/12)	0.07	44,568,267
			Total	105,949,279

Pengeluaran	Rp.	Faktor pengali		PV (Rp.)
DP	23,800,000	(P/F, 180, 18%/12)	1.00	23,800,000
Setiap bulan	1,237,945	(P/A, 180, 18%/12)	62.10	76,870,195
			Total	100,670,195

NPV	5,279,085
-----	-----------

$$IRR = 18 \% + \frac{5.279.085}{5.279.085 + 5.710.217} \times 2 \% = 18,96 \%$$

MARR ( *minimum attractive rate of return* ) diambil sama dengan bunga bank = 10%  
 $IRR > MARR \rightarrow$  Investasi apartemen menguntungkan

#### 4. SIMPULAN DAN SARAN

Perkembangan kebutuhan akan tempat tinggal dalam lingkungan perkotaan menuntut adanya usaha yang cepat dan tepat dari para penentu kebijakan dan pemangku kepentingan untuk menyediakan perumahan yang murah dan memiliki nilai manfaat bagi para calon penghuninya. Dengan adanya apartemen bersubsidi, maka lingkungan yang dimiliki dengan luas tanah terbatas dapat dimanfaatkan seminimal mungkin untuk dapat memfasilitasi perumahan bagi banyak orang. Karena itu, apartemen bersubsidi dapat menjadi salah satu alternatif terbaik bagi perumahan penduduk di lahan yang terbatas.

Secara umum, keuntungan yang bisa didapatkan dari apartemen bersubsidi dapat dibagi menjadi tiga bentuk, yaitu dari segi sosial, psikologis, dan ekonomis. Salah satu dampak terbesar dari apartemen adalah mempercepat terjadinya akulturasi dari berbagai budaya dan mendorong terjadinya peningkatan (peningkatan aktivitas) ekonomi di daerah yang bersangkutan. Selain itu, dari segi ekonomis, pembangunan apartemen bersubsidi akan memberikan keuntungan bagi individu berupa tingkat pengembalian modal yang sangat tinggi sebesar 18,96% sehingga dapat mengalokasikan untuk kebutuhan lain seperti pendidikan dan kesehatan, di samping adanya peluang usaha. Dengan mengalokasikan pada peningkatan pendidikan, diharapkan pada masa mendatang masyarakat dapat memperoleh penghasilan yang lebih tinggi dan terjadilah “*multiplier effect*”

Dengan demikian, pembangunan apartemen bersubsidi dapat menjadi salah satu alternatif untuk menekan masalah kependudukan dan ruang tinggal yang terjadi dalam daerah perkotaan. Dengan banyaknya keuntungan yang bisa didapat, keputusan untuk membangun apartemen merupakan keputusan yang tepat dan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan bagi para penentu kebijakan di kota.

#### DAFTAR PUSTAKA

1. Larry L.Leslie & Paul T.Brinkman, 1993, “*The Economic Value of Higher Education*”, The Oryx Press, USA
2. Cohn,E. , 1979, “*The Economics of Education*”, New York, Ballinger Publishing Company.
3. [http://www.kemenpera.go.id/detail\\_brt.asp?id=563#](http://www.kemenpera.go.id/detail_brt.asp?id=563#)
4. [http://www.kemenpera.go.id/detail\\_brt.asp?id=569#](http://www.kemenpera.go.id/detail_brt.asp?id=569#)
5. <http://www.propertynbank.com/mod.php?mod=publisher&op=viewarticle&artid=196>
6. <http://www.berita8.com/news.php?tgl=2008-09-12&cat=3&id=4385>
7. Oktamandjaya. *Heboh apartemen bersubsidi*.Koran Tempo, 11 Mei 2008
8. <http://www.properti.net>
9. <http://diskusirumah.info/tag/masalah-apartemen-murah>

10. <http://diskusirumah.wordpress.com/2008/03/06/ringkasan-apartemen-bersubsidi-di-jakarta/>
11. <http://panduanrumah.com/skema-subsidi-apartemen-murah/>