

KAJIAN KEMAMPUAN MEMBELI RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH

SULASMAN

Politeknik Negeri Sriwijaya Jurusan Teknik Sipil

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat kehidupannya. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, untuk memperoleh rumah yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur, baik untuk pemilikan rumah maupun untuk pembangunan/ perbaikan rumah sederhana sehat sangat sulit, untuk itu perlu dilakukan suatu kajian terhadap kemampuan membeli rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Data yang dibutuhkan untuk mengkaji besaran subsidi yang harus disediakan yaitu pola penghasilan dan pengeluaran, kemampuan mengangsur, besaran keluarga dari masyarakat berpenghasilan rendah dan nilai jual rumah pada saat sekarang. Untuk selanjutnya dianalisis hubungan antara kemampuan finansial masyarakat berpenghasilan rendah dan pengadaan rumah serta daya beli masyarakat berpenghasilan rendah.

Dari hasil survey didapat kan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah di kota Palembang rata-rata memiliki penghasilan sebesar kurang dari Rp 600.000,00 sampai dengan Rp 1.000.000,00. Dengan Kemampuan mengangsur berkisar anantara Rp 100.000,00 sampai dengan Rp 200.000,00. Dan dari hasil perhitungan didapat bahwa masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang memiliki kemampuan membeli rumah tipe 36 dengan cara mencicil dengan jangka waktu 15 tahun yaitu sebesar Rp 122.126,00 dengan tingkat suku bunga bank yang berlaku kurang lebih 12 % per tahun.

Kata Kunci : Kemampuan Membeli Rumah

I. PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat kehidupannya. Untuk itu perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, untuk memperoleh rumah yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur, baik untuk pemilikan rumah maupun untuk pembangunan/ perbaikan rumah sederhana sehat sangat mustahil untuk dilakukan tanpa dukungan subsidi dari pemerintah.

Pertumbuhan pasar properti diperkirakan diikuti oleh kenaikan harga rumah, dimana kenaikan harga rumah tidak terlepas dari dampak kenaikan harga bahan bangunan dan faktor inflasi, sehingga menyulitkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk menjangkau harga jual tersebut. Kesanggupan masyarakat untuk memperoleh

rumah baik secara *cash* maupun kredit tidak terlepas dari seberapa besar pendapatan yang diterima oleh masyarakat di suatu daerah.

Kebutuhan perumahan merupakan kebutuhan dasar bagi masyarakat, namun belum keseluruhan masyarakat dapat memenuhi kebutuhan akan perumahan tersebut terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Palembang, untuk itu perlu dilakukan suatu penelitian untuk mengetahui ***berapa kemampuan membeli rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Palembang ?***

Adapun tujuan penelitian ini adalah mengetahui kemampuan membeli rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang.

II. KAJIAN PUSTAKA

Perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk

memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban umum dalam pembangunan dan pemilikan, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sistem penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman harus ditangani secara nasional karena tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat bertambah akan tetapi harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat. Proses penyediaannya harus dikelola dan dikendalikan oleh Pemerintah agar penggunaan dan pemanfaatannya dapat menjangkau masyarakat secara adil dan merata tanpa menimbulkan kesenjangan ekonomi dan sosial dalam proses bermukimnya masyarakat.

Untuk mewujudkan perumahan dan permukiman dalam rangka memenuhi kebutuhan jangka pendek, menengah dan panjang sesuai dengan rencana tata ruang, suatu wilayah permukiman ditetapkan sebagai kawasan siap bangun yang dilengkapi dengan jaringan prasarana primer dan sekunder lingkungan.

Perumahan berbeda dengan permukiman dimana permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, dapat merupakan kawasan perkotaan dan perdesaan, berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan. Sedangkan perumahan adalah kelompok tempat kediaman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial. Dimana tempat kediaman adalah suatu tempat tinggal, untuk seorang atau satu keluarga yang terdiri dari bangunan rumah dan pekarangannya. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang antara lain berupa jalan, saluran air limbah dan saluran air hujan, sedangkan utilitas adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah, yang terdiri dari jaringan listrik, jaringan gas, jaringan air bersih, jaringan telpon, pembuangan sampah dan pemadam kebakaran. Dari hal ini dapat dikatakan bahwa permukiman adalah kelompok perumahan-perumahan dengan segala isi dan kegiatan didalamnya.

Perumahan merupakan wadah fisik, sedangkan permukiman merupakan paduan

antara wadah dengan isinya, yaitu manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya didalamnya. Permukiman tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia itu sendiri. Sejak adanya masyarakat yang berkemampuan mengembangkan budi dan dayanya, sejak itu pula ada permukiman. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa adanya permukiman telah seumur peradaban dan kebudayaan manusia itu sendiri. Sebagai wadah, permukiman merupakan paduan alam (tanah, air, udara), lindungan (*shells*) dan jaringan (*network*), sedangkan isinya adalah manusia dan masyarakat. Alam merupakan unsur dasar dan di alam itulah diciptakan lingkungan (= rumah, gedung, lumbung dan lain-lain) sebagai tempat manusia tinggal serta menjalankan fungsi kemanusiaannya. Jaringan (=air, jalan dan utilitas lainnya) merupakan unsur yang memfasilitasi hubungan antar sesama maupun antar unsur satu dengan unsur lainnya.

Rumah adalah suatu yang didambakan setiap keluarga dengan memiliki rumah berarti kita mempunyai alamat. Kealamat itulah kita pulang setelah bepergian, kealamat itulah orang mencari kita. Punya rumah sendiri merupakan kebanggaan yang tiada taranya apalagi kalau rumah itu punya nilai yang tinggi. Bagi rakyat Indonesia yang sebagian tinggal didesa rumah dibangun dengan sederhana tapi memiliki kenyamanan, keamanan dan sehat sedang rumah rakyat miskin yang tinggal dikota dibangun ditempat yang kumuh dimana unsur kenyamanan hampir terabaikan.

Rumah sederhana setidaknya memiliki syarat minimal rumah sehat. Syarat minimal rumah sehat adalah kesehatan, kenyamanan dan keamanan. Rumah yang sehat dan nyaman dipengaruhi tiga aspek yaitu aspek pencahayaan, aspek penghawaan dan aspek kelembaban didalam rumah itu, kurangnya salah satu aspek tersebut maka rumah menjadi tidak sehat dan tidak nyaman untuk dihuni.

Aspek pencahayaan artinya setiap ruang didalam rumah tersebut pada siang hari mendapatkan pencahayaan dari cahaya alam yaitu sinar matahari bukan dari sinar buatan seperti lampu, sinar matahari yang masuk menembus ruangan secara langsung dapat membunuh bibit penyakit menghantarkan hawa hangat yang menyehatkan ruangan maka itu diharapkan setiap ruangan rumah pada siang hari terbuka untuk masuknya sinar matahari.

Aspek penghawaan artinya didalam ruangan ada udara yang bersih, segar dan sehat

untuk dihirup kedalam paru-paru. Agar diperoleh kesegaran dengan penghawaan yang alami diperlukan lubang angin yang sebanding dengan luas rumah yaitu luas lubang angin kurang lebih 5 persen dari luas lantai. Usahakan udara yang keluar sama dengan udara yang masuk dan udara yang masuk tidak berasal dari WC atau dapur.

Aspek kelembaban artinya udara didalam rumah tidak terlalu lembab, rumah dinyatakan sehat apabila suhu udara didalam rumah itu sama dengan suhu tubuh manusia normal apabila kurang atau lebih maka akan mengakibatkan penyakit.

Rumah yang aman disini bukannya rumah itu aman dari maling atau orang jahat tapi yang dimaksud disini adalah waktu rumah itu dibangun apapun yang mendukung berdirinya rumah tersebut aman sewaktu rumah itu kita tinggali. Hal yang dimaksud adalah pondasi rumah tersebut kuat, dindingnya kokoh tidak mudah roboh bila ada angin maupun banjir, lantainya kuat karena tanahnya sudah stabil tidak ambles bila musim hujan dan lantai tersebut selalu kering. Atap terbuat dari bahan yang dapat menahan air hujan bila musim hujan, tidak tumpah atau bocor dan dapat menahan panas dan angin bila musim hujan dan angin. Apabila unsur yang sederhana dari sebuah rumah yang disebutkan diatas terpenuhi maka rumah tersebut dapat digolongkan rumah sederhana yang sehat yang tentunya nyaman untuk ditinggali (<http://www.kredit.pemilikan.rumah.com>).

Penentuan standar rumah yang layak mengacu penelitian yang ada, untuk keluarga dengan 2 anak diperlukan tipe 36 m² diatas tanah 60 m² namun ternyata tipe 36/60 m² tidak dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, maka dikembangkan tipe Rumah Inti 21 m² diatas tanah 60 m² (<http://kongresperkim2009.kemenpera.go.id>).

Lingkungan perumahan merupakan sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan fasilitas pendukungnya (Standar Konstruksi Bangunan Indonesia, 1987). Sarana lingkungan merupakan kelengkapan lingkungan meliputi : fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas perbelanjaan dan niaga, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, fasilitas peribadatan, fasilitas rekreasi dan kebudayaan, fasilitas olah raga dan lapangan terbuka.

Sedangkan prasarana lingkungan mendasar bagi perumahan meliputi antara lain :

- Jalan adalah jalur yang direncanakan atau digunakan untuk lalu lintas kendaraan dan orang
- Air bersih adalah air yang memenuhi persyaratan untuk keperluan rumah tangga
- Jaringan listrik
- Air limbah dan sampah adalah semua air buangan yang mengandung kotoran dari rumah tangga atau tumbuh-tumbuhan dan dapat termasuk pula buangan industri dan buangan kimia

Umumnya kita semua selalu pilih-pilih yang terbaik untuk kehidupan kita dan itulah yang terjadi ketika kita hendak membeli rumah. Sebelum membeli, kita selalu membandingkan semua pilihan yang telah kita cari dan kita temukan. Bila kita menginginkan membeli rumah di perumahan ada faktor-faktor yang sebaiknya diperhatikan. Faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam pembelian rumah, antara lain yaitu (<http://probohindarto.wordpress.com>) :

- 1) Harga
Harga sebuah rumah selalu berbanding lurus dengan fasilitas didalam dan diluar rumah yang dikembangkan oleh pengembang. Bila fasilitas-fasilitasnya lengkap, tentu saja harganya lebih mahal. Biasanya, lokasi juga menentukan harga rumah.
- 2) Lokasi
Lokasi perumahan juga faktor penting dalam pemilihan rumah yang akan dibeli oleh calon. Lokasi yang lebih *prestisius* atau strategis menuntut harga yang lebih mahal, namun demikian itu bukanlah masalah bagi sebagian orang, bila mereka memang mempunyai cukup uang. Pertimbangkan lokasi ketika ingin membeli rumah, agar dapat memudahkan pergi ke tempat bekerja atau berbelanja. Lingkungan disekitar rumah tinggal sangat mendukung perkembangan keluarga.
- 3) Keindahan desain
Desain adalah salah satu faktor penting dalam pengembangan sebuah perumahan. Pada saat ini banyak sekali perumahan yang dibangun dengan sebuah tema atau beberapa tema sekaligus. Misalnya : tema eropa, tema minimalis, tema mediterania, tema tradisional jawa dan sebagainya. Meskipun demikian, keindahan desain bukanlah segalanya dalam membeli rumah. Yang terpenting adalah, rumah dapat memenuhi kebutuhan kita dalam beraktivitas, syukur

apabila bisa dikembangkan dikemudian hari.

4) Fasilitas

Fasilitas apa saja yang ditawarkan oleh perumahan. Fasilitas ini bisa meliputi :

- Lebar jalan
Lebar jalan dan kondisi jalan didepan rumah merupakan hal yang cukup penting dan diperhatikan oleh calon pembeli. Disini terkandung pengertian bahwa kenyamanan itu penting dan bukan hal yang bisa disepelekan. Lebar jalan bisa dikategorikan sebagai jalan kelas 1 (bila lebarnya tidak kurang dari 50 meter), jalan kelas 2 (bila lebarnya antara 30 - 50 meter), jalan kelas 3 (bila lebarnya antara 12 - 30 meter), dan jalan kelas empat (bila lebarnya kurang dari 12 meter). Kriteria ini bisa sangat bervariasi tergantung dari tipe perumahan, kota, dan peruntukan golongan ekonomi yang mana sebuah perumahan dibangun. Semakin lebar jalan, maka semakin leluasa dan lega perasaan penghuni.
- Keamanan
Keamanan lingkungan semakin diperhatikan sejalan dengan kesuksesan seseorang. Apalagi pada masa sekarang ini, dimana keamanan dikota-kota besar semakin berkurang dan tingkat kejahatan semakin tinggi. Sistem keamanan terpadu dalam sebuah perumahan adalah hal yang sangat penting untuk dikembangkan.
- Fasilitas penunjang kenyamanan dan kemudahan lain. Fasilitas penunjang seperti pertokoan, pusat kebugaran, arena olahraga, rekreasi dan

sebagainya. Semakin tinggi kualitas dan kuantitas fasilitas kenyamanan dan kemudahan ini, semakin tinggi pula nilai jual dan lingkungan sebuah perumahan.

- Fasilitas didalam rumah
Fasilitas dalam rumah seperti berapa jumlah kamar mandi, kamar tidur, serta ruang-ruang dan kelengkapan seperti kolam renang, kolam ikan dan lain-lain patut juga dipertimbangkan dalam desain sebuah rumah untuk meningkatkan kualitasnya.

Untuk menarik peran serta masyarakat berpenghasilan rendah dalam pengadaan perumahan, diperlukan kejelasan peran dari masing-masing pihak yang terlibat dalam pelaksanaannya baik yang membantu maupun yang dibantu. Pembagian tersebut dapat dibagi menjadi dua yaitu pihak yang membantu (sponsor) dan pihak yang memakai (*user*). Yang dimaksud dengan pihak sponsor dalam hal ini adalah pemerintah atau pihak-pihak lain yang terlibat seperti lembaga sosial, lembaga keagamaan dan lembaga kemasyarakatan. Sedangkan yang dimaksud dengan yang dibantu adalah masyarakat yang akan menempati rumah tersebut.

BPS sejak beberapa tahun yang lalu menentukan batas garis kemiskinan berdasarkan batas kecukupan pangan dan non pangan. Batas kecukupan pangan berdasarkan pada kebutuhan minimum untuk hidup sehat yaitu 2100 kalori per orang per hari. BPS tahun 2007 menggunakan *cut of point* penghasilan Rp. 165.000 perkapita per bulan untuk wilayah kota dan Rp. 145.000 untuk wilayah desa, selanjutnya BPS menetapkan kriteria kemiskinan seperti pada tabel 2.1.

Tabel 2.1 Kriteria Kemiskinan

Variabel Kemiskinan	Karakteristik Kemiskinan
1. Luas Lantai bangunan tempat tinggal	Kurang dari 8 m ² per orang
2. Jenis lantai bangunan tempat tinggal	Tanah/bambu/kayu murahan
3. Jenis dinding bangunan tempat tinggal	Bambu/rumbia kayu berkualitas rendah/tembok tanpa plester
4. Fasilitas tempat buang air besar	Tidak punya/bersama rumah tangga lain
5. Sumber penerangan rumah tangga	Bukan Listrik
6. Sumber air minum	Sumur/mata air tidak terlindungi/sungai air hujan
7. Bahan bakar untuk memasak sehari-hari	Kayu bakar/arang/minyak tanah
8. Konsumsi daging/ayam/ susu perminggu	Tidak pernah/satu kali seminggu

9. Pembelian pakaian baru setiap anggota rumah tangga	Tidak pernah membeli/satu stel
10. Frekuensi makan dalam sehari untuk setiap anggota rumah tangga	Satu kali/dua kali makan sehari
11. Kemampuan membayar untuk berobat ke puskesmas/poliklinik	Tidak mampu membayar
12. Lapangan pekerjaan utama kepala rumah tangga	Petani dengan luas lahan < 0,5 Ha/buruh tani, nelayan, buruh bangunan, buruh perkebunan atau pekerjaan lainnya dengan pendapatan rumah tangga Rp 600.000,- per bulan
13. Pendidikan tertinggi kepala rumah tangga	Tidak sekolah/tidak tamat SD/tamat SD
14. Pemilik aset/harta bergerak/harta tidak bergerak	Tidak punya tabungan/barang yang mudah di jual dengan nilai nominal Rp 500.000,- seperti sepeda motor (kredit maupun bukan kredit), emas perhiasan, ternak, kapal/perahu motor, atau barang modal lainnya

(Sumber : BPS Kota Palembang, 2007)

Meskipun secara teoritis pengadaan perumahan di daerah perkotaan dengan peran serta masyarakat berpenghasilan rendah sangat ideal, pada pelaksanaannya tidak mudah karena menghadapi beberapa hambatan, antara lain (<http://openlibrary.org>) :

1. Hambatan yang berkaitan dengan birokrat pemerintah
2. Hambatan yang berkaitan dengan masalah pembentukan organisasi pelaksanaan
3. Hambatan yang berkaitan dengan masalah pendanaan
4. Hambatan yang berkaitan dengan pengadaan lahan dan prasarannya
5. Hambatan yang berkaitan dengan masalah teknis pelaksanaan pembangunan rumah

Sebelum memulai pengumpulan data didalam rangka melakukan penelitian, maka terlebih dahulu harus dicek apakah data yang diperlukan sesuai dengan persoalan yang dihadapi. Memperoleh data dari sumber lain biasanya lebih murah jika dibandingkan dengan usaha mengumpulkan data sendiri, apalagi jika pengumpulan data tersebut harus ditempuh dengan penelitian-penelitian lapangan (*field research*). Metode pengumpulan data akan berbeda-beda tergantung dari berbagai faktor antara lain metode penelitian, subjek yang diteliti, dana, tenaga, waktu, dan lain sebagainya.

Pengumpulan data dapat diperoleh melalui dua cara :

- (1) Pengumpulan data yang langsung dikumpulkan dari objek yang diteliti berasal dari situasi aktual dimana suatu peristiwa terjadi disebut data primer.

- (2) Pengumpulan data dari pihak ketiga atau dari sumber lain yang telah tersedia sebelum penelitian dilakukan disebut data sekunder.

Secara garis besar ada dua kelompok penyampelan (*sampling*), yaitu *random sampling* (mencomot secara acak) dan *non random sampling* (mencomot secara tidak acak). Dikatakan *random sampling*, jika dari populasi itu peneliti mengambil siapa saja diantara tanpa menentukan kriteria dari subjek yang diambilnya karena tiap orang anggota dalam populasi itu derajat dan kualifikasinya sama atau setara, atau sama dan serupa tiada bedanya, dengan kata lain homogen. Jadi tiap anggota populasi memiliki kebebasan dan kesempatan yang sama untuk disampel.

Dikatakan *non random sampling*, jika dari populasi itu peneliti mengambil subjek atau siapa-siapa yang memenuhi ciri-ciri yang sudah ditentukan terlebih dahulu. Jadi meskipun jadi anggota populasi, tetapi tidak memenuhi ciri atau ciri-ciri yang ditentukan maka tidak dapat disampel. Mengapa demikian, hal ini didasarkan atas ketentuan, yaitu menurut ciri-ciri tertentu tersebut bahwa yang disampel itulah yang dianggap data mewakili atau representatif bagi populasinya. Jadi tidak semua anggota mempunyai kesempatan untuk dicomot seperti dalam *random sampling*.

Rumus-rumus bunga majemuk yang biasa digunakan dalam memecahkan masalah Ekonomi Reayasa antara lain, yaitu (Marsudi, 1993) :

- *Present Value (Present worth compound amount)*

$$\text{Rumus : } P = F \frac{1}{(1+i)^n} \dots\dots\dots (2.1)$$

Notasi fungsional : $P = F(P/F, i, n)$
 Fungsi rumus : Untuk mendapatkan P bila F, n, dan i diketahui.
 Dimana :

- i = Suku bunga untuk suatu perioda bunga tertentu.
- n = Jumlah perioda bunga.
- P = Jumlah uang pada waktu yang ditunjukkan sebagai sekarang (*Present*).
- F = Jumlah pada suatu waktu yang akan datang (*future*) n perioda dari waktu sekarang.

- *Future Value (Single payment compound amount)*

$$\text{Rumus: } F = P (1 + i)^n \dots\dots\dots (2.2)$$

Dimana :
 i = Suku bunga untuk suatu perioda bunga tertentu.
 n = Jumlah perioda bunga.
 P = Jumlah uang pada waktu yang ditunjukkan sebagai sekarang (*Present*).
 F = Jumlah pada suatu waktu yang akan datang (*future*) n perioda dari waktu sekarang.

Dari rumus ini kita bisa mencari nilai F bila "P, n, dan i" diketahui. Faktor $(1 + I)^n$ menunjukkan ratio F/P dan dikenal sebagai single payment compound amount faktor (SPCAF). Faktor ini bila dinyatakan dalam format fungsional akan ditulis sebagai $(F/P, i, n)$.
 F/P berarti "dapatkan F bila diketahui P", di mana i adalah suku bunga per perioda yang dinyatakan dalam persen dan n menunjukkan jumlah perioda yang terlibat. Menggunakan notasi $F = P (F/P, i, n)$.

- *Uniform series compound amount*

$$\text{Rumus : } F = A \frac{(1+i)^n - 1}{i} \dots\dots\dots (2.3)$$

Notasi fungsional : $F = A (F/A, i, n)$
 Fungsi rumus : Untuk mendapatkan F bila A, n, dan i diketahui.

Dimana :
 i = Suku bunga untuk suatu perioda bunga tertentu.
 n = Jumlah perioda bunga.
 A = Pembayaran atau penerimaan pada akhir suatu perioda bunga (atau nilai-nilai ekivalen akhir tahun) dalam suatu rangkaian n pembayaran atau penerimaan yang sama
 F = Jumlah pada suatu waktu yang akan datang (*future*) n perioda dari waktu sekarang.

- *Uniform Series Sinking Fund*

$$\text{Rumus : } A = F \frac{i}{(1+i)^n - 1} \dots\dots\dots (2.4)$$

Notasi fungsional : $A = F(A/F, i, n)$
 Fungsi rumus : Untuk mendapatkan A bila F, n dan i diketahui.

Dimana :
 i = Suku bunga untuk suatu perioda bunga tertentu.
 n = Jumlah perioda bunga.
 A = Pembayaran atau penerimaan pada akhir suatu perioda bunga (atau nilai-nilai ekivalen akhir tahun) dalam suatu rangkaian n pembayaran atau penerimaan yang sama
 F = Jumlah pada suatu waktu yang akan datang (*future*) n perioda dari waktu sekarang.

- *Uniform Series Present Worth*

$$\text{Rumus : } P = A \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \dots\dots\dots (2.5)$$

Notasi fungsional : $P = A(P/A, i, n)$
 Fungsi rumus : Untuk mendapatkan P bila A, n dan i diketahui.

Dimana :
 i = Suku bunga untuk suatu perioda bunga tertentu.
 n = Jumlah perioda bunga.
 A = Pembayaran atau penerimaan pada akhir suatu perioda bunga (atau nilai-nilai ekivalen akhir tahun) dalam

suatu rangkaian n pembayaran atau penerimaan yang sama
 $P =$ Jumlah uang pada waktu yang ditunjukkan sebagai sekarang (*Present*).

- *Uniform Series Capital Recovery*

$$\text{Rumus : } A = P \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \dots (2.6)$$

Notasi fungsional : $A = P(A/P, i, n)$
 Fungsi rumus: Untuk mendapatkan A bila P, n dan i diketahui.

Dimana :

- i = Suku bunga untuk suatu perioda bunga tertentu.
- n = Jumlah perioda bunga.
- A = Pembayaran atau penerimaan pada akhir suatu perioda bunga (atau nilai-nilai ekivalen akhir tahun) dalam suatu rangkaian n pembayaran atau penerimaan yang sama
- P = Jumlah uang pada waktu yang ditunjukkan sebagai sekarang (*Present*).

- *Arithmetic Gradient*

$$\text{Rumus : } A = G \frac{1 - (1+i)^n}{i(1+i)^n - 1} \dots (2.6)$$

Notasi fungsional : $A = G(A/G, i, n)$

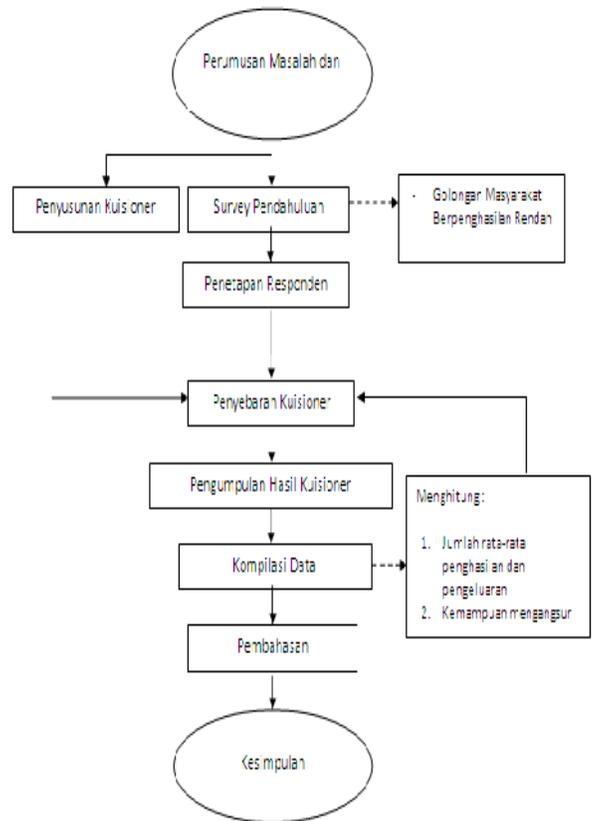
Fungsi rumus : Untuk mendapatkan A bila G, n dan i diketahui.

Dimana :

- i = Suku bunga untuk suatu perioda bunga tertentu.
- n = Jumlah perioda bunga.
- A = Pembayaran atau penerimaan pada akhir suatu perioda bunga (atau nilai-nilai ekivalen akhir tahun) dalam suatu rangkaian n pembayaran atau penerimaan yang sama
- G = Kenaikan atau penurunan yang sama dalam besarnya penerimaan-penerimaan atau pengeluaran-pengeluaran dari perioda ke perioda (*arithmetic gradient*)

III. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui berapa besaran subsidi perumahan yang seharusnya disediakan oleh pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Palembang.



Gambar 3.1. Skema Diagram Alir Kegiatan

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan pada penelitian ini dilakukan berdasarkan hasil survei terhadap golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang berada di Kota Palembang. Pemerintah kota Palembang telah membagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dalam beberapa tingkatan, yaitu :

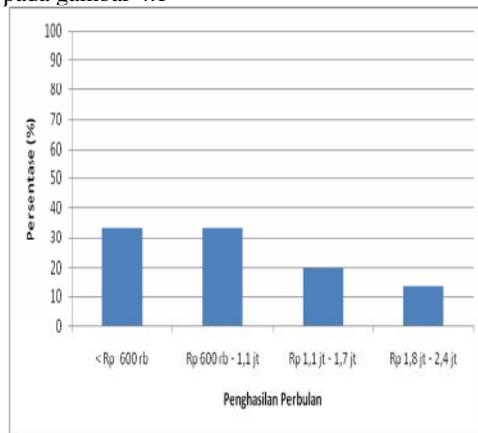
(<http://www.palembang.co.id>)

- Penghasilan < Rp 1 juta
- Penghasilan Rp 1,1 juta - Rp 1,7 juta
- Penghasilan Rp 1,7 – Rp 1,8
- Penghasilan Rp 1,8 - Rp 2,4 juta

Namun berdasarkan BPS Kota Palembang, 2007, kategori masyarakat miskin adalah yang penghasilan perbulan adalah Rp 600.000,- dan dari data ini maka masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi prioritas penyediaan subsidi adalah yang penghasilan per bulan kurang dari Rp 1.000.000,00.

A. Pola penghasilan dan pengeluaran masyarakat berpenghasilan rendah

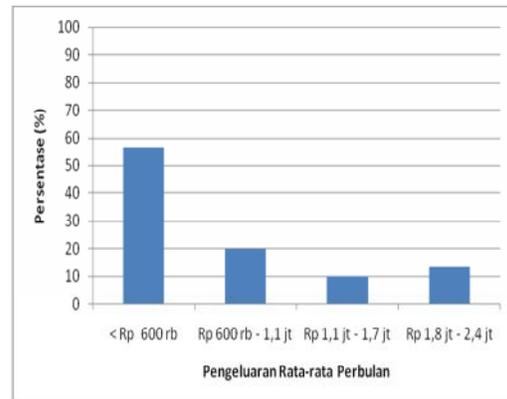
Besarnya persentase terhadap hasil survei penghasilan rata-rata perbulan masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilihat pada gambar 4.1



Gambar 4.1. Persentase Penghasilan Rata-rata Perbulan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Dari gambar 4.1 dapat dilihat besarnya persentase penghasilan rata-rata perbulan adalah < Rp 600 rb sebesar 33 %, Rp 600 rb – Rp 1,1 jt sebesar 33 %, Rp 1,1 jt – 1,7 jt sebesar 20 % dan Rp 1,8 jt – 2,4 jt sebesar 13 %, hal ini menunjukkan bahwa hampir sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah memiliki penghasilan berkisar antara kurang dari Rp 600 rb sampai dengan Rp 1 juta. Dengan demikian akan sulit sekali bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk memiliki rumah secara tunai, jadi salah satu solusi untuk mendapatkan rumah yaitu dengan cara mengangansur/ mencicil.

Sedangkan besarnya persentase hasil survei terhadap pengeluaran rata-rata perbulan masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilihat pada gambar 4.2.

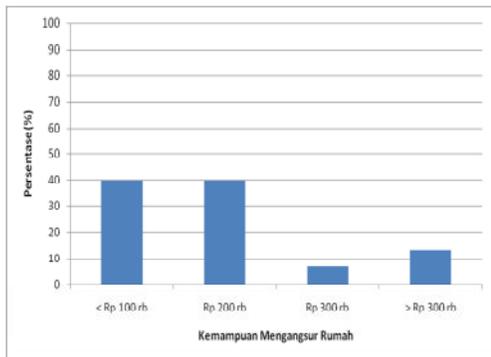


Gambar 4.2. Persentase Pengeluaran Rata-rata Perbulan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Dari gambar 4.2 dapat dilihat besarnya persentase pengeluaran rata-rata perbulan adalah < Rp 600 rb sebesar 57 %, Rp 600 rb – Rp 1,1 jt sebesar 20 %, Rp 1,1 jt – Rp 1,7 jt sebesar 10 % dan Rp 1,8 jt – Rp 2,4 jt sebesar 13 %, hal ini menunjukkan bahwa hampir sebagian besar pengeluaran masyarakat berpenghasilan rendah masih kurang dari Rp 600 rb.

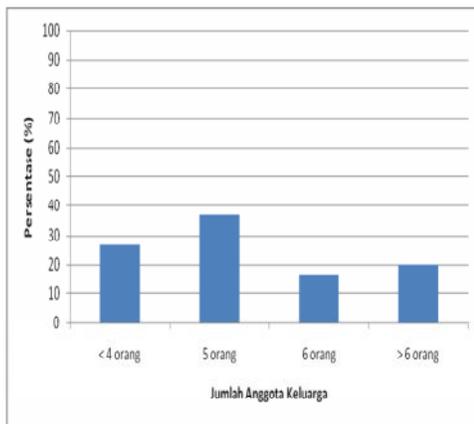
Untuk dapat menjangkau harga rumah yang ditawarkan, maka dapat dilakukan dengan cara angsuran. Besarnya kemampuan mengangsur masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan hasil survei dapat dilihat pada gambar 4.3.

Dari gambar 4.3 dapat dilihat rata-rata besarnya persentase kemampuan mengangsur rumah perbulan adalah < Rp 100 rb sebesar 40 %, Rp 200 rb sebesar 40 %, Rp 300 rb sebesar 7 % dan > Rp 300 rb sebesar 13 %, hal ini menunjukkan bahwa hampir sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah memiliki kemampuan mengangsur rumah maksimal sebesar Rp 200 rb.



Gambar 4.3. Persentase Kemampuan Mengangsur Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Persentase hasil survei terhadap jumlah anggota keluarga masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilihat pada gambar 4.4.



Gambar 4.4. Persentase Jumlah Anggota Keluarga Responden Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Dari gambar 4.4 dapat dilihat besarnya persentase jumlah anggota keluarga responden adalah 27 % berjumlah < 4 orang, 37 % berjumlah 5 orang, 17 % berjumlah 6 orang dan 20 % berjumlah > 6 orang, hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar jumlah anggota keluarga dari masyarakat berpenghasilan rendah rata-rata adalah 5 orang dan untuk sebuah keluarga dengan jumlah 5 orang idealnya menempati rumah dengan tipe 36 sehingga seluruh keluarga dapat melakukan aktivitas lebih nyaman.

B. Hubungan antara kemampuan finansial masyarakat berpenghasilan rendah dan pengadaan rumah

Dari hasil survei didapatkan bahwa penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah Rp 600.000 – Rp 1.000.000 dan kemampuan mengangsur berkisar Rp 100.000,- sampai dengan Rp 200.000,- sehingga diambil rata-rata kemampuan mengangsur sebesar Rp 150.000,-. Jumlah anggota keluarga masyarakat berpenghasilan rendah rata-rata berjumlah 5 orang sehingga rumah yang layak ditempati adalah tipe 36.

Sedangkan berdasarkan hasil survei, harga rumah sederhana tipe 36 di Kota Palembang tanpa memperhatikan harga tanah pada saat ini adalah berkisar antara Rp 50 jt sampai dengan Rp 80 jt, hal ini diperkuat dengan hasil perhitungan terhadap rencana anggaran biaya rumah tipe 36 seperti pada tabel 4.1.

Tabel 4.1. Rekapitulasi Biaya Rumah Sederhana Tipe 36

No	Uraian	Total (Rp)
1	Pekerjaan Tanah dan Pasir	722.342,-
2	Pekerjaan Pasangan dan Plesteran	18.820.672,-
3	Pekerjaan Beton Bertulang (1pc : 2ps : 3kr)	895.381,-
4	Pekerjaan Penutup Lantai dan Dinding	7.973.203,-
5	Pekerjaan Kusen dan Daun Pintu, Jendela	9.375.413,-
6	Pekerjaan Kayu, Rangka Atap dan Rangka Plafon	14.180.292,-
7	Pekerjaan Penutup Atap	3.463.249,-
8	Pekerjaan Kaca dan Rilling Kayu	63.963,-
9	Pekerjaan Cat	3.318.504,-
Total Biaya (Rp)		58.813.019,-

(Sumber : Hasil Perhitungan, 2010)

Dari tabel 4.1 dapat dilihat bahwa harga rumah sederhana tipe 36 adalah Rp 58.813.019,- dan ditambah harga tanah per m2 rata-rata Rp 50.000,- sehingga untuk tanah dengan luas 45 m2 harga tanah adalah Rp 2.250.000,00. Jadi harga rumah tipe 36 ditambah harga tanah adalah Rp 61.063.019,00. Untuk mengetahui hubungan antara kemampuan finansial masyarakat berpenghasilan rendah dan penyajian rumah

maka dapat dihitung dengan menggunakan rumus Ekonomi Rekayasa.

C. Daya beli masyarakat berpenghasilan rendah

Dari hasil perhitungan terhadap tingkat kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak maka akan dihitung seberapa besar kemampuan yang ada pada masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat mempunyai sebuah rumah sebagai tempat tinggal. Untuk mengetahui kesanggupan mengangsur dari masyarakat berpenghasilan rendah dapat digunakan rumus 2.4.

Dari hasil survey dapat dilihat kemampuan mengangsur bagi masyarakat berpenghasilan rendah antara Rp 100.000,- sampai dengan Rp 200.000,-, jika harga rumah tipe 36 ditambah tanah rata-rata diambil Rp 61.063.019,00 (hasil perhitungan) maka angsuran yang harus dibayar oleh masyarakat dengan tingkat suku bunga bank yang berlaku rata-rata pertahun adalah 12 % ($i = 1\%$ perbulan) :

Untuk $n = 5$ tahun = 60 bulan

$$\begin{aligned} A &= F (A/F, i, n) \\ &= \text{Rp } 61.063.019,00 (A/F, 1\%, 60) \\ &= \text{Rp } 61.063.019,00 (0,01224) \\ &= \text{Rp } 747.411,00 \end{aligned}$$

Untuk $n = 10$ tahun = 120 bulan

$$\begin{aligned} A &= F (A/F, i, n) \\ &= \text{Rp } 61.063.019,00 (A/F, 1\%, 120) \\ &= \text{Rp } 61.063.019,00 (0,00435) \\ &= \text{Rp } 265.624,00 \end{aligned}$$

Untuk $n = 15$ tahun = 180 bulan

$$\begin{aligned} A &= F (A/F, i, n) \\ &= \text{Rp } 61.063.019,00 (A/F, 1\%, 180) \\ &= \text{Rp } 61.063.019,00 (0,002) \\ &= \text{Rp } 122.126,00 \end{aligned}$$

Hasil perhitungan kemampuan mengangsur rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel 4.2. Kemampuan Mengangsur Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Tingkat suku bunga	$i = 12\%$ per tahun (1% per bulan)		
	5 tahun	10 tahun	15 tahun
Lamanya angsuran			
Kemampuan mencicil	Rp 747.411	Rp 265.624	Rp 122.126

(Sumber : Hasil Perhitungan, 2011)

Dari hasil perhitungan dengan menggunakan rumus Ekonomi Rekayasa dapat dilihat bahwa masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang masih bisa memiliki kemampuan untuk mengangsur rumah dengan harga Rp 61.063.019,00 selama 15 tahun dengan tingkat suku bunga bank yang berlaku kurang lebih 12% per tahun. Jika lama angsuran yang ditetapkan berkisar antara 5 sampai dengan 10 tahun, maka kemampuan mencicil rumah dari sebagian penghasilan belum dapat memenuhi yaitu antara Rp 100.000,00 sampai dengan Rp 200.000,00 sedangkan angsuran yang ditetapkan untuk jangka waktu 5 – 10 tahun berkisar antara Rp 265.624,00 sampai dengan Rp 747.411,00.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil kajian terhadap kemampuan membeli rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Palembang, didapatkan bahwa :

- 1) Masyarakat berpenghasilan rendah di kota Palembang rata-rata memiliki penghasilan sebesar kurang dari Rp 600.000,00 sampai dengan Rp 1.000.000,00, yaitu sebesar 66 %.
- 2) Kemampuan mengangsur rumah yang dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan rendah yaitu berkisar antara Rp 100.000,00 sampai dengan Rp 200.000,00.
- 3) Dari hasil perhitungan didapat bahwa masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang memiliki kemampuan membeli rumah tipe 36 dengan cara mencicil dengan jangka waktu 15 tahun yaitu sebesar Rp 122.126,00 dengan tingkat suku bunga bank yang berlaku kurang lebih 12 % per tahun.

B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan antara lain adalah untuk dapat memenuhi kebutuhan akan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang maka diperlukan peran pemerintah dalam penyediaan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, namun dalam pemberian subsidi harus dilakukan pengawasan yang ketat sehingga subsidi yang diberikan benar-benar tepat pada sasaran.

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Panudju, Ir, Dr, 1999, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Penerbit Alumni, Bandung.
- J. Supranto, 2001, *Statistik : Teori dan Aplikasi*, Edisi 6, Jilid 2, Erlangga, Jakarta.
- Marsudi Joyowiyono, Ir, SE, 1993, *Ekonomi Teknik*, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta.
- Miarto, 1996, *Modul VI B Sektoral : Permukiman (Analisis Permintaan Perumahan)*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat, No. 1/Permen/ M/ 2005, *Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/ KPRS Bersubsidi*.
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat, No. 12/Permen/ M/ 2006, *Tentang Perubahan Atas Perubahan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 1/Permen/M/2005 Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/ KPRS Bersubsidi*.
- Standar Konstruksi Bangunan Indonesia (SKBI), 1987, *Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota*, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta.

<http://www.palembang.co.id>
<http://www.kredit.pemilikan.rumah.com>
<http://probohindarto.wordpress.com>
<http://www.worldbank.org/safetynets>
<http://openlibrary.org>