

**STUDI ANALISIS BIAYA DAMPAK PEMBANGUNAN
AKIBAT PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
DI KEL. MARGAHAYU KEC. BEKASI TIMUR, KOTA BEKASI**

¹Ria Purnamasari, ²Tonny Judiantono

^{1,2} *Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Islam Bandung,
Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116*

e-mail: ¹ria_pl07unisba@yahoo.com, ²tjudiantono@yahoo.com,

Abstrak. Pada tahun 2010 Pemerintah Daerah Bekasi meluncurkan program penanganan kawasan kumuh. Salah satu programnya adalah pembangunan rusunawa. Untuk mengestimasi beban fiscal digunakan pendekatan Analisis Biaya Dampak Pembangunan (ABDP). ABDP adalah analisis finansial legal kuantitatif atas penerimaan dan pengeluaran pemerintah dari kegiatan pembangunan. Melalui pendekatan prosedur umum, service standard method, dan cost-benefit analysis diperoleh hasil ABDP positif, dengan indikator BCR 2,911, NPV 29.044.210.402,11, IRR 26,245%, dan ratio propabilitas 3,20. Hal ini berarti pembangunan Rusunawa di Kelurahan Margahayu tersebut memberikan kontribusi positif.

Kata kunci: Rusunawa, ABDP, Penerimaan dan Pengeluaran

1. Pendahuluan

Tahun 2010 Pemerintah Kota Bekasi menyusun Master Plan Kawasan Kumuh RW 25 Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi. Konsep dan rencana di dalam penyusunan tersebut salah satunya berupa konsep rencana pembangunan Rusunawa. Tujuan pembangunan rusunawa adalah agar RW 25 Kelurahan Margahayu kembali tertata baik dari segi estetika, lingkungan kebersihan dan di dalam hubungan antar tetangga. Sehingga sasaran dari pembangunan rumah susun tersebut adalah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR).

Pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu pada dasarnya tidak hanya membawa dampak positif bagi masyarakat terutama Pemerintah Kota Bekasi, pembangunan rumah susun tersebut dapat pula membawa dampak negatif bagi Pemerintah Kota Bekasi. Salah satu dampak yang ditimbulkan dari pembangunan rumah susun adalah meningkatnya kebutuhan akan sarana dan prasarana di kawasan rumah susun tersebut.

Prinsip analisis biaya dampak pembangunan adalah mengetahui apakah suatu kegiatan pembangunan memberikan manfaat positif bagi keuangan daerah ataukah membebani keuangan daerah. Dengan demikian dalam hubungannya dengan studi yang dilakukan, maka analisis biaya dampak pembangunan akibat pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur adalah memberikan masukan apakah dapat membiayai pembangunannya atau tidak, dengan pengertian bahwa jumlah pengeluaran baik berupa biaya operasi dan perawatan sarana dan prasarana yang telah disediakan nantinya dapat mengimbangi banyaknya penerimaan dari pos-pos penerimaan.

Maka berpijak pada uraian di atas perlu dilakukan analisis biaya dampak pembangunan akibat pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi yang memuat analisa biaya dampak pembangunan. Tujuan utama untuk mengetahui apakah pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur membebani keuangan Pemerintah Kota Bekasi atau tidak.

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Mengidentifikasi berapa beban akibat pembangunan yang ditanggung oleh Pemerintah Kota Bekasi akibat pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur.
- 2) Memberi masukan pada Pemerintah Kota Bekasi dengan suatu kebijakan/strategi berupa perda atau perwali agar pembangunan rumah susun tetap berjalan tetapi tidak membebani keuangan Pemerintah Kota Bekasi.

2. Landasan Teori

Analisis biaya dampak pembangunan juga mempunyai definisi sebagai proyeksi terhadap penerimaan dan pengeluaran yang bersifat langsung (*direct*), sekarang (*current*), dan publik (*public*), yang berkaitan dengan pembangunan permukiman dan non permukiman oleh pemerintah daerah atau lokal tempat pembangunan tersebut terjadi (RW.Burchell, *et al.*1988, hal.3)

3. Metodologi

Prosedur, metoda dan model yang digunakan dalam studi analisis biaya dampak pembangunan akibat pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur adalah Prosedur Umum, Service Standard Method dan *Cost Benefit Analysis*.

4. Analisa dan Pembahasan

Lokasi Rusunawa yang akan dibangun dengan luas 4,59 Ha, dengan dua type luas ruangan yaitu type 21 dan type 36. Sehingga keseluruhan kamar di rumah susun tersebut berjumlah 222 unit. Type 21 terdiri dari 120 unit dan type 36 terdiri dari 102 unit. Adapun jenis kegiatan yang dibangun dan disediakan adalah rumah susun, perbaikan jaringan jalan, perbaikan jaringan drainase, penyediaan alat pemadam kebakaran, pemasangan jaringan listrik, pemasangan PJU, pembangunan TPS, lapangan olah raga, dan lapangan parkir. Tahapan pembangunan terdiri dari Tahap I dan Tahap II. Tahap I dilakukan pembangunan sarana dan prasarana umum dan pembangunan rusun type 21. Tahap II pembangunan rusun type 36 dan pemindahan penduduk sementara. Ruang lingkup proyek dapat dilihat pada Tabel 1.

Analisis biaya dampak pembangunan akibat pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur bersifat *ex-ante evaluation*. Beberapa asumsi yang digunakan dalam studi ini adalah sebagai berikut:

- Pembangunan yang dilakukan tidak menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan.

- Perubahan harga atau tarif dari berbagai objek selama masa perhitungan disesuaikan dengan perundangan yang berlaku dan hasil wawancara dengan instansi yang terkait.
- Ketentuan-ketentuan menggunakan peraturan perundangan yang berlaku saat ini dan dianggap tidak ada perubahan.
- Perhitungan ABDP ini tidak mempertimbangkan nilai target dan realisasi penerimaan.
- Tingkat suku bunga kredit untuk rumah sederhana tapak dan susun bank BTN sebagai bank penyalur KPR bersubsidi dianggap tetap selama masa perhitungan, yakni sebesar 9,95% (tanggal 28/04/2010 waktu 10:22)
- Nilai lahan tidak mempengaruhi dalam perhitungan ABDP rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur
- Perhitungan eksternalitas dibatasi hanya pada batas wilayah dan waktu kejadian.

Tabel 1.
Biaya Investasi Pembangunan Rumah Susun

No	Komponen	Sub Komponen	Volume		Harga Satuan	Nilai (Rp.)	Sumber dana
1	Land Clearing/Konsolidasi Lahan	Pembersihan Bangunan Yang Tak Teratur	4.59	Ha	5,000,000	22,950,000	APBD Kota
2	Sarana Pelayanan Umum	Balai Pertemuan	1	Unit	100,000,000	100,000,000	APBD
		Parkir	1	Unit	50,000,000	50,000,000	APBN
3	Pembangunan dan Perbaikan Jalan	Jalan Koperpu	2100	M ²	200,000	420,000,000	APBN
4	Persampahan	TPS	1	Unit	10,000,000	10,000,000	APBN
5	Sarana Kesehatan	Posyadu	1	Unit	75,000,000	75,000,000	APBN
6	Sarana Olahraga dan RTH	Taman Lingkungan	1	Unit	5,000,000	5,000,000	APBN
		Lapangan Olahraga	1	Unit	30,000,000	30,000,000	APBN
7	Air Bersih	PDAM	700	m		-	APBD
8	Listrik	Penerangan Jalan	4	Unit	15,000,000	60,000,000	APBN
9	Drainase	Saluran Sekunder	1400	M	300,000	420,000,000	APBN
10	Pemindahan Penduduk	Penggantian Sementara	184	KK	15,000,000	2,760,000,000	APBD, APBN
11	Pembangunan Rumah Susun	Tahap I (Type 21)	110	Unit	35,000,000	3,850,000,000	APBD
		Tahap II (Type 36)	102	Unit	75,000,000	7,650,000,000	APBD
12	1. Biaya Pra Konstruksi 2. Biaya lainnya 3. Biaya Konstruksi 4. Biaya Pengawasan					3.238.988.430,11	APBD, APBN
JUMLAH						14.421.942.322,11	

Sumber : Laporan Akhir Penyusunan Master Plan Kawasan Kumuh RW 25 Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, Tahun 2010

Untuk membatasi kajian wilayah pengaruh langsung, wilayah yang teridentifikasi terkena dampak langsung pembangunan rumah susun adalah ruas jalan yang sering dilalui keluar masuk kendaraan pengangkut bahan bangunan berdasarkan faktor keterkaitan lalu lintas. Jalan yang terkena wilayah pengaruh langsung adalah: Jalan RA Kartini, Jalan Chairil Anwar dan Jalan Cut Meutia

Identifikasi elemen penerimaan bagi Pemerintah Kota Bekasi terdiri dari tiga penerimaan antara lain: Pajak Daerah (pajak penerangan jalan, pajak reklame, pajak parkir dan pajak restoran), Retribusi Daerah (retribusi IMB, retribusi izin peruntukan penggunaan lahan, retribusi izin gangguan, retribusi air bersih, retribusi alat pemadam kebakaran, retribusi sarana rekreasi dan olah raga, dan retribusi pelayanan kebersihan) dan Dana Perimbangan (pajak bumi dan bangunan). Identifikasi elemen pengeluaran bagi Pemerintah Kota Bekasi terdiri dari 11 pengeluaran antara lain: pembuangan sampah, pembangunan pemasangan jaringan listrik, pembangunan pemasangan penerangan jalan umum, pemeliharaan jalan, pemeliharaan penerangan jalan, pemeliharaan saluran drainase, pemeliharaan fasilitas umum, pemeliharaan jaringan air bersih, pemeliharaan sarana kebersihan, investasi dan eksternalitas.

Dampak yang ditimbulkan dari pembangunan rumah susun sewa di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur adalah dampak sosial, dampak transportasi dan dampak sampah buangan. Jumlah Penduduk di Kota Bekasi Pada Tahun 2009 adalah 2.242.532 Jiwa. Berikut ini proyeksi kebutuhan rumah di Kota Bekasi Tahun 2020 dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2.
Proyeksi Kebutuhan Rumah di Kota Bekasi Tahun 2020

Unit	Jumlah Tenaga Kerja tahun 2020	Konversi KK	Kebutuhan Rumah Kelas		
			MBR	Menengah	Atas
Kota Bekasi	1.105.417	276.354	59.707	129.250	87.417

Sumber :RTRW Kota Bekasi Tahun 2006-2020 dan Hasil Analisis Tahun 2011

Data diatas menunjukkan jumlah kebutuhan rumah tahun 2020 sebanyak 276.374 unit. Apabila masing-masing unit rumah dibangun secara horizontal maka kebutuhan lahan untuk 276.374 unit rumah adalah sebesar 9.949.464 m² /994,94 Ha. Sedangkan apabila kebutuhan rumah dibangun secara vertikan maka luas lahan yang dibutuhkan untuk 276.374 unit rumah adalah 1.080 tower bangunan rumah susun dengan luas 5.400.000 m² / 540 Ha. Berdasarkan proyeksi kebutuhan rumah Tahun 2020 maka pembangunan rumah susun memberikan kontribusi pada pemenuhan kebutuhan rumah penduduk di Kota Bekasi Tahun 2020 sebanyak 50 kepala keluarga. Pembangunan tersebut member kontribusi sebesar 0,44% dari kebutuhan rumah bagi MBR berupa rumah susun sewa tahun 2020 berjumlah 11.398 unit rumah.

Objek terpilih yang benar-benar diakibatkan oleh pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur adalah: kebutuhan jaringan listrik, kebutuhan air bersih, kebutuhan sarana pemadam kebakaran, pembangunan TPS, pembangunan fasilitas sosial, perbaikan jalan (jalan koperpu 1-8, jalan cut meutiah dan jalan RA Kartini), pembangunan penerangan jalan, perbaikan drainase saluran sekunder dan pembangunan rumah susun.

Penerimaan Pemerintah Daerah Kota Bekasi akibat pembangunan rumah susun yang telah teridentifikasi dapat digolongkan menjadi 2 jenis penerimaan, yaitu: jenis penerimaan yang dipungut satu kali dan jenis penerimaan berulang. Jenis penerimaan tergolong ke dalam jenis penerimaan yang dipungut satu kali, terdiri dari retribusi IMB, Retribusi Izin Peruntukan Penggunaan Lahan dan Retribusi Izin Gangguan (HO). Penerimaan yang bersifat berulang adalah Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Penerangan

Jalan, Retribusi Pelayanan Kebersihan, Retribusi Air Bersih, Retribusi Sarana Pemadam Kebakaran, Retribusi Sarana Olah Raga Milik Pemerintah, Pajak Restoran, Pajak Reklame Pajak Parkir dan sewa rumah susun tersebut dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3.
Rekaitulasi Penerimaan Pemerintah Kota Bekasi Akibat Pembangunan Rumah Susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur Tahun 2011-2030

Penerimaan	Total Penerimaan	Jenis Penerimaan
Izin Peruntukan Penggunaan Lahan	41.507.537,50	1 kali
Izin Mendirikan Bangunan	239.508.475,00	1 kali
Izin Gangguan (HO)	688.434.003,13	berulang
Pajak Bumi dan Bangunan	105.370.847,41	berulang
Pajak Penerangan Jalan Umum	107.904.091,38	berulang
Retribusi Alat Pemadam Kebakaran	27.100.110,53	berulang
Retribusi Air Bersih	1.346.400.409,68	berulang
Retribusi Pelayanan Kebersihan	202.167.505,56	berulang
Retribusi SR dan Olahraga	422.497.539,07	berulang
Pajak Restoran	47.854.797,95	berulang
Pajak Parkir	1.573.344.517,87	berulang
Pajak Reklame	708.643.207,63	berulang
Sewa Rusunawa	41.132.736.544,74	berulang
Total	46.643.469.587,46	

Sumber : Hasil Analisis, 2011

Berdasarkan tabel diatas proporsi penerimaan terbesar diterima dari sewa rusunawa. Retribusi parkir yaitu Rp 1.573.344.517,87 atau sekitar 29% dari jumlah penerimaan seluruhnya. Besarnya jumlah ini disebabkan semakin banyaknya pengguna kendaraan pribadi terutama kendaraan bermotor. Penerimaan terbesar ketiga berada pada retribusi air bersih dengan persentase 24% dari jumlah penerimaan seluruhnya. Hal ini dikarenakan tarif yang dikeluarkan PDAM Mitra Patriot untuk pengolahan sumber air bersih cukup mahal karena Pamda Kota Bekasi tidak memiliki sumber mata air yang berasal dari pegunungan. Penerimaan terkecil diperoleh dari retribusi alat pemadam kebakaran Rp 27.100.110,53. Kecilnya retribusi alat pemadam kebakaran dikarenakan retribusi ini berupa pemeriksaan alat-alat pemadam kebakaran yang tersedia di rumah susun, selain itu penarikan retribusi dilakukan 1 tahun sekali.

Jenis dan perhitungan pengeluaran yang bersifat satu kali oleh Pemerintah Daerah Kota Bekasi akibat pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur adalah biaya alat pencegahan dan penanggulangan kebakaran, biaya pembuangan sampah, biaya pemasangan jaringan listrik dan biaya penerangan jalan umum. Sedangkan untuk pengeluaran berulang antara lain biaya pemeliharaan jalan, biaya penerangan jalan, biaya pemeliharaan saluran drainase, biaya pemeliharaan fasilitas umum, biaya pemeliharaan jaringan air bersih dan biaya pelayanan kebersihan dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4.
Rekaitulasi Pengeluaran Pemerintah Kota Bekasi Akibat Pembangunan Rumah Susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur Tahun 2011-2030

Pengeluaran	Total Pengeluaran	Jenis Pengeluaran
Biaya Pembuangan Sampah	88.675.134,62	Sekali
Biaya Pemasangan Jaringan Listrik	689.356.220,25	Sekali
Biaya Penerangan Jalan Umum	54.570.259,21	Sekali
Biaya Pemeliharaan Jalan	213.311.298,26	Beruang
Biaya Pemeliharaan Penerangan Jalan	29.034.978,31	Beruang
Biaya Pemeliharaan Saluran Drainase	111.784.665,51	Beruang
Biaya Pemeliharaan Fasilitas Umum	365.439.234,82	Beruang
Biaya Pemeliharaan Jaringan Air Bersih	925.375.052,57	Beruang
Biaya Pelayanan Kebersihan	336.250.940,84	Beruang
Biaya Investasi	14.421.942.322,11	Beruang
Biaya Eksternalitas	363.519.077,84	Beruang
Total	17.599.259.185,35	

Sumber : Hasil Analisis, 2011

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa jumlah pengeluaran Pemerintah Kota Bekasi dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2030 seluruhnya berjumlah Rp 17.599.529.185,35. Berdasarkan tabel diatas salahsatu proporsi pengeluaran terbesar berasal dari biaya pemeliharaan jaringan air bersih yaitu Rp 925.375.052,57 atau sekitar 29% dari jumlah pengeluaran seluruhnya. Pengeluaran terbesar setelah pemasangan jaringan air bersih adalah pemasangan jaringan listrik yaitu Rp 689.356.220,25 atau 22% dari jumlah pengeluran. Besarnya jumlah ini disebabkan perlunya penambahan daya 100,2 KVA untuk pembangunan rumah susun, sehingga perlu adanya biaya penambahan daya disertai dengan gardu, tiang listrik beserta kabel untuk pemasangan jaringan listrik di rumah susun tersebut. Pengeluaran terkecil terdapat pada biaya pemeliharaan penerangan jalan umum yang memberikan kontribusi pengeluaran sebesar 1%, hal ini dikarenakan jumlah penerangan jalan umum yang ada di wilayah studi hanya 4 titik sehingga biaya pemeliharaan relatif rendah.

Analisis biaya dampak pembangunan ditujukan oleh selisih penerimaan dan pengeluaran yang diakibatkan oleh pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur. Berdasarkan hasil perhitungan maka dapat diketahui selisih antara penerimaan dan pengeluaran yang diakibatkan oleh pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur. Dari hasil perhitungan dengan menggunakan perhitungan nilai sekarang penerimaan yang diterima Rp 46.643.469587,46 dan pengeluaran sebesar Rp 17.599.259.185,35 sehingga selisih komulati sebesar 29.044.210.402,11. Pada awal pembangunan yaitu tahun 2011-2013 selisih komulatif bernilai negatif yaitu Rp -15.200.774.540,05 hal ini dikarenakan pada tahun tersebut pemerintah daerah harus mengeluarkan biaya untuk pemasangan jaringan listrik di wilayah studi, pemasangan PJU, pembelian kontainer dan biaya investasi dari Pemerintah Pusat. Pada tahun 2020 mulai terjadi surplus Rp 108.290.759,29 hal ini menunjukkan bahwa biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan rumah susun, keuntungannya dapat diterima mulai tahun 2020. Untuk lebih jelas perhitungan selisih penerimaan dan pengeluaran dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5.

Rekapitulasi Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Bekasi Akibat Pembangunan Rumah Susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur Tahun 2011-2030 (Ribu rupiah)

TAHUN	PENE-RIMAAN	PENGE-LUARAN	DISC RATE 9,95%	PV PENE-RIMAAN	PV PENGE-LUARAN	NET BENEFIT/ NPV(Rp)	SELISIH KOMULATIF (Rp)
2011	394.910	14.788.332	1	394.910	14.788.332	-14.393.421	-14.393.421
2012	4.662	163.358	0,9095	4.240	148.575	-144.334	-14.537.755
2013	210.195	1.011.719	0,8272	173.873	836.892	-663.018	-15.200.774
2014	463.665	198.823	0,7523	348.833	149.582	199.251	-15.001.523
2015	700.945	208.515	0,6843	479.626	142.678	336.948	-14.664.575
2016	4.934.578	235.404	0,6223	3.070.957	146.500	2.924.457	-11.740.117
2017	5.619.759	245.514	0,5660	3.180.873	138.965	3.041.908	-8.698.209
2018	5.909.067	255.624	0,5148	3.041.951	131.594	2.910.357	-5.787.851
2019	6.467.489	265.734	0,4682	3.028.125	124.418	2.903.706	-2.884.145
2020	7.303.039	275.844	0,4258	3.109.900	117.464	2.992.435	108.290
2021	7.754.252	287.376	0,3873	3.003.223	111.300	2.891.922	3.000.213
2022	8.492.180	367.065	0,3523	2.991.380	129.299	2.862.081	5.862.294
2023	9.577.449	306.175	0,3204	3.068.365	98.090	2.970.274	8.832.568
2024	10.193.025	316.285	0,2914	2.970.058	92.159	2.877.899	11.710.468
2025	11.169.056	326.395	0,2650	2.959.942	86.499	2.873.443	14.583.911
2026	12.570.757	336.505	0,2410	3.029.932	81.108	2.948.824	17.532.735
2027	13.419.240	346.616	0,2192	2.941.739	75.984	2.865.754	20.398.490
2028	14.711.238	356.726	0,1994	2.933.122	71.123	2.861.998	23.260.489
2029	16.514.998	366.836	0,1813	2.994.775	66.520	2.928.254	26.188.744
2030	17.690.509	376.946	0,1649	2.917.634	62.168	2.855.466	29.044.210
TOTAL	154.101.022	21.035.801		46.643.469	17.599.259	29.044.210	

Sumber : Hasil Perhitungan Analisis Biaya Dampak Pembangunan Akibat Pembangunan Rumah Susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur, 2011

Berdasarkan data diatas maka dapat dihitung nilai BCR Kotor dan BCR Bersih berdasarkan hasil perhitungan pada tabel diatas adalah 2,650 dan 2,911, Nilai NPV sebesar Rp. 29.044.210.402,11, nilai IRR sebesar 26,245% dan nilai *probability ratio* sebesar 3,202. Selisih positif diterima Pemerintah Kota Bekasi pada tahun 2020. Total selisih positif yang diperoleh dari tahun 2011-2030 adalah Rp 29.044.210.402,11. Nilai ini menunjukkan pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur tidak akan membebani keuangan Pemerintah Kota Bekasi. Berikut tabel besar dampak Pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu pada Keuangan Pemda Kota Bekasi Tahun 2011-2030.

5. Kesimpulan dan Rekomendasi

5.1 Kesimpulan

- 1) Dalam perhitungan dampak pembiayaan suatu rencana pembangunan baru hasil yang diperoleh sangat tergantung pada identifikasi berbagai variabel penerimaan dan pengeluaran. Hasil identifikasi menentukan tingkat ketelitian perhitungan yang dilakukan.
- 2) Berdasarkan hasil perhitungan, analisis dan temuan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu mempengaruhi penerimaan Pemda Kota Bekasi. Besarnya penerimaan bagi Pemerintah Daerah yang berasal dari pajak dan retribusi akibat pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu mencapai 0,039% dari jumlah penerimaan Pemda Kota Bekasi yaitu sebesar Rp. 29.044.210.402,11. Sehingga

pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu memberikan kontribusi positif bagi Pemda Kota Bekasi. Kontribusi positif tersebut berupa memberikan keuntungan bagi penerimaan Pemda Kota Bekasi. Tahun pengembalian modal berupa pengeluaran dan biaya investasi berakhir pada tahun 2020 atau 9 tahun setelah investasi. Pada tahun berikutnya keuntungan dari pembangunan rumah susun sudah dapat dirasakan oleh pemda dan pengembang itu sendiri. Sehingga dapat di simpulkan pembangunan rumah susun tidak membebani keuangan Pemda Kota Bekasi.

5.2 Rekomendasi

5.2.1 Kebijakan Pemda untuk Mengantisipasi Dampak Eksternalitas

Dampak surplus Rp 29.044.210.402,11 bagi Pemda Kota Bekasi akan mempengaruhi peningkatan sarana dan prasarana serta mengurangi dampak eksternalitas yang ditimbulkan. Surplus yang ada harus dikembalikan kepada rumah susun itu sendiri, pengembalian dapat berupa penurunan harga sewa rumah susun, peningkatan sarana prasarana dapat berupa mengelola dan mengolah air bersih, perbaikan jalan dan menata lingkungan di sekitar wilayah studi untuk mengurangi dampak eksternalitas. Adapun usaha yang dapat dilakukan untuk mengatasi dampak eksternalitas dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6.
Usaha Untuk Mengurangi Dampak Eksternalitas

No	Dampak Eksternalitas	Usaha Mengurangi Dampak Eksternalitas	Penyelesaian Dampak
Pra Konstruksi			
1.	Keresahan Masyarakat akan isu-isu yang berkembang akibat yang akan ditimbulkan dari pembangunan rumah susun: -Meningkatnya kendaraan pribadi yang keluar masuk melewati RT 01, RT 02 dan RW 16 -Meningkatnya keramaian di sekitar RT 01, Rt 02 dan RW 26 sehingga mengurangi kenyamanan penduduk sekitar	Untuk mengurangi keresahan masyarakat pada pra konstruksi di RT 01, RT 02 dan RW 26 maka Pemerintah Kota Bekasi harus menyediakan portal di pintu masuk menuju rumah susun berlokasi di Blok 1/RT01.	Diselesaikan di awal pembangunan
Konstruksi dan Pasca Konstruksi			
2.	Saat konstruksi dan pasca konstruksi dampak sisa-sisa galian dan debu yang ditimbulkan (polusi udara dan polusi suara)	<ul style="list-style-type: none"> • Pemasangan pagar seng dan jaring pada kegiatan konstruksi di sekitar pembangunan rumah susun • Penataan ruang terbuka hijau di sepanjang jalan di RT 01, Rt 02 dan RW 26 yang berbatasan dengan wilayah studi yaitu RT 03. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diselesaikan di awal pembangunan • Diselesaikan di Akhir
3.	Timbul warung keci/warung kopi di sekitar proyek yang dapat mengganggu pengguna jalan dan efek sampah yang ditimbulkan	Ada dua cara dalam menyelesaikan masalah warung informal yang akan timbul antara lain : - Pemerintah Kota Bekasi beserta pengelola rumah susun harus melakukan negosiasi dengan pemilik warung pada saat konstruksi agar ketika pembangunan selesai warung yang ada harus dibersihkan dari sekitar wilayah studi	Diselesaikan di Akhir Pembangunan

No	Dampak Eksternalitas	Usaha Mengurangi Dampak Eksternalitas	Penyelesaian Dampak
Pra Konstruksi			
		dan di tata kembali agar tidak ada yang berjualan lagi di tempat tersebut. - Memindahkan warung informal tersebut ke tempat yang telah disediakan berupa kantin di rumah susun dengan membayar biaya sewa sesuai kesepakatan dengan pengelola.	
4.	Dampak kemacetan dan kerusakan jalan di RT 01, Rt 02 dan RW 26 dapat mengganggu aktifitas pengguna jalan dan warga yang tinggal di sekitar kagiatan proyek rumah susun.	- Perbaikan jalur pedestrian di RT 01, RT 02 dan RW 26 dengan luas drainase 1886,67 m ² - Perbaikan jaringan drainase di RT 01, RT 02 dan RW 26 dengan luassaluran drainase 2073,34 m ² Sedangkan untuk perbaikan jalan di RT 01, RT 02 dan RW 26 sudah di hitung didalam dampak wilayah pengaruh langsung.	Diselesaikan di Akhir Pembangunan

Sumber : Hasil Analisis, 2011

5.2.2 Kebijakan Pengelolaan Rumah Susun Kelurahan Margahayu Kecamatan Bekasi Timur

- 1) Berdasarkan hasil identifikasi proyek, analisis dan temuan studi adalah adanya sumber-sumber penerimaan yang berpotensi untuk menambah pendapatan Pemda Kota Bekasi dan sumbangannya cukup potensial yaitu pajak reklame, pajak restoran dan pajak parkir.
- 2) Pengembang rumah susun di Kelurahan Margahayu harus bekerja sama dengan pihak swasta lain di Kelurahan Margahayu yang memiliki mobil pemadam kebakaran yaitu Blue Mal di Kelurahan Margahayu agar akses menuju rumah susun mudah dicapai. Kerja sama dapat berupa pembayaran iuran bulanan kepada pihak Blue Mal atau pembayaran sewa pemadam kebakaran apabil aterjadi kebakaran.
- 3) Sistem kerjasama Pemerintah Kota Bekasi dengan investor rumah susun sampai saat ini belum diketahui dengan jelas. Oleh karena perlu adanya beberapa masukan sistem kerjasama Pemerintah Kota Bekasi dengan investor rumah susun antara lain: KSO (Kerjasama Operasi), BOT (*Built Operate and Transfer*) atau BTO (*Built Transfet and Operate*).
- 4) Untuk membiayai penyediaan dan perbaikan sarana prasarana umum rumah susun di Kelurahan Margahayu perlu dicari alternatif agar kebutuhan barang publik yang ada dan yang diperlukan di masa yang akan datang dapat dibiayai oleh rumah susun itu sendiri, antara lain dengan:
 - Kerjasama dengan pihak ketiga, dengan dilandasi asas manfaat. Contoh: pengelolaan rumah susun yang dikelolan oleh pihak swasta baik tarif sewa rumah susun, perawatan rumah susun dll.
 - Penyesuaian tarif pajak dan retribusi secara berkala
 - Sosialisasi untuk tetap menjaga barang publik yang telah ada sehingga pengeluaran untuk perbaikan barang publik dapat dikurangi.
- 5) Perlu adanya payung hukum tentang rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah, payung hukum tersebut tidak boleh disatukan dengan

apartemen atau *condominium* walau semuanya mengacu ke dalam Undang-Undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Hal ini dikarenakan rumah susun sewa di Kelurahan Margahayu merupakan rumah susun yang diperuntukan bagi penduduk yang berpenghasilan rendah, selain itu rumah susun di Kelurahan Margahayu merupakan program bagi penduduk yang tinggal di wilayah studi sebelumnya.

5.2 Rekomendasi untuk Studi Lanjutan

- Untuk penyempurnaan studi ini disarankan bagi Pemda Kota Bekasi untuk mengevaluasi proposal pembangunan rumah susun yang bersifat jangka panjang berdasarkan periode pembangunannya dan tidak hanya melihat pada hasil akhirnya. Sebab analisis biaya dampak pembangunan surplus secara keseluruhan tidak serta merta dapat diartikan bahwa pembangunan rumah susun tersebut akan memberi surplus pada keuangan daerah. Pemda harus lebih berorientasi agar pembangunan tersebut dapat meningkatkan keuangan daerah pada setiap periode pembangunannya.
- Perlu dilakukan studi analisis biaya dampak pembangunan di wilayah pengaruhnya yang dilakukan dengan memprediksi perubahan kondisi sosial ekonomi dan perubahan penyediaan sarana dan prasarana akibat pembangunan rumah susun di Kelurahan Margahayu. Studi ini diperlukan mengingat perhitungan biaya dampak sebaiknya dilakukan dengan mempertimbangkan faktor keadilan.

5. Daftar Pustaka

- Burchell, R.W. and David L., (1978). *The Fiscal Impact Handbook: Estimating Local Cost and Revenues of Land Development*. Rutgers. The Center for Urban Policy Research, New Brunswick. New Jersey.
- And Dolphin William R. (1993). *The Practitioner's Guide To Fiscal Impact Analysis*. Rutgers. The Center for Urban Policy Research, New Brunswick. New Jersey.
- Hamdan A., (1985). *Perpajakan*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Hyman, D. N. (1996). *Public Finance a Contemporary Application of Theory to Policy*. Fifth Edition. The Dryden Press. North Carolina State University. United States of America.
- Johnny P. (1995). *Pelatihan Analisis Biaya Dampak Pembangunan*. P3WK-Institut Teknologi Bandung dan Ikatan Ahli Perencana. Bandung
- Kadariah. (1988). *Evaluasi Proyek: Analisa Ekonomis*. Edisi Dua. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta.
- Mamesah, DJ. (1995). *Sistem Administrasi Keuangan Daerah*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Mansyuri, R. (1999). *Kebijakan Fiskal*. Yayasan Pengembangan dan Penyebaran Pengetahuan Perpajakan (YP4). Jakarta.
- Rukmana N., Florian S., Van Der Hoff, R., (1993). *Manajemen Pembangunan Prasarana Perkotaan*. LP3ES. Jakarta.
- Nelson C., Nicholas A., James C., and Juergensmeyer, Julian C., (1991). *A Practitioner's Guide to Development Impact Fees*. The American Planning Association. United States of America.
- Soedargo. (1989). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. NV Eresso. Bandung
- Warpani S., (1984). *Analisis Kota dan Daerah*. Institut Teknologi Bandung. Bandung. Halaman 101-110.