

## KETERJANGKAUAN HUNIAN BAGI MBR MELALUI PROGRAM APARTEMEN TRANSIT JAWA BARAT

Studi Kasus: Skema Gerakan Menabung Penghuni Apartemen Transit Jawa Barat (GEMPITA)

Audiza Nadella<sup>1,\*</sup>, Bintan Z. Haya<sup>2</sup>, Adinda Noorhaliza<sup>3</sup>, Zulafa Azmi Aunun Noor<sup>4</sup>, Agustinus Adib Abadi<sup>5</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Program Studi Magister Arsitektur, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Jl Ganesha No.10, Coblong, Bandung, Indonesia 40132

<sup>2</sup>Kelompok Keahlian Perumahan dan Pemukiman, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Jl Ganesha No.10, Coblong, Bandung, Indonesia 40132

\*E-mail: [audizanadella@gmail.com](mailto:audizanadella@gmail.com)

Diterima: 14-06-2023

Direview: 22-03-2024

Direvisi: 02-04-2024

Disetujui: 21-05-2024

**ABSTRAK.** Tingginya harga rumah mengakibatkan masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), tidak dapat menjangkau kepemilikan hunian. Salah satu program pemerintah yang dapat membantu MBR untuk dapat menjangkau hunian yang sesuai dengan kemampuan ekonomi masing-masing individu adalah program rumah subsidi. Meskipun begitu, uang muka rumah subsidi dinilai masih terlalu tinggi bagi MBR. Oleh sebab itu, Gerakan Menabung Penghuni Apartemen Transit (GEMPITA) hadir untuk membantu mempersiapkan keuangan kepemilikan hunian. Skema ini dibuat untuk penghuni Apartemen Transit Jawa Barat agar dapat mengupayakan pemenuhan uang muka kepemilikan hunian yang layak. Berdasarkan hal tersebut, dapat dilihat bahwa upaya pemerintah dalam membantu masyarakat memenuhi kebutuhan hunian seringkali hanya berfokus sampai pada kepemilikan rumah. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan identifikasi dan evaluasi terhadap keterjangkauan hunian layak melalui Skema GEMPITA bagi MBR. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian deskriptif-kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa GEMPITA terbukti membantu MBR dalam mempersiapkan keuangan untuk pemenuhan uang muka (DP) kepemilikan hunian yang layak. Hal ini dapat dilihat dari tahun 2015-2022 sebanyak 247 KK telah memiliki hunian melalui Program GEMPITA. Tetapi, program ini dinilai tidak terjangkau karena (1) pembayaran pertama yang perlu dibayar penghuni tidak hanya mencakup uang muka, tetapi juga biaya administrasi dan kepengurusan legalitas hunian; (2) biaya cicilan bulanan lebih dari 30% dari penghasilan; dan (3) lokasi rumah yang berada jauh dari area perkotaan menyebabkan adanya pengeluaran tambahan seperti biaya transportasi.

**Kata kunci:** Keterjangkauan Hunian, GEMPITA, Apartemen Transit, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Skema Menabung

**ABSTRACT.** The exorbitant housing prices have resulted in a significant barrier for the community, particularly the Low-Income Community (MBR), to achieve homeownership. One government program aimed at assisting the MBR in accessing affordable housing based on their economic capacity is the subsidized housing program. However, the down payment required for subsidized housing is still considered unreasonably high for the MBR. Consequently, the Transit Apartment Occupants Savings Movement (GEMPITA) has emerged to address the financial aspects of homeownership. This initiative specifically caters to residents of Transit Apartments in West Java, empowering them to fulfill the necessary down payment for suitable housing. However, it is evident that the government's efforts to support the public in meeting their housing needs often focus solely on homeownership, as opposed to providing comprehensive solutions. This research aims to identify and evaluate housing affordability through the GEMPITA scheme for Low-Income Communities. The research employs a qualitative descriptive methodology to provide insights with a case study approach. The analysis reveals that GEMPITA has effectively assisted the MBR in preparing their finances to meet the down payment requirements for suitable housing. This is evident through the number of households successfully making down payments for subsidized housing with the support of GEMPITA. Between 2015 and 2022, a total of 247 households have obtained housing through GEMPITA. However, despite these achievements, the program still faces challenges of affordability due to several factors: (1) the initial payment for occupants includes not only the down payment but also administrative fees and legal procedures; (2) the monthly installment amounts surpass 30% of their income; and (3) the remote location of the houses, situated far from urban centers, entails additional expenses such as transportation costs.

**Keywords:** Housing Affordability, GEMPITA, Transit Apartment, Low-Income Communities, Savings Scheme

## PENDAHULUAN

Hunian merupakan kebutuhan pokok bagi masyarakat, namun demikian tidak semua masyarakat, khususnya yang hidup di perkotaan dapat menjangkaunya. Harga hunian di perkotaan yang cenderung tinggi menyebabkannya susah dijangkau oleh sebagian kelompok masyarakat, khususnya mereka yang berpenghasilan rendah. Hal tersebut diperparah dengan terjadinya kenaikan harga hunian dan kebutuhan hidup secara eksponensial namun tidak sebanding dengan peningkatan penghasilan mereka. Untuk mendukung keterjangkauan masyarakat terhadap hunian yang layak, pemerintah membuat kebijakan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang disertai dengan program Gerakan Menabung Penghuni Apartemen Transit (GEMPITA). GEMPITA merupakan program wajib bagi penghuni Apartemen Transit. Tujuan dari program GEMPITA yaitu untuk menguatkan kemampuan ekonomi masyarakat dalam pemenuhan uang muka kepemilikan hunian serta untuk meningkatkan keterjangkauan masyarakat terhadap kepemilikan hunian yang layak.

### Keterjangkauan Hunian

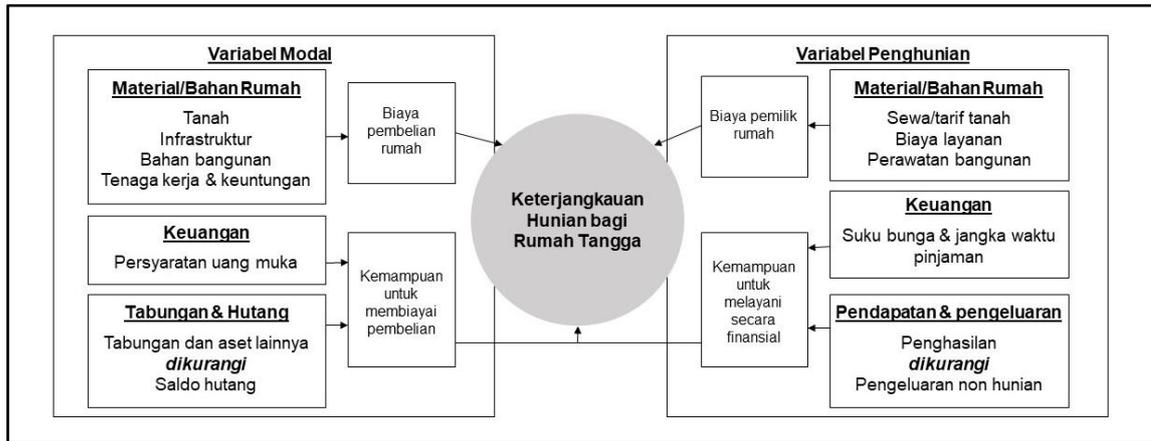
Pada teori keterjangkauan hunian (*housing affordability*), keterjangkauan hunian didefinisikan sebagai rasio pengeluaran perumahan terhadap pendapatan rumah tinggal dalam periode waktu tertentu (misalnya bulanan atau tahunan). Subjek yang paling umum dalam konteks keterjangkauan adalah rumah tangga (keluarga) (Nurhadi, 2004). Maka, dapat disimpulkan keterjangkauan hunian adalah kemampuan rata-rata rumah tangga untuk memiliki dan mempertahankan rumah (biaya yang berhubungan dengan perumahan) tanpa mengalami kesulitan keuangan setelah pembelian dan memiliki stabilitas sosial ekonomi (Hassan dkk., 2017).

Keterjangkauan atas hunian bukan merupakan karakteristik dasar hunian, melainkan

keterkaitan antara hunian dengan kemampuan individu atau kelompok masyarakat dalam menjangkaunya (Stone, 2006). Bagi beberapa individu atau kelompok masyarakat yang memiliki pendapatan tertentu, hunian merupakan barang yang dapat dijangkau dengan mudah berapapun harganya. Namun, bagi sebagian kelompok masyarakat, khususnya MBR, hunian merupakan barang mewah yang sulit bahkan mustahil untuk dijangkau. Keterjangkauan hunian terdiri atas dua komponen, yakni kemampuan untuk membeli properti (*purchase affordability*) dan kemampuan untuk mempertahankan pembayaran hipotek (*repayment affordability*) (Micallef, 2022). Karena aspeknya yang subjektif, untuk dapat menentukan keterjangkauan hunian, dapat ditinjau dari tiga pertanyaan berikut (Stone, 2006):

- Keterjangkauan untuk siapa? (Basis keterjangkauan)
- Keterjangkauan didasarkan pada standar apa? (Standar keterjangkauan)
- Seberapa lama individu dapat menjangkau hunian? (Jangka waktu keterjangkauan)

Pada aspek ekonomi, keterjangkauan hunian berkaitan dengan keputusan yang dipilih masing-masing keluarga mengenai pengeluaran untuk hunian dan non-hunian (Suhaida dkk., 2011). Idealnya, keterjangkauan pengeluaran untuk hunian atau cicilan rumah maksimal bernilai 30% dari total keseluruhan pengeluaran rumah tangga (Newman & Holupka, 2014). Disinilah harga rumah berpengaruh untuk menentukan keterjangkauan, dimana semakin tinggi harga rumah, berakibat pada semakin tingginya cicilan rumah yang harus dibayarkan tiap bulan. Besar kecilnya harga rumah dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti luas tanah, tipe rumah, kualitas lingkungan sekitar, aksesibilitas dengan pusat kota, pusat perbelanjaan, sekolah, dan transportasi umum, kondisi infrastruktur jalan raya, jaringan transportasi umum, dan fasilitas utilitas rumah (Fung & Lee, 2014).



Gambar 1. Komponen Dasar Keterjangkauan Hunian (Sumber: McBride, dkk., 2011)

Pada dasarnya terdapat variabel keterjangkauan hunian, yaitu variabel modal (biaya pembelian rumah) dan variabel penghunian (biaya yang dikeluarkan terkait dengan pemeliharaan rumah) (Gambar 1) (McBride dkk., 2011). Kemampuan rumah tangga dalam membeli hunian dipengaruhi oleh biaya penghunian (yang merupakan penjumlahan dari biaya tanah, infrastruktur, bahan bangunan, tenaga kerja, dan keuntungan) dan kemampuan dalam pembiayaan pembelian rumah (yang ditentukan oleh persyaratan uang muka dan kondisi keuangan rumah tangga). Setelah rumah terbeli, keterjangkauan hunian dipengaruhi oleh kemampuan rumah tangga untuk membayar biaya penghunian dan membayar rumah tersebut. Kedua hal tersebut dipengaruhi oleh biaya material/bahan rumah (biaya sewa tanah, biaya servis, dan pemeliharaan bangunan) dan cara membiayai biaya servis setelah pembelian (jangka waktu pembayaran pinjaman dan suku bunga, serta pendapatan rumah tangga dikurangi pengeluaran non-rumah).

### Siklus Berhuni (*Housing Careers*)

Keterjangkauan atas hunian merupakan salah satu aspek penting dalam siklus berhuni, dimana secara sederhana siklus berhuni dapat diartikan sebagai urutan tempat yang ditempati sebuah rumah tangga sepanjang sejarah keluarga (Pickles & Davies, 1991). Definisi ini menjelaskan bahwa siklus berhuni tidak berkaitan pada perkembangan hierarki tertentu (dari sewa ke kepemilikan, atau dari banyak keluarga ke keluarga tunggal atau dari kecil ke besar), tetapi siklus berhuni merupakan serangkaian tempat tinggal yang ditempati rumah tangga selama hidup (Bolt, 2001). Penyebab terjadinya siklus berhuni yaitu

karena adanya perubahan pada tahap kehidupan, faktor ekonomi, budaya atau status sosial (Marais dkk., 2018). Siklus berhuni suatu rumah tangga sangat dipengaruhi kebijakan dari pemerintah dan pasar perumahan, dimana dua hal tersebut mempengaruhi pilihan terhadap hunian yang dapat mereka pilih (Özüekren & van Kempen, 2002). Pilihan tersebut dapat dibatasi melalui kebijakan perumahan yang membatasi akses ke pasar perumahan bagi keluarga tertentu (Abramson, 2012 dalam Marais dkk., 2018) atau melalui penentuan harga, ketersediaan, dan struktur kepemilikan (Beer & Faulkner, 2011).

Penelitian terkait keterjangkauan hunian di Indonesia sudah mulai banyak berkembang. Beberapa studi terdahulu mengungkap bahwa keterjangkauan hunian terkait dengan lokasi hunian, tipe hunian, harga hunian, serta biaya transportasi yang dikeluarkan (Dewita dkk., 2018, 2020; Indrianingrum, 2017). Studi-studi terdahulu tersebut mengungkap keterjangkauan hunian secara umum skala kota atau wilayah tertentu. Pada penelitian ini akan melihat keterjangkauan kepemilikan hunian pada Apartemen Transit di Jawa Barat (Skema GEMPITA). Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi keterjangkauan hunian layak melalui Skema GEMPITA bagi MBR. Hasil penelitian dapat dimanfaatkan sebagai rekomendasi bagi pemangku kebijakan dalam merumuskan program dan kebijakan terkait penyediaan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat khususnya kelompok MBR.

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Penelitian

kualitatif merupakan metode-metode untuk mengeksplorasi dan memahami fenomena oleh sejumlah individu atau sekelompok orang – dianggap berasal dari masalah sosial atau kemanusiaan (Creswell, 2023). Dalam proses pengumpulan data terdapat 2 (dua) jenis data yang dapat digunakan, yaitu data primer dan data sekunder (Kumar, 2011). Data primer berupa hasil wawancara mendalam dan FGD (*Focus Group Discussion*) dengan Unit Pelaksana Teknis Daerah Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Jawa Barat, serta data harga hunian subsidi di Bandung Raya dan simulasi tabungan GEMPITA. Data sekunder berupa literatur terkait keterjangkauan hunian dan siklus berhuni, serta dokumen berupa peraturan daerah dan laporan Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat.

Pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara (*in-depth interview*), FGD (*Focus Group Discussion*), sedangkan data sekunder didapat melalui studi dokumen/arsip. Proses kegiatan wawancara dilakukan dengan Unit Pelaksana Teknis Daerah Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Jawa Barat, Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat selaku responden. Wawancara dan FGD dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data dan informasi terkait target sasaran penghuni, proses pelaksanaan, dan keberhasilan skema GEMPITA. Proses kegiatan studi dokumen dilakukan dengan mengkaji dokumen penelitian, sumber daring, dokumen regulasi/peraturan daerah, dan laporan Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat. Data yang sudah dikumpulkan kemudian dianalisis dengan metode deskriptif. Metode deskriptif merupakan proses analisis data dengan mencari fakta melalui interpretasi yang tepat untuk menggambarkan objek yang diteliti

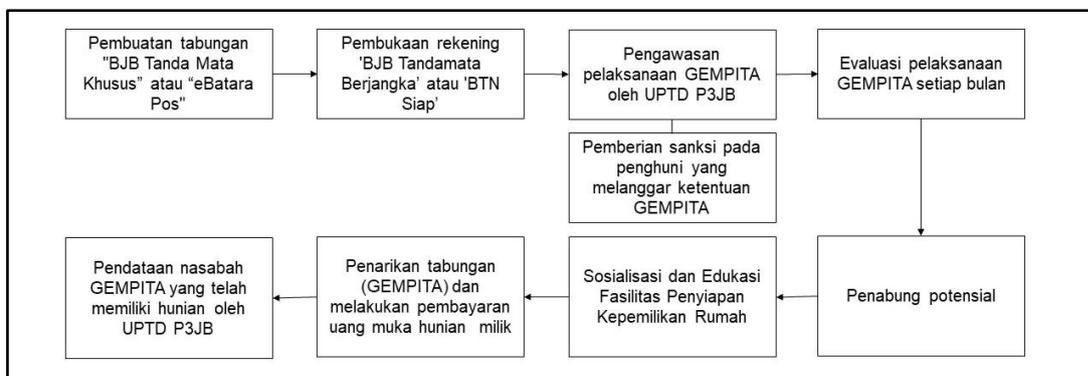
sesuai fenomena secara natural (Groat & Wang, 2013). Metode deskriptif dilakukan dengan mengkaji atau menelaah studi kasus terkait program apartemen transit dan skema menabung GEMPITA yang dilakukan berdasarkan hasil pengumpulan data, diskusi, dan kunjungan lapangan untuk menghasilkan sebuah kesimpulan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Pengertian dan Cara Kerja Gerakan Menabung Penghuni Apartemen Transit Jawa Barat

Menurut Pasal 1 angka 16 Pergub 27/2019, Gerakan Menabung Penghuni Apartemen Transit (GEMPITA) adalah kegiatan menabung untuk menyiapkan kemampuan keuangan penghuni (apartemen transit) dalam rangka kepemilikan lahan dan/atau pemenuhan uang muka rumah (Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Daerah Provinsi Jawa Barat, 2019). Gerakan menabung ini dilakukan oleh penghuni apartemen transit untuk memperoleh rumah yang layak huni, terjangkau, dan berkelanjutan. Adapun tujuan lainnya yaitu untuk persiapan kemampuan keuangan penghuni dalam kepemilikan rumah secara mandiri atau melalui program pembiayaan perumahan yang diselenggarakan oleh pemerintah dan difasilitasi oleh bank yang bekerjasama dengan pemerintah pusat.

Terdapat delapan tahap cara kerja GEMPITA (Gambar 2). Pertama, pada awal menghuni apartemen transit penghuni wajib melakukan pembukaan rekening tabungan 'BJB Tandamata Khusus' atau 'BTN eBatara Pos'. Kemudian dilanjutkan dengan pembukaan rekening 'BJB Tandamata Berjangka' atau 'BTN Siap'. Setelah itu, penghuni akan menjalani pengawasan pelaksanaan GEMPITA oleh UPTD P3JB. Selama proses pelaksanaan, penghuni yang melanggar ketentuan GEMPITA akan dikenakan sanksi. Selain itu, penghuni juga akan menerima sosialisasi dan edukasi fasilitas penyiapan kepemilikan rumah. Tahap terakhir adalah penabung potensial yang akan melakukan penarikan tabungan (GEMPITA) dan melakukan pembayaran uang muka hunian milik.



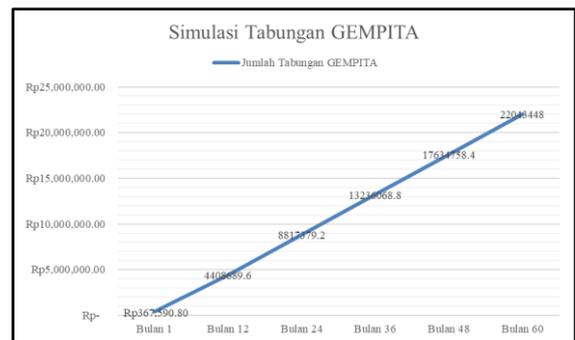
Gambar 2. Skema Pelaksanaan GEMPITA

(Sumber: Buku Panduan GEMPITA Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat, 2022)

'BTN Siap' untuk menjalankan GEMPITA. Tiap bulan penghuni akan melakukan penyetoran tabungan GEMPITA. Pihak UPTD P3JB akan melakukan pengamatan dan evaluasi bulanan terhadap pelaksanaan GEMPITA dimana penghuni yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan GEMPITA akan mendapat sanksi. Penghuni yang telah memenuhi kategori sebagai penabung potensial (penghuni yang telah memiliki tabungan di atas Rp5.000.000,00) akan diberi sosialisasi dan edukasi terkait fasilitas penyiapan kepemilikan rumah. Jika tabungan yang dimiliki penghuni telah cukup untuk membayar uang muka pembelian rumah, maka penghuni akan melakukan penarikan tabungan dan melakukan pembayaran uang muka hunian milik. Jenis hunian yang dapat dipilih tidak terbatas pada produk perumahan yang direkomendasikan. Penghuni potensial dapat membeli segala jenis rumah mulai dari rumah swadaya, rumah komersil, maupun rumah bersubsidi seperti: rumah tapak/FLPP dan BP2BT. Setelah penghuni berhasil melakukan pembayaran uang muka, maka pihak UPTD P3JB melakukan pendataan nasabah GEMPITA yang telah memiliki hunian. Diketahui besar setoran GEMPITA setiap bulannya telah diatur dalam Peraturan Gubernur Jawa Barat No. 27 Tahun 2019, yaitu sebesar 10% dari total gaji penghuni (Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 27 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Daerah Provinsi Jawa Barat, 2019).

Besar setoran GEMPITA setiap bulannya telah diatur dalam Pergub Jawa Barat 27/2019, yaitu sebesar 10% dari total gaji penghuni (Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 27 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Daerah Provinsi Jawa Barat, 2019). Sebagai contoh ilustrasi, penghuni memiliki pendapatan perbulan Rp3.673.908,03 (asumsi tersebut berdasarkan UMR rata-rata Bandung Raya Tahun 2023). Pada bulan pertama, penghuni melakukan penyetoran sebesar 10% dari pendapatannya yaitu sebesar Rp367.390,80/bulan. Uang muka yang diperlukan untuk membeli rumah tapak bagi MBR yaitu sebesar 1% dari harga rumah. Ketentuan terkait jumlah uang muka ini terdapat dalam Pasal 25 Permen PUPR No.20 Tahun 2019 (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, 2019). Rata-rata harga rumah di area Jawa (kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang,

dan Bekasi) yang ditetapkan dalam Kepmen PUPR No.242 Tahun 2020 yaitu Rp150.500.000,00 (Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tahun 2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, 2020). Dari data tersebut dapat diketahui bahwa minimal uang muka yang diperlukan untuk membeli rumah yaitu sebesar Rp1.505.000,00. Tabungan para penghuni dapat memenuhi jumlah minimal uang muka tersebut diproyeksikan ketika sudah menabung selama 5 (lima) bulan (Lihat Gambar 3 dan Tabel 1).



Gambar 3. Simulasi Tabungan GEMPITA (Sumber: Analisis Penulis, 2023)

Tabel 1. Ilustrasi Jumlah Tabungan selama 5 bulan

Bulan	Setoran/bulan	Jumlah tabungan
Bulan ke-1	Rp367.390,80	Rp367.390,80
Bulan ke-2	Rp367.390,80	Rp734.781,60
Bulan ke-3	Rp367.390,80	Rp1.102.172,40
Bulan ke-4	Rp367.390,80	Rp1.469.563,20
Bulan ke-5	Rp367.390,80	Rp1.836.954,00

Sumber: Analisis penulis, 2023

Skema ketat yang diterapkan pada proses pelaksanaan GEMPITA, mewajibkan penghuni apartemen transit untuk tertib dalam menabung sehingga MBR dengan kemampuan ekonomi terbatas dapat memenuhi uang muka (DP) hunian yang layak dalam rentang waktu yang telah ditentukan. Sampai dengan 8 Desember 2022, sudah terdapat 247 KK penghuni apartemen transit yang telah sukses memenuhi uang muka (DP) hunian. Berikut beberapa testimoni

keberhasilan skema menabung GEMPITA (Tabel 2):

Tabel 2. Testimoni Keberhasilan Program Apartemen Transit Skema Menabung GEMPITA

	Nama	Bapak DD
	TB	1 Apartemen Transit Batujajar
	Lama Menghuni	Mei 2015 – Juni 2017
	Alamat Rumah	Cibeber - Cangkorah
	Nama	Ibu R
	TB	2 Apartemen Transit Solokon Jeruk
	Lama Menghuni	Maret 2019 s.d. Maret 2020
	Alamat Rumah	Kp. Boncel - Bojongemas
	Nama	Bapak AA
	TB	4 Apartemen Transit Rancaekek
	Lama Menghuni	April 2016 – Juli 2018
	Alamat Rumah	Villa Mutiara - Cimanggung
	Nama	Bapak CW
	TB	1 Apartemen Transit Ujung Berung
	Lama Menghuni	Sept 2015 – Sept 2020
	Alamat Rumah	Canguang residence 4

Sumber: Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat, 2022

### Keterjangkauan dalam Kepemilikan Hunian Melalui Gerakan Menabung Penghuni Apartemen Transit Jawa Barat

Pada pembahasan sebelumnya, telah dijelaskan bahwa penabung potensial yang mengikuti skema GEMPITA akan melakukan penarikan uang tabungan dan membayar uang muka hunian milik. Jenis hunian yang direkomendasikan dari pengelola GEMPITA dan pihak bank merupakan hunian subsidi di kawasan Bandung Raya. Rumah subsidi yang ditawarkan oleh pihak bank dan dapat didapatkan melalui metode KPR (minimal tipe 21 dan maksimal tipe 36), mayoritas berlokasi di kawasan suburban yang relatif jauh dari pusat perkotaan Bandung Raya (Gambar 4).



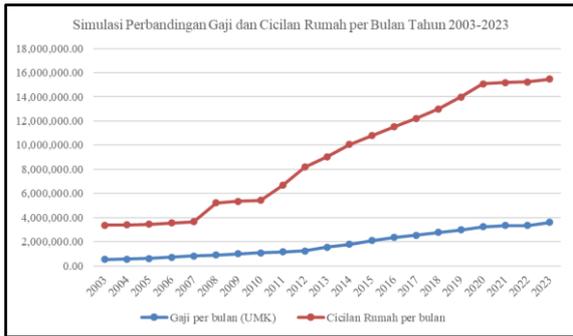
Gambar 4. Lokasi Hunian Subsidi Terdekat dari Pusat Kota Bandung (Sumber: Bank Tabungan Negara, 2023)

Tabel 3. Harga Hunian Subsidi di Bandung Raya

Lokasi	Hunian	Harga
Kab. Bandung	Perumnas Pasadana Paseh	Rp130.000.000
Kab. Bandung	Graha Arthaloka	Rp150.000.000
Kab. Bandung	Taman Cikawao Persada	Rp150.000.000
Kab. Bandung	Tamaland	Rp150.500.000

Sumber: Bank Tabungan Negara, 2023

Diketahui kenaikan Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) dalam kurun waktu 20 tahun terakhir adalah sebesar 230% dengan rata-rata kenaikan UMK sebesar 11,5% per tahun. Pada tahun 2003, harga rumah subsidi Jawa Barat adalah Rp36.000.000 atau sebesar 83 kali lipat lebih besar dari UMK setempat, sedangkan pada tahun 2023 harga rumah subsidi adalah sebesar Rp150.500.000 atau sebesar 41 kali lipat dari UMK. Meskipun perbandingan upah minimum dan cicilan rumah subsidi semakin berkurang setiap tahunnya, tetapi harga rumah subsidi tetap dalam kategori tidak terjangkau bagi MBR dikarenakan adanya inflasi tiap tahun yang memicu kenaikan biaya kebutuhan rumah tangga lain yang perlu dipenuhi oleh masyarakat. Perbandingan besaran gaji (UMK) dan cicilan rumah subsidi per bulan di Bandung Raya (2003-2023) dapat dilihat pada Gambar 5.



Gambar 5. Simulasi Perbandingan Gaji dan Cicilan Rumah per Bulan (2003-2023)  
(Sumber: Analisis penulis, 2023)

Menurut Stone (2006), pengeluaran yang ideal untuk hunian yaitu maksimal 30% dari penghasilan per bulan. Jika ditinjau berdasarkan aturan pengajuan KPR dari Bank BTN, selaku salah satu bank penyedia layanan KPR, syarat gaji/penghasilan pokok maksimal untuk dapat mengajukan KPR rumah subsidi pada cakupan Zona 1 (Sumatera, Kep. Riau, Bangka Belitung, Jawa (kecuali Jabodetabek) adalah sebagai berikut (Tabel 4):

Tabel 4. Perbandingan Penghasilan Pokok Maksimal dan Pengeluaran Ideal

Jenis Hunian	Penghasilan /bulan	Ideal pengeluaran/bulan untuk hunian*
Rumah Sejahtera Tapak	Rp6.000.000	Rp1.800.000
Rumah Sejahtera Susun	Rp7.000.000	Rp2.100.000

\*berdasarkan pernyataan Stone (2006), pengeluaran ideal untuk hunian idealnya 30% dari penghasilan.  
Sumber: Analisis penulis, 2023

Bagi peserta GEMPITA, dalam memperoleh hunian melalui KPR subsidi dapat melalui dua bank penyedia KPR, yakni Bank BTN melalui program KPR BTN BP2BT dan Bank BJB melalui program FLPP.

Tabel 5. Ketentuan Skema KPR Bank BTN dan BJB

Jenis Program	Besar Uang Muka	Suku Bunga	Jangka Waktu
KPR BTN BP2BT	Mulai 1%	Suku bunga 9,5% fixed 5 tahun pertama atau 10% fixed 10 tahun pertama	Sampai dengan 20 tahun
BJB KPR Sejahtera FLPP	Mulai 1%	Bunga Fix 5% sepanjang tenor	Sampai dengan 20 tahun

Sumber: Analisis penulis, 2023

Dalam promosinya disebutkan bahwa besaran uang muka yang dapat dibayarkan minimal sebesar 1% dari total harga properti, maka besaran uang muka yang dibebankan sebesar Rp1.505.000. Jika ditambah dengan biaya administrasi dan legalitas (hanya dikeluarkan sekali) menjadi Rp14.735.006,25. Namun dalam kenyataannya besaran tersebut hanya dapat diklaim melalui keadaan atau kebijakan khusus (tidak termasuk dalam skema GEMPITA). Bagi pengajuan KPR secara regular minimal uang muka yang harus dibayarkan ternyata sebesar 5% dari total harga properti, maka besaran uang muka yang dibebankan sebesar Rp7.525.000. Jika ditambah dengan biaya administrasi dan legalitas menjadi Rp19.885.278 (Tabel 6). Jika dikaitkan dengan simulasi menabung dalam GEMPITA, maka peserta GEMPITA baru dapat melakukan pembayaran total (uang muka KPR, biaya administrasi dan legalitas) terhadap kepemilikan hunian yaitu setelah menabung selama 4-5 tahun (Gambar 3). Selama ini skema GEMPITA hanya fokus berbicara pada uang muka (DP), padahal terdapat biaya-biaya lain yang harus dibayarkan pertama kali setelah terjadinya akad pembelian hunian.

Tabel 6. Simulasi KPR Konvensional Rumah Subsidi melalui Bank BTN dengan Uang Muka 5%

Rincian Pinjaman	
Harga Properti	Rp150.500.000
Suku bunga (per tahun)	9.5%
Suku Bunga Floating (per tahun)	13.5%
Kredit Fix	240 Bulan
Lama Pinjaman	240 Bulan
Uang Muka (DP)	<b>Rp7.525.000</b>
Jumlah Pinjaman Maksimal	Rp142.975.000
Biaya Bank	
Appraisal	Rp1.000.00
Administrasi	Rp0
Proses	Rp0
Provinsi	Rp1.429.750
Asuransi	Rp1.429.750
Total Biaya Bank	Rp3.979.900
Biaya Notaris	
Akta Jual Beli	Rp1.429.750
Bea Balik Nama	Rp1.429.750
SKMHT	Rp714.875
APHT	Rp1.429.750
Perjanjian HT	Rp1.429.750
Cek Sertifikat, ZNT, PNBP HT	Rp714.875
Total Biaya Notaris	Rp7.148.750
<b>Angsuran per bulan</b>	<b>Rp 1.352.028</b>
<b>Pembayaran Pertama (Angsuran + Uang Muka + Total Biaya Bank + Total Biaya Notaris)</b>	<b>Rp19.885.278</b>

Sumber: Kalkulator Bank BTN, 2023

Berdasarkan simulasi yang dilakukan melalui simulasi KPR di website bank penyedia KPR yang berafiliasi dengan GEMPITA dalam jangka waktu maksimum, diketahui bahwa jika KPR dilakukan melalui program KPR BTN

konvensional dengan uang muka sebesar 5% dari harga properti, maka besaran angsuran yang dibebankan sebesar Rp1.352.028 per bulan. Sedangkan apabila uang muka yang disetorkan sebesar 1% dari total harga properti maka besaran angsuran yang dibebankan sebesar Rp1.800.356,25 per bulan. Angsuran ini sudah mencakup seluruh biaya administrasi dan kepengurusan legalitas hunian. Apabila peserta memilih program BJB KPR Sejahtera FLPP dengan uang muka sebesar 5% dari harga properti maka angsuran yang dibebankan sebesar Rp943.572 per bulan belum termasuk keperluan administrasi dan biaya legalitas.

Tabel 7. Perbandingan Besaran Pembayaran Pertama dengan Simulasi Tabungan GEMPITA dalam 5 tahun

Waktu	Besaran Pembayaran
Biaya pada pembayaran pertama	Rp19.885.278
Lama waktu menabung (GEMPITA)	Jumlah tabungan
1 tahun	Rp4.408.689
2 tahun	Rp8.817.379
3 tahun	Rp13.236.068
4 tahun	Rp17.634.758
5 tahun	Rp22.043.448

Sumber: Analisis penulis, 2023

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa besaran pembayaran pertama (mencakup uang muka dan biaya legalitas) yang harus dibayar peserta KPR sebesar Rp19.885.278. Jika dibandingkan dengan tabungan GEMPITA, diketahui bahwa penghuni apartemen transit harus menabung minimal selama sekitar 5 tahun untuk dapat menjangkau besaran pembayaran pertama (Tabel 7). Dengan catatan bahwa penghuni tersebut menabung secara tertib dan tidak menerima dispensasi menabung.

Sementara itu, rata-rata UMK Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi dan Kabupaten Sumedang diketahui sebesar Rp3.673.908,03. Jika mengacu pada teori keterjangkauan hunian, maksimal pengeluaran cicilan hunian adalah sebesar 30% (Newman & Holupka, 2014), maka maksimal beban cicilan hunian bagi masyarakat di kawasan tersebut seharusnya hanya sebesar Rp1.102.172,409. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa kepemilikan hunian di kawasan Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi, dan Kabupaten Sumedang melalui skema menabung GEMPITA tidak terjangkau. Pada Tabel 8 dijelaskan hasil analisis dan kesimpulan terhadap tidak terjangkaunya

kepemilikan hunian melalui skema menabung GEMPITA.

Tabel 8. Penjelasan Analisis dan Kesimpulan

No	Analisis	Kesimpulan
1	Besaran pembayaran pertama yang perlu dibayar tidak hanya sekedar uang muka saja, tetapi juga angsuran bulan pertama, biaya administrasi, dan biaya legalitas. Akumulasi totalnya ketiga biaya tersebut jauh lebih besar (Rp19.885.278) daripada batas tolok ukur penghuni potensial (Rp5.000.000)	Hunian yang didapat dari Program GEMPITA tidak terjangkau karena biaya yang dikeluarkan untuk pembayaran pertama tidak sekedar uang muka saja.
2	Besaran biaya angsuran per bulan sebesar Rp 1.352.028. Sedangkan penghasilan MBR Rp3.673.908,03 (berdasarkan UMR rata-rata Bandung Raya tahun 2023), sehingga biaya ideal untuk angsuran hunian seharusnya Rp1.102.172,409/bulan (rasio ideal angsuran yaitu 30% dari total pengeluaran).	Hunian yang didapat melalui Program GEMPITA tidak terjangkau karena biaya angsuran tidak ideal.
3	Rumah subsidi yang ditawarkan berlokasi di kawasan sub-urban yang relatif jauh dari pusat perkotaan. Hal ini dibuktikan dengan testimoni peserta GEMPITA yang telah memiliki hunian dan telah dipublikasikan oleh UPTD P3JB. Hunian tersebut berlokasi di Kecamatan Cicalengka, Kecamatan Batujajar, bahkan di Kabupaten Sumedang. Dalam jangkauan jarak tersebut, dapat menimbulkan biaya tambahan untuk akomodasi transportasi apabila mata pencaharian berada di kawasan pusat kota.	Hunian yang didapatkan dari Program GEMPITA tidak terjangkau karena lokasi yang jauh dari perkotaan dapat menimbulkan pengeluaran biaya akomodasi tambahan.

Sumber: Analisis penulis, 2023

## KESIMPULAN

Apartemen Transit Jawa Barat merupakan hunian sementara yang memiliki skema

menabung GEMPITA sebagai solusi bagi MBR yang ingin memiliki hunian tetapi kesulitan untuk memenuhi uang muka (DP) kepemilikan hunian. Skema ketat yang diterapkan pada proses pelaksanaan GEMPITA, mewajibkan penghuni apartemen transit untuk tertib dalam menabung sehingga MBR dengan kemampuan ekonomi terbatas dapat memenuhi uang muka (DP) hunian yang layak dalam rentang waktu yang telah ditentukan. Hingga 8 Desember 2022, sudah terdapat 247 KK penghuni apartemen transit yang telah sukses memenuhi uang muka (DP) hunian. Akan tetapi, dari hasil analisis di atas terungkap bahwa kepemilikan hunian melalui skema menabung GEMPITA dinilai tidak terjangkau. Terdapat tiga hal yang mengakibatkan Program GEMPITA dinilai tidak terjangkau, yakni pertama, jumlah biaya yang harus dibayar pertama kali tidak hanya sekedar uang muka saja, tetapi juga mencakup biaya legalitas dan administrasi. Kedua, besaran angsuran kepemilikan hunian tiap bulannya lebih besar dari rasio ideal angsuran hunian (sebesar 30% dari total pengeluaran). Ketiga, rumah subsidi yang ditawarkan berlokasi di kawasan sub-urban yang mana relatif jauh dari pusat perkotaan, menyebabkan adanya pengeluaran tambahan seperti biaya transportasi.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada Unit Pelaksana Teknis Daerah Pengelolaan dan Pelayanan Perumahan Jawa Barat, Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat yang sudah bersedia membantu proses pengumpulan data dalam penelitian ini.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Bank BTN. (2023, April 1). *BTN Properti*. <https://www.btnproperti.co.id/> diakses tanggal 01/04/2023
- Beer, Andrew., & Faulkner, Debbie. (2011). *Housing transitions through the life course: Aspirations, needs and policy*. Policy Press.
- Bolt, G. (2001). Housing careers of Turks and Moroccans in spatial perspective. *Nederlandse Geografische Studies*, 1–214.
- Creswell, J. W. (2023). *Penelitian Kualitatif dan Desain Riset (Memilih di antara Lima Pendekatan)* (3 ed.). Pustaka Pelajar.
- Dewita, Y., Burke, M., & Yen, B. T. H. (2020). The relationship between transport, housing and urban form: Affordability of transport and housing in Indonesia. *Case Studies on Transport Policy*, 8(1), 252–262. <https://doi.org/10.1016/j.cstp.2019.01.004>
- Dewita, Y., Yen, B. T. H., & Burke, M. (2018). The effect of transport cost on housing affordability: Experiences from the Bandung Metropolitan Area, Indonesia. *Land Use Policy*, 79, 507–519. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.08.043>
- Fung, Y. W., & Lee, W. L. (2014). Development of price models for architectural and environmental quality for residential developments in Hong Kong. *Habitat International*, 44, 186–193. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.06.004>
- Groat, L. N., & Wang, D. (2013). *Architectural Research Methods* (2nd ed.). John Wiley & Sons, Inc.
- Hassan, M. A., Hamdan, H., Abdullah, J., & Abdulllah, Y. A. (2017). Location Housing Affordability as an Indicator for Quality of Life in Malaysia. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 2(6), 247. <https://doi.org/10.21834/e-bpj.v2i6.940>
- Indrianingrum, L. (2017). Housing ownership and affordability among low-income society in the poorest sub-district of Semarang, Central Java, Indonesia. *AIP Conference Proceedings*, 1818. <https://doi.org/10.1063/1.4976883>
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tahun 2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, Pub. L. No. 242/KPTS/M/2020 (2020).
- Kumar, R. (2011). *Research Methodology (a Step-by-step Guide for Beginners)* (3rd ed.). SAGE Publication Ltd.
- Marais, L., Hoekstra, J., Napier, M., Cloete, J., & Lenka, M. (2018). The housing careers of black middle-class residents in a South African metropolitan area. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(4), 843–860.

- <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9593-6>
- McBride, Brendan., Majale, M., Tsenkova, S., & United Nations Human Settlements Programme. (2011). *Affordable land and housing in [name of region]*. United Nations Human Settlements Programme.
- Micallef, B. (2022). Minimum Income Required to Purchase a Property: Conceptual Framework and Application to Malta. *International Journal of Economics and Finance*, 14(10), 13. <https://doi.org/10.5539/ijef.v14n10p13>
- Newman, S. J., & Holupka, C. S. (2014). Housing affordability and investments in children. *Journal of Housing Economics*, 24, 89–100. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2013.11.006>
- Nurhadi, I. (2004). *Preferensi Masyarakat dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang (Studi Kasus: Perumahan Banjar Wijaya, Poris Indah, dan Perumnas IV)*. Universitas Diponegoro.
- Özüekren, A. S., & van Kempen, R. (2002). Housing Careers of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations and Prospects. *Housing Studies*, 17(3), 365–379. <https://doi.org/10.1080/02673030220134908>
- Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Daerah Provinsi Jawa Barat, Pub. L. No. 27 (2019).
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pub. L. No. 20/PRT/M/2019 (2019).
- Pickles, A. R., & Davies, R. B. (1991). The Empirical Analysis of Housing Careers: A Review and a General Statistical Modelling Framework. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 23(4), 465–484. <https://doi.org/10.1068/a230465>
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>
- Suhaida, M. S., Tawil, N. M., Hamzah, N., Che-Ani, A. I., Basri, H., & Yuzainee, M. Y. (2011). Housing affordability: A conceptual overview for house price index. *Procedia Engineering*, 20, 346–353. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2011.11.176>