

Analisis Manfaat dan Dampak Ekonomi Sosial Tahun 2023 Terhadap Pembangunan Rumah Susun Negara milik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) di Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan

Jundi Widiatoro[✉], Adityo Arioseno², Evy Rahmawati³, Fitriana Januar Arifiana⁴

Kanwil DJKN Kalimantan Selatan dan Tengah, Kementerian Keuangan Republik Indonesia

Abstrak

Perumahan merupakan salah satu unsur penting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek yang luas di bidang kependudukan dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional, serta merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk dan lahan yang tersedia semakin terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Rumah susun atau bangunan apartemen saat ini telah menjadi pilihan tempat tinggal yang populer di daerah perkotaan dan secara finansial, rumah susun juga potensial untuk dijadikan sebagai investasi karena dapat disewakan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Terdapat 4 jenis rumah susun sesuai UU Nomor 20 Tahun 2011 tersebut, yaitu: (1) Rumah susun umum, adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah; (2) Rumah susun khusus, adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus; (3) Rumah susun negara, rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri; dan (4) Rumah susun komersial, adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Melalui kajian ini diharapkan dapat mengetahui seberapa besar manfaat/dampak yang ditimbulkan adanya pembangunan rumah susun negara, khususnya rumah susun negara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan. Proses pengumpulan data dilaksanakan melalui wawancara bersama pengelola rumah susun, perwakilan dari kementerian PUPR dan penjaga rumah susun. Kemudian analisis yang digunakan adalah menggunakan metode Deskriptif Kuantitatif, metode Input Output dan metode Deskriptif Kualitatif. Beberapa metode tersebut diharapkan memberikan hasil penelitian yang secara jelas menggambarkan kondisi yang sebenarnya. Berdasarkan hasil wawancara dan analisis Input Output diperoleh hasil bahwa pembangunan rumah susun membawa manfaat besar yang dirasakan untuk ASN khususnya dan Kementerian PUPR pada umumnya selaku penanggung jawab atas pembangunan rumah susun negara. Selanjutnya kiranya perlu di sosialisasikan dan dipedomani untuk Kementerian lain agar dapat mengajukan untuk mengikuti pembangunan rumah susun negara, sehingga kelayakan hunian menjadi terjamin dan bekerja menjadi lebih produktif.

Kata Kunci: *Dampak Ekonomi, Rumah Susun.*

Abstract

Housing is one of the important elements in the regional development strategy which involves broad aspects in the field of population is closely related to economic development and social life in the context of strengthening National Resilience, and is a basic need of every human being. With the increasing population and the limited land available, houses are constructed multi-storey or what we know as flats. Flats or apartment buildings have now become a popular choice of residence in urban areas and financially, flats also have the potential to be used as an investment because they can be rented out. Based on Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Flats are multi-storey buildings built in an environment that is divided into functionally structured parts, both in horizontal and vertical directions and are units, each of which can be owned and used separately, especially for residential purposes equipped with shared parts, shared objects, and shared land. There are 4 types of flats according to Law Number 20 of 2011, namely: (1) Public flats, are flats organized to meet housing needs for low-income people; (2) Special flats, are flats organized to meet special needs; (3) State flats, flats that are owned by the state and function as a place to live or occupy, a means of family development, and supporting the implementation of the duties of officials and / or civil servants; and (4) Commercial flats, which are flats organized for profit. Through this study, it is expected to find out how much benefit/impact is caused by the construction of state flats, especially the ASN flats of the Ministry of Public Works and Public Housing in Banjarbaru City, South Kalimantan Province. The data collection process was carried out through interviews with flat managers, representatives of the PUPR ministry and flat guards. Then the analysis used is using Quantitative Descriptive method, Input Output method and Qualitative Descriptive method. Some of these methods are expected to provide research results that clearly describe the actual conditions. Based on the results of interviews and Input Output analysis, it was found that the construction of flats brought great benefits to employees in particular and the Ministry of PUPR in general as the person in charge of the construction of ASN flats. Furthermore, it needs to be socialised and guided for other Ministries to be able to apply to participate in the construction of ASN flats, so that housing eligibility is guaranteed and work becomes more productive.

Keywords: *Economic Impact, Flats*

Copyright (c) 2023 Jundi Widiatoro ✉

✉ Corresponding author :

Email Address : 777undi@gmail.com, adityo.arioseno@gmail.com, evi_rahmawati75@gmail.com, fitriana353@gmail.com

PENDAHULUAN

Semakin meningkatnya kebutuhan pegawai di lingkungan unit-unit vertikal yang ada di daerah menyebabkan semakin meningkat tingkat belanja pegawai di unit vertikal yang ada di daerah tersebut. Hal ini linier dengan meningkatnya tingkat konsumsi pegawai, salah satunya adalah kebutuhan hunian baru, karena pada awalnya pegawai tersebut sudah memiliki rumah/tempat tinggal namun harus mutasi untuk waktu yang tidak terlalu lama yang nantinya akan di mutasi lagi ke daerah yang lain. Salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan akan rumah untuk ASN adalah dengan pembangunan Rumah Susun Aparatur Sipil Negara (Rusun ASN). Pembangunan rusun ASN diharapkan akan membantu Aparatur Sipil Negara (ASN) dalam mencari hunian ketika mendapatkan penugasan di luar domisili tempat tinggalnya. Ada beberapa Kementerian/Lembaga yang memiliki instansi vertikal di seluruh wilayah Indonesia salah satunya adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Siregar (2004: 523) menyatakan optimalisasi pemanfaatan aset pemerintah dapat dilakukan dengan adanya perantara investasi guna memasarkan aset-aset pemerintah yang

potensial melalui kerja sama dengan investor, membuat dan memadukan dalam Memorandum of Investment (MoI) antara pemerintah dan investor, serta memanfaatkan jasa konsultasi dari penilai kepada berkenaan dengan kerjasama dengan investor, sehingga guna menunjang optimalisasi aset, pemerintah selaku pengelola BMN perlu melakukan inventarisasi aset-aset yang sekiranya berpotensi untuk dilakukan pemanfaatan dengan pihak investor. Namun perlu juga dilakukan pengawasan agar optimalisasi BMN ini tidak mengganggu tugas dan fungsi dari Pengguna BMN

Rusun susun negara (Rusun ASN) merupakan bentuk tanggung jawab pemerintah dalam menyediakan hunian yang layak dan meningkatkan kesejahteraan para Aparatur Sipil Negara (ASN) negara, karena diketahui masih banyak ASN yang sampai saat ini belum mempunyai rumah layak huni ataupun ASN instansi vertikal yang lingkungan kerjanya berpindah, sehingga diperlukan rumah untuk menetap dan tinggal sementara waktu di daerah tersebut

Kesekian kalinya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah selesai membangun rusun ASN yang kali ini berlokasi di Provinsi Kalimantan Selatan tepatnya di kota Banjarbaru, senilai Rp73,9 Milliar, Rusun yang dibangun memiliki satu tower setinggi delapan lantai dengan jumlah hunian 92 unit dengan type 45 dan dapat menampung 368 ASN Bersama keluarganya. dengan kontraktor pelaksana adalah PT Citra Prasasti Konsorindo, KSO PT Cipta Vera Mandiri dan manajemen konsultan adalah PT Virama Karya (Persero) Cabang Kalimantan (liputan6, 2022). Dalam siaran pers Menteri PUPR Basuki Hadimuljono menyampaikan bahwa rusun untuk para ASN Kementerian PUPR tersebut telah selesai dibangun pada tahun 2022 dan sudah siap untuk dihuni. Para ASN yang tinggal di rusun tersebut nantinya dikenakan sewa dengan tarif yang terjangkau. Untuk saat ini tarif sewa belum ditentukan oleh pihak pengelola rumah susun, sehingga untuk biaya sewanya masih di subsidi oleh kementerian PUPR sampai ditetapkan. Menurut pengelola rumah susun, tarif sewa yang dibebankan kepada penghuni nanti akan berlaku sejak unit rumah susun ditempati.. Berdasarkan latar belakang di atas, Penulis akan melakukan analisa untuk mengetahui manfaat dan dampak ekonomi sosial dalam pembangunan Rumah Susun Negara PUPR di Banjarbaru, Kalimantan Selatan, serta mengetahui strategi yang dapat dilakukan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan dari pembangunan rumah susun.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, Penulis merumuskan masalah yang akan dibahas untuk dapat menjelaskan pertanyaan sebagai berikut: (1) Apakah terdapat manfaat secara ekonomi dan sosial dengan dibangunnya Rumah Susun Negara di kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan; (2) Seberapa besar dampak ekonomi dan sosial yang ditimbulkan adanya pembangunan rumah susun negara yang dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Tujuan dan Manfaat

Tujuan dari kajian ini adalah berdasarkan pembangunan rumah susun negara oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat akan dilakukan analisis seberapa besar tingkat manfaat ekonomi dan sosial atas pengelolaan kekayaan negara dan aset lainnya, serta untuk mengetahui dampak ekonomi dan sosial pengelolaan kekayaan negara dan aset lainnya dalam hal ini adalah pembangunan rumah susun negara yang dibangun oleh Kementerian PUPR terhadap tingkat keseluruhan aktivitas ekonomi dan sosial pada Kota Banjarbaru khususnya dan Provinsi Kalimantan Selatan pada umumnya.

Social Return on Investment (SROI)

Social Return on Investment (SROI) adalah metode untuk mengukur nilai sosial, dengan mempertimbangkan sosial, dampak lingkungan dan ekonomi dengan indikator "terukur" tambahan. SROI tidak selalu murni moneter, tetapi seringkali hanya dapat diukur

dari segi nilai tambah bagi masyarakat. Pada awal tahun 2000, SROI pertama kali didokumentasikan di AS oleh Roberts Enterprise Development Fund (REDF) dan telah dikembangkan lebih lanjut oleh New Economics Foundation (NEF), yang kemudian berkembang menjadi lembaga terpercaya dan kerangka kerja yang banyak digunakan di Inggris. Saat ini, SROI telah diterapkan di sejumlah lingkungan dan studi kasus tersedia di internet melalui jaringan SROI. (Teo, W, S, dkk, 2021).

Analisis Manfaat dan Dampak Ekonomi Sosial

Analisis manfaat dan dampak ekonomi sosial adalah analisis yang digunakan untuk mengukur manfaat dan dampak atas pemanfaatan dan/atau pemindahtanganan aset negara bagi Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah. Hasil analisis manfaat dan dampak ekonomi dan sosial berupa total manfaat ekonomi dalam angka Rupiah atas pengembangan objek analisis yang menyajikan informasi mengenai:

1. Manfaat ekonomi adalah manfaat yang diperoleh secara langsung bagi negara dan masyarakat dari objek analisis yang dapat diukur dalam bentuk uang;
2. Manfaat sosial adalah manfaat yang diperoleh dari objek analisis secara langsung bagi negara dan masyarakat dalam aspek-aspek yang tidak dapat diukur dalam bentuk uang;
3. Dampak ekonomi adalah pengaruh tidak langsung dari objek analisis terhadap jumlah dan jenis kegiatan ekonomi dan prakiraan pengaruh proyek pada indikator-indikator tersebut bagi masyarakat;
4. Dampak Sosial adalah pengaruh tidak langsung dari objek analisis yang terjadi pada masyarakat dalam berbagai aspek kehidupan. Dampak sosial tercermin dari dampak yang timbul pada sektor sosial atas pengembangan objek analisis.

Pedoman untuk melaksanakan Analisis Manfaat dan Dampak Ekonomi Sosial telah diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 438/KN/2020 tentang Pedoman Analisis Manfaat dan Dampak Ekonomi Sosial.

METODOLOGI

Metode Analisis

Penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif, metode input-output, dan metode deskriptif kuantitatif untuk melihat manfaat dan dampak ekonomi sosial

1. Metode Deskriptif Kuantitatif. Pendekatan menggunakan metode deskriptif kuantitatif digunakan untuk menghitung manfaat ekonomi yang akan dihasilkan atas objek analisis selama bangunan tersebut dimanfaatkan atau umur bangunan dengan menggunakan data dan informasi yang berasal dari sumber berupa penelitian pasar, peraturan perpajakan, standar upah regional dan nasional dan sumber lainnya, selanjutnya menentukan besaran tingkat diskonto social, serta kemudian menghitung nilai sekarang dari manfaat ekonomi dengan menggunakan tingkat diskonto social;
2. Metode Input Output. Metode Input Output adalah metode matematis yang digunakan untuk menelaah struktur perekonomian hubungan antar industri, memahami saling ketergantungan dan kompleksitas perekonomian serta untuk mempertahankan keseimbangan antara supply (penawaran) dan demand (permintaan).
3. Metode Deskriptif Kualitatif. Pendekatan menggunakan metode kualitatif berisi penjelasan secara naratif sektor-sektor dalam masyarakat yang memperoleh manfaat/terdampak atas proyek atau kebijakan.

Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam proses analisis berupa data primer. Data primer didapat dari hasil observasi non partisipan dan wawancara. Data sekunder diperoleh dari hasil

melakukan pencarian informasi di berbagai sumber media. Secara rinci kegiatan pengumpulan data dilakukan dengan beberapa kegiatan, yaitu:

1. Mencari data dan informasi yang bersumber dari media serta ketentuan yang diatur oleh instansi PUPR.

Data dan informasi diperoleh dari:

a. Ketentuan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang mengatur adanya pembangunan Rumah Susun, yaitu sebagai berikut:

i. KMPUPR Nomor 443/KPTS/M/2023 tanggal 14 April 2023 tentang tarif sewa rumah susun ASN PUPR

ii. KMPUPR Nomor 604/KPTS/M/2023 tanggal 5 Juni 2023 tentang penetapan pengelola rumah susun ASN PUPR

iii. KMPUPR Nomor 483/KPTS/M/2022 tanggal 18 Mei 2022 tentang Penetapan Status Rumah Negara Golongan I (Satu) Berupa Rumah susun ASN PUPR

b. Beberapa media digital yang memuat berita terkait pembangunan rumah susun negara untuk ASN Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

2. Observasi lapangan di area Rumah Susun

Observasi lapangan dilakukan guna melihat secara langsung objek yang ada di lapangan, dalam rangka mengumpulkan data dan informasi untuk mendapatkan hasil pengamatan yang komprehensif dan riil serta menyeluruh.

3. Wawancara dengan pengelola rumah susun dan stakeholder yang berkaitan dengan pemanfaatan objek BMN. Untuk mendapatkan informasi secara langsung, Penulis melakukan wawancara kepada semua pihak terkait pemanfaatan BMN. Beberapa pihak yang diwawancarai adalah penghuni rumah susun yang merupakan ASN Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat, pengelola rumah susun dan penjaga dari rumah susun.

4. Mengumpulkan Informasi standar upah, peraturan perpajakan dan penelitian pasar

5. Menggunakan table *input-output* yang disusun oleh Badan Pusat Statistik (BPS). Dalam metode analisis *Input Output* data yang digunakan adalah table IO yang disusun oleh BPS untuk menyajikan informasi tentang transaksi barang dan jasa serta saling keterkaitan antar satuan kegiatan ekonomi untuk suatu waktu tertentu. Tabel IO dipergunakan dalam mengidentifikasi kompleksitas perekonomian dan untuk mempertahankan keseimbangan antara penawaran dan permintaan Tim penilai menggunakan table IO Nasional tahun 2016.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penentuan Indikasi Masalah

Indikasi masalah dalam kajian ini terfokus pada seberapa banyak manfaat ekonomi dan sosial dan seberapa besar dampak ekonomi sosial yang diperoleh masyarakat di kota Banjarbaru dan tentunya ASN Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang menempati rumah susun tersebut.

Analisa Manfaat Dan Dampak Sosial menggunakan Pendekatan Deskriptif Kuantitatif

Terdapat sejumlah bidang tanah kosong yang terletak di jalan Mistar Cokro Kusumo Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan yang kemudian dimanfaatkan untuk dibangun oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sehingga dapat memberikan manfaat baik ekonomi maupun social. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara diketahui:

1. Pembangunan rumah susun 8 lantai memiliki hunian 92 unit dengan type 45 kategori family dengan skema sewa tiap bulan
2. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui pihak ketiga melakukan pengelolaan rumah susun dengan susunan pegawai sebagai berikut: Jumlah pengelola rusun sebanyak 21 orang yang terdiri dari 1 orang Manager Operasional, 2 orang penanggung jawab, 1 orang administrasi, 3 orang teknisi, 2 orang bagian kebun, 6 orang bagian kebersihan dan 6 orang penjaga keamanan;
3. Informasi upah pengelola rusun yang dibayarkan ke masing-masing karyawan sebesar :
 - a. Manager Operasional Rp3.149.977
 - b. Koordinator Rp3.149.977
 - c. Administrasi Rp3.149.977
 - d. Teknisi Rp3.149.977
 - e. Bagian Kebun Rp3.412.000
 - f. Bagian Kebersihan Rp3.412.000
 - g. Bagian Keamanan Rp3.753.000
4. Frekuensi pembayaran upah diasumsikan 13 kali dalam setahun termasuk tunjangan Hari Raya;
5. Berdasarkan informasi yang diperoleh terdapat biaya listrik dan biaya air yang dibebankan kepada Anggaran DIPA Kementerian, untuk saat ini biaya yang tiap bulan dikeluarkan adalah: biaya listrik sebesar Rp59.000.000 dan biaya air sebesar Rp4.200.000;
6. Berdasarkan data dan ketentuan yang ada diperoleh bahwa rata-rata pertumbuhan Upah Minimum Regional (UMR) di Kota Banjarbaru dari tahun 2018 s.d tahun 2023 sebesar 5,19% per tahun;
7. Untuk saat ini biaya sewa rumah susun masih di subsidi dari kementerian PUPR namun setelah ditentukan penetapannya akan berlaku mundur yang direncanakan tarif sewa sebesar Rp250.000/unit
8. Data inflasi di Kalimantan Selatan berdasarkan Indeks Harga Kosumen yang diambil dari Badan Pusat Statistika diperoleh nilai rata-rata sebesar 3,79%.
9. Berdasarkan data dari Asian Development Bank (ADB), Discount Rate Sosial adalah sebesar 9%

Tabel 1. Perhitungan Manfaat Ekonomi

No	Manfaat Ekonomi	Nilai/tahun
1	Manfaat Melalui Penyerapan Tenaga Kerja	Rp1.037.694.892
	Bagian Administrasi	Rp 45.142.942
	Bagian Keamanan	Rp326.609.946
	Bagian Kebersihan	Rp293.388.264
	Bagian Kebun	Rp 97.796.088
	Koordinator	Rp 91.585.884
	Manager Operasional	Rp 45.792.942
	Teknisi	Rp137.378.826
2	Tambahan Perputaran Uang di kota Banjarbaru	Rp3.666.600.000
	Pengeluaran Makan Minum	Rp.2.721.000.000

	Pengeluaran Transportasi	Rp. 136.080.000
	Pengeluaran Laundry	Rp. 204.120.000
	Pengeluaran Keperluan rumah tangga	Rp. 604.800.000
3	Penghematan Biaya	-Rp2.008.000.000
	20 kamar penghuni berkeluarga (-)	Rp. 300.000.000
	60 kamar penghuni belum berkeluarga (-)	Rp1.728.000.000
	Pendapatan sewa kamar (+)	Rp. 20.000.000
	Nilai Manfaat Ekonomi Setahun	Rp2.696.294.892

Dari perhitungan diatas diketahui bahwa:

1. Nilai manfaat ekonomi dari penyerapan tenaga kerja berasal dari gaji yang diterima oleh karyawan pengelola rumah susun, bagian administrasi, keamanan, kebersihan, kebun, teknisi, koordinator dan Manager Operasional dengan total sebesar Rp1.037.694.892 dalam setahun;
2. Nilai manfaat ekonomi dari tambahan perputaran uang di kota Banjarbaru sebesar Rp3.666.600.000 dalam setahun yang terdiri atas pengeluaran makan dan minum, transportasi, laundry dan keperluan rumah tangga;
3. Berkurangnya nilai manfaat ekonomi karena adanya penghematan biaya yang artinya adalah nilai manfaat ekonomi ini tidak terlihat ketika rumah susun ini dibangun dan para penghuni tidak perlu lagi mencari kontrakan atau indekos. Dengan adanya rumah susun ini menjadikan tingkat ekonomi orang pribadi yang mempunyai rumah kontrakan dan indekos menjadi turun. Nilai berkurang manfaat ekonomi menjadi sebesar Rp2.008.000.000 dalam setahun. Angka tersebut sudah dikurangi dengan pendapatan sewa tiap unit rumah susun sebesar Rp250.000/bulan/unit;
4. Dari perhitungan manfaat ekonomi diatas dapat diketahui jumlah secara agregat sebesar Rp2.696.294.892 , jumlah ini merupakan nilai manfaat ekonomi yang diperoleh secara kuantitatif atas dibangunnya rumah susun negara kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
5. Penulis tidak menjabarkan tingkat pertumbuhan ekonomi atas tiap nilai manfaat ekonomi karena Penulis mengambil *sample* hanya pada tahun 2023, dari yang awalnya lahan kosong berupa tanah yang tidak produktif kemudian menjadi lahan dengan bangunan rumah susun., sehingga terdapat manfaat dan dampak yang positif dan/atau negatif. Secara ekonomi dan social;
6. Sedangkan jika akan melihat tren perkembangan ekonomi di tahun-tahun berikutnya setelah adanya rumah susun ini, menurut Penulis dapat dilihat dari tren pertumbuhan ekonomi di Provinsi Kalimantan Selatan khususnya Kota Banjarbaru.

Analisa Dampak Ekonomi menggunakan Metode Input Output

Analisis *Input Output* (IO) digunakan untuk mengetahui peranan sektor tertentu dalam perekonomian dan memberikan gambaran menyeluruh mengenai keterkaitan antar sektor. Tabel IO merupakan uraian statistik dalam bentuk matriks yang menyajikan informasi tentang transaksi barang dan jasa serta saling keterkaitan antar satuan kegiatan ekonomi (sektor) dalam suatu wilayah pada suatu periode waktu tertentu. Oleh karena itu, tabel IO

merupakan sebuah model kuantitatif yang menunjukkan potret keadaan ekonomi (*economics landscape*) suatu wilayah pada suatu periode tertentu (tahun).

Tahapan-tahapan yang dilakukan dalam analisis IO pada kajian ini yaitu:

1. Mengidentifikasi biaya yang merupakan biaya investasi yang dikeluarkan untuk membuat sebuah proyek dapat terwujud. Pada pembangunan Rumah susun ini berdasarkan perhitungan yang dilakukan menghabiskan biaya investasi yang telah dikeluarkan sebesar Rp73.916.570.500 untuk total pembangunan dari *land clearing* sampai dengan berdirinya bangunan rumah susun 8 lantai;
2. Menyiapkan tabel input-output (I-O). Data yang diperlukan untuk analisis IO berasal dari tabel transaksi domestik atas dasar harga dasar Tahun 2016. Menjumlahkan semua data pada kolom input per sektor dan jumlah permintaan akhir dari tabel transaksi atas dasar harga dasar Tahun 2016.
3. Menyiapkan tabel transaksi antara. Tabel transaksi antara merupakan sebuah tabel yang berisi barang dan jasa yang habis digunakan dalam proses produksi.
4. Menghitung besaran koefisien input masing-masing sektor dari data/tabel koefisien input (matriks A).
5. Membuat matriks identitas (matriks I) dengan rumusan/formula bahwa nilai/angka pada diagonal matriks semua sektor dengan angka 1 selebihnya berupa angka 0.
6. Setelah didapatkan nilai koefisien input (matriks A) dan nilai dari matriks identitas (matriks I), kemudian menghitung matriks Leontif dengan rumusan matriks identitas dikurangkan dengan koefisien (I-A).
7. Selanjutnya dilakukan perhitungan efek pengganda untuk rencana pengembangan investasi (rencana pembangunan) dalam analisis IO yang bertujuan untuk menghitung berapa kali dampak dari permintaan akhir yang di proxy kan dari rencana pembangunan. Permintaan akhir pada sektor konstruksi akan di injeksikan (dijumlahkan) dengan besaran biaya total pembangunan sesuai dengan investasi yang dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Perumahan yang kemudian diserahterimakan kepada Direktorat Jenderal Bina Marga Dinas. sehingga akan didapatkan selisih yang mendorong output sektor yang terdampak atas investasi yang dilakukan. Rencana biaya modal dan biaya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebesar Rp73.916.570.500 dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 2. Rincian Rencana Investasi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga

No	Jenis Biaya	Nominal
1.	Biaya Modal	Rp.73.916.570.500,00
2.	Biaya Operasional	Rp.0,00
Total		Rp.73.916.570.500,0 0

Dari hasil perhitungan analisis Input Output dari investasi pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Bina Marga telah dilakukan injeksi/input pada sektor konstruksi. Atas injeksi tersebut telah dilakukan pembuktian menggunakan formula MMULT dan didapatkan hasil selisih dari pembuktian yang menggunakan formula MMULT dan total output domestik atas dasar harga dasar dari

injeksi investasi pada permintaan akhir sektor konstruksi. Berdasarkan injeksi rencana pembangunan yang dilakukan maka didapatkan pengaruh dampak pada 3 sektor terbesar yaitu:

1. Sektor Bangunan Tempat Tinggal Dan Bukan Tempat Tinggal sebesar Rp75.338.790.487
2. Sektor Perdagangan selain Mobil dan Sepeda Motor sebesar Rp7.229.300.263
3. Sektor Barang Galian Segala Jenis sebesar Rp3.984.233.000

Berdasarkan perhitungan yang dilakukan Penulis dengan biaya yang dikeluarkan sebesar Rp73.916.750.500 maka perubahan nilai menjadi Rp133.379.895.609 dimana menghasilkan angka pengganda sebesar 1,86 dari hasil tersebut, dan dapat diartikan bahwa Rp1 nilai investasi berupa pembangunan sebuah proyek menghasilkan efek pengganda sebesar 1,86 kali.

8. Menghitung efek pengganda dari koefisien nilai tambah yang diperhitungkan dengan matriks invers leontief yang kemudian dilakukan injeksi dari biaya pembangunan atas objek rumah susun diperoleh efek pengganda sebesar 0,45 kali, dimana setiap Rp.1 nilai investasi menghasilkan efek pengganda sebesar 0,45 kali, hal ini juga mempengaruhi atau berdampak kepada 3 sektor terbesar dengan perincian sebagai berikut:

Tabel 3. Dampak terhadap Koefisien Nilai Tambah

No.	Sektor	Dampak Nilai
1.	Bangunan Tempat Tinggal Dan Bukan Tempat Tinggal	Rp.13.412.551.260
2.	Perdagangan selain Mobil dan Sepeda Motor	Rp. 2.853.661.644
3.	Barang Galian Segala Jenis	Rp. 1.419.876.009

9. Menghitung efek pengganda dari koefisien nilai tambah yang diperhitungkan dengan matriks invers leontief yang kemudian dilakukan injeksi dari biaya pembangunan atas objek rumah susun diperoleh efek pengganda sebesar 0,39 kali, dimana setiap Rp.1 nilai investasi menghasilkan efek pengganda sebesar 0,39 kali, hal ini juga mempengaruhi atau berdampak kepada 3 sektor terbesar dengan perincian sebagai berikut:

Tabel 4. Dampak terhadap Koefisien Pendapatan

No.	Sektor	Dampak Nilai
1.	Bangunan Tempat Tinggal Dan Bukan Tempat Tinggal	Rp. 16.015.228.562
2.	Perdagangan selain Mobil dan Sepeda Motor	Rp. 2.203.090.092
3.	Barang Galian Segala Jenis	Rp. 1.126.175.027

10. Menghitung efek pengganda dari koefisien nilai tambah yang diperhitungkan dengan matriks invers leontief yang kemudian dilakukan injeksi dari biaya pembangunan atas objek rumah susun diperoleh efek pengganda sebesar 0,0000000067 kali, dimana setiap Rp.1 nilai investasi menghasilkan efek pengganda sebesar 0,0000000067 kali, hal ini juga mempengaruhi atau berdampak kepada bertambahnya tenaga kerja kepada 3 sektor terbesar dengan perincian sebagai berikut:

Tabel 5. Dampak terhadap Koefisien Tenaga Kerja

No.	Sektor	Dampak Nilai
1.	Bangunan Tempat Tinggal Dan Bukan Tempat Tinggal	220
2.	Perdagangan selain Mobil dan Sepeda Motor	79
3.	Kayu	19

Analisa Manfaat dan Dampak Sosial menggunakan Pendekatan Deskriptif Kualitatif

Tanah kosong yang tidak produktif yang terletak di Jalan Mistar Cokro Kusumo Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan dimanfaatkan untuk dibangun rumah susun Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai hunian ASN Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara diperoleh informasi bahwa manfaat dan dampak sosial dari pembangunan rumah susun negara adalah:

1. Manfaat sosial atas berdirinya rumah susun ini adalah:
 1. Membukan lahan produktif yang awalnya adalah tanah kosong yang tidak produktif
 2. Menambah lapangan pekerjaan
 3. Sebagai contoh untuk Kementerian lainnya, agar ASNnya mendapatkan hunian layak
 4. Sebagai contoh untuk Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota jika nantinya membutuhkan hunian rumah susun di pusat kota.
 5. Membuka akses jalan yang awalnya tidak terdapat jalan ke lokasi rumah susun
2. Dampak sosial berdirinya rumah susun ini adalah:
 1. Dengan ASN mendapatkan hunian yang layak diharapkan ASN dapat bekerja lebih optimal
 2. Dengan bergabungnya masyarakat sekitar menjadi karyawan pengelola rumah susun diharapkan tidak ada kesenjangan sosial yang terjadi.
 3. Melengkapi jenis infrastruktur di kota Banjarbaru

Menjadi bahan akademisi untuk melakukan penelitian terkait bangunan rumah susun di kota banjarbaru.

SIMPULAN

Adanya rusun ASN yang terletak di Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan dan telah selesai dibangun pada tahun 2022, serta direncanakan akan dioperasikan dengan sistem sewa pada tahun 2024, hal ini dapat memberikan kemudahan penghuni rusun negara dalam mencari tempat tinggal selama bertugas di daerah. Rumah susun negara yang dibangun oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat akan ditempati oleh ASN dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang bekerja di Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan. Menurut keterangan dari pengelola, pada tahun 2024 setiap penghuni di rusun ASN akan dikenakan biaya sewa setiap bulan sebesar Rp250.000, namun untuk saat ini (tahun 2023) biaya tersebut masih disubsidi oleh Kementerian. Dari hasil kajian atas pembangunan rusun ASN dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang terletak di Kota Banjarbaru dapat ditarik kesimpulan bahwa atas pembangunan rusun ini dapat bermanfaat secara positif dengan peningkatan perekonomian khususnya di kota Banjarbaru dan daerah di sekitar rumah susun serta dapat menjadi contoh penghematan lahan atas pembangunan perumahan yang layak huni. Serta memberikan dampak yang terarah guna kesejahteraan ASN, kemakmuran masyarakat sekitar dan menjadi icon pembangunan di kota Banjarbaru.

Dengan pengelolaan yang baik, perawatan dan pemeliharaan yang rutin, serta didukung oleh peran pemerintah pusat dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, ASN pemerintah pusat yang bekerja dan ditempatkan di daerah dapat sama-sama merasakan dampak dan manfaat secara ekonomi maupun sosial. Kementerian PUPR dapat mensosialisasikan manfaat serta sistem pengelolaan yang telah dilakukan atas pembangunan rumah susun sehingga berdampak dapat mendorong Kementerian lain untuk ikut membangun rumah susun negara di daerah lain.

Referensi :

Siregar, Doli, 2004. *Manajemen Aset*, Gramedia Pustaka Utama, IKPI, Jakarta

Kencana Maulandy Rizky Bayu, 2021. "Kementerian PUPR Bangun Rusun PNS di Banjarbaru Senilai Rp.73,7 Milliar Liputan6". Kementerian PUPR Bangun Rusun PNS di Banjarbaru Senilai Rp 73,7 Miliar - *Bisnis Liputan6.com* diakses tanggal 12 Oktober 2023 pukul 10.10 WITA.

Teo W.S dkk. Social Return on Investment (SROI) for government flood recovery project in Kuala Krai, Kelantan. *IOP Conference Series. Earth and Environmental Science; Bristol Vol. 842, Iss. 1, 2021.*

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Jakarta

Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 438/KN/2020 tentang Pedoman Analisis Manfaat dan Dampak Ekonomi Sosial.