

Relevansi Peraturan Daerah Kota Palembang No 5. Tahun 2022 Terhadap Permasalahan Backlog dan Banjir di Kota Palembang

Raden Ahmad Nur Ali¹⁾, Tengku Aurelia Melinda Anissawari Putri²⁾

¹⁾²⁾ Program Studi Arsitektur, Universitas Indo Global Mandiri
Jl. Jend. Sudirman No 4. 20 Ilir D. IV, Kec. Ilir Tim. 1, Kota Palembang, Sumatera Selatan 30129
Email : raden_ali@uigm.ac.id¹⁾, 2019260019@students.uigm.ac.id²⁾

ABSTRACT

Regional regulation No. 5 Of 2022, which requires a minimum PSU 40% of site plan area. This has raised doubts about the relevance of these regulations to problems in Palembang (Backlogs and flooding). So, this research aims to find out how big the impact and risks will arise from implementing this rule. To carry out this proof, the method applied is to carry out calculations / simulations of property development (in this case housing) which is directed towards subsidized housing as a benchmark for the impact of implementing this regulation. And after carrying out 2 property development cases, it was found that regional regulation No. 5 of 2022, is unable to resolve the backlog problem and even risks exacerbating the flooding problem. The implementation of regulation also indirectly reduces opportunities for the development of subsidized housing in the Palembang city area. For this reason, it would be a good idea for the Palembang city government to review this regulation to provide certainty of adequate housing and maintain investment (economic) growth in the city of Palembang.

Keyword : Regulation No. 5 of 2022, Housing, Palembang

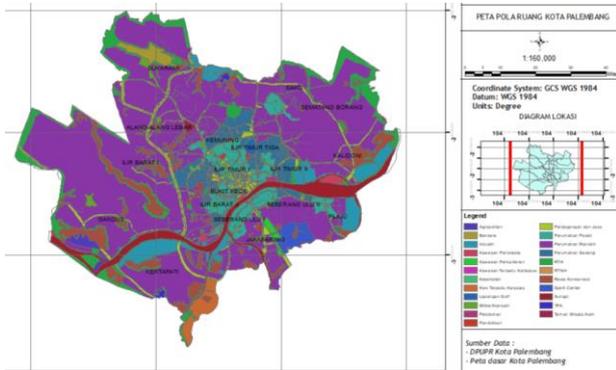
ABSTRAK

Dengan terbitnya peraturan Daerah Kota Palembang No. 5 Tahun 2022 dimana didalamnya terdapat pasal 7 yang mewajibkan persentase PSU minimal 40% dari luasan Siteplan. Telah menimbulkan keraguan akan relevansi aturan tersebut dengan permasalahan di Kota Palembang seperti (Backlog dan banjir). Maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar dampak yang ditimbulkan dan resiko apa yang akan ditimbulkan dari penerapan aturan ini. Untuk melakukan pembuktian itu maka metode yang diterapkan adalah melakukan perhitungan / simulasi pengembangan properti (dalam hal ini perumahan) yang diarahkan untuk perumahan subsidi sebagai tolak ukur dampak dari penerapan perda ini . dan setelah dilakukan pada 2 (dua) kasus pengembangan properti didapatkan bahwa perda No. 5 Tahun 2022, tidak mampu menyelesaikan permasalahan backlog dan bahkan beresiko memperparah masalah banjir. Penerapan perda no 5. Tahun 2022 juga secara tidak langsung memperkecil peluang pengembangan perumahan subsidi di wilayah kota Palembang. untuk itu ada baiknya pemerintah kota Palembang untuk meninjau Kembali peraturan ini demi memberikan kepastian akan hunian yang layak dan menjaga pertumbuhan investasi (ekonomi) di Kota Palembang.

Kata Kunci : Perda No. 5 Tahun 2022, Kota Palembang, Hunian

1. Pendahuluan

Pertumbuhan penduduk kota Palembang ternyata menciptakan permasalahan baru, yaitu meningkatnya kebutuhan hunian yang layak (backlog). Terbatasnya lahan Pembangunan perumahan, budaya berkembang yang harus di rumah tapak, dan perkembangan ekonomi yang tidak merata kesemua golongan Masyarakat menjadi masalah serius bagi kota-kota yang sedang berkembang khususnya kota Palembang.



Gambar 1. Peta lokasi Jalan Jenderal Sudirman

Bagaimana yang diketahui, bahwa kondisi geografis kota Palembang yang merupakan lahan basah, menambah permasalahan kota. satu sisi kebutuhan akan lahan untuk hunian, disatu sisi lain tidak adanya lahan yang murah kecuali lahan basah (rawa) dan ini tentu akan menambah permasalahan banjir yang sudah lama terjadi. Harga lahan yang mahal secara otomatis akan menciptakan harga hunian yang juga mahal, selain harga lahan, pengembang juga dihadapkan dengan proses pematangan lahan yang juga mahal, karena harus menimbun agar lahan tidak terdampak banjir dan menambah nilai jual terhadap property yang mereka tawarkan. Dan ini berpengaruh terhadap masyarakat dengan level ekonomi menengah kebawah dalam hal kepemilikan hunian yang layak. Tahun 2022, Pemerintah Kota Palembang Mengeluarkan Aturan (Perda No 5. Tahun 2022) tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan, Kawasan Perdagangan / Jasa dan Kawasan Industri. Dimana didalam pasal 7 Ayat 1 berbunyi Setiap pengembang dalam melakukan Pembangunan kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 (Perumahan tidak bersusun dan rusun) wajib menyediakan PSU¹ dengan proporsi paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari total luas lahan. Peraturan ini dirasakan semakin memperparah permasalahan yang ada. Penetapan besaran PSU tentu akan meningkatkan harga jual property. Dan semakin memperkecil peluang Masyarakat untuk memiliki hunian yang layak.

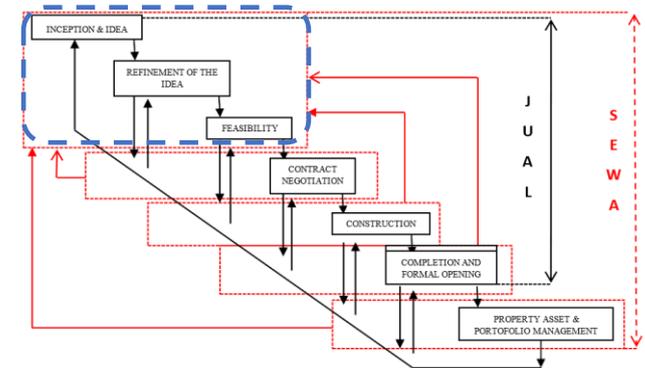
“seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan dari aturan kewajiban PSU minimal 40% terhadap harga jual

¹ PSU dijelaskan dalam Perda No 5 Tahun 2022, Pasal 8 yaitu : Prasarana, Sarana dan Utilitas

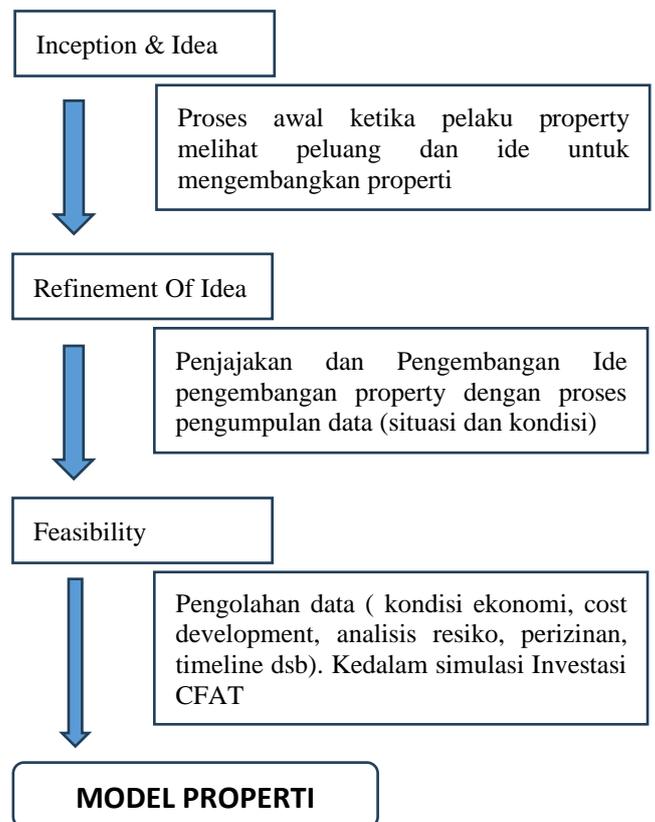
unit (rumah)?” dan apakah PSU harus ditetapkan besarnya?

2. Pembahasan

Didalam pengembangan properti, ada beberapa tahapan dari 7 tahapan pengembangan², yang merupakan penentuan dari model property yang akan dikembangkan yaitu : 1). *Inception & Idea*, 2). *Refinement Of The Idea*, dan 3) *Feasibility*.



Gambar 2. 7 Tahapan pengembangan



Gambar 3. Pembentukan Model Properti

² Shilling, James D. (2002). *Real Estate 13th edition*, southern-west Thomson Learning, University of Wisconsin

Penetapan PSU minimal 40% yang telah ditetapkan didalam peraturan daerah kota Palembang masuk kedalam lingkup *feasibility* perihal perhitungan modal pengembangan properti

Didalam perhitungan modal pengembangan terdapat proporsi area yaitu Saleable / Leaseable area (area yang bisa dijual atau disewakan) dan Non Saleable / Leaseable area (area yang tidak bisa dijual/disewakan, dalam hal ini PSU).

Berdasarkan artikel yang tertulis pada <https://regional.kompas.com/read/2023/08/26/15153297/8/harga-tanah-di-palembang-makin-mahal-kementerian-pupr-sarankan-beli-rumah?page=all>, harga tanah kota Palembang paling rendah Rp. 300.000/m² berdasarkan pernyataan Direktur Rumah Umum dan Komersial (RUK) Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR Fitrah Nur.

Maka Untuk menjawab “seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan dari aturan kewajiban PSU minimal 40% terhadap harga jual unit (rumah)?” dan apakah PSU harus ditetapkan besarnya? Maka kami melakukan simulasi dengan perhitungan dasar pada beberapa kasus.

Simulasi Perhitungan dalam Suatu Kasus I

Diketahui: Ada lahan didaerah talang jambi (pinggian batas kota Palembang) dengan harga Rp. 100.000 / m² namun kondisi lahan rawa dan harus menimbun 1,5 m. dimana luasan lahannya 1 Ha. Penimbunan dilakukan terhadap 80% lahan dan 20% dianggap sebagai retensi bagian dari PSU.

Tabel 1. Perhitungan PSU Kasus I

NO	Luas Lahan	Saleable	NonSaleble	
1	10.000	6.000,00	4.000,00	
2	Kavling	83	0	
3	luasan kavling 6 x 12			
NO	PERIZINAN	Harga per m ²	Luas (m ²)	Total Biaya
1	Pecah Sertifikat	Rp 8.000.000	84	Rp 674.666.667
2	IMB	Rp 50.000	3.000	Rp 150.000.000
3	dsb	Rp 50.000	3.000	Rp 150.000.000
NO	PEMBEBASAN LAHAN	Harga per m ² / unit	Luas (m ²) / unit	Total Biaya
1	Pematangan Lahan	Rp 20.000	10.000	Rp 200.000.000
	Penimbunan Kavling 20 cm	Rp 70.000	1.200	Rp 84.000.000
	Penimbunan Lahan 100 cm	Rp 70.000	12.000	Rp 840.000.000
2	Bangunan			
a	TIPE 36 x 83 (unit)	Rp 2.500.000	3.000	Rp 7.500.000.000
b	Lansekap	Rp 10.000	3.000	Rp 30.000.000
3	listrik dan PDAM	Rp 7.500.000	83	Rp 625.000.000
4	Landscape / ruang hijau	Rp 350.000	400	Rp 140.000.000
5	Jalan Beton bertulang K 150 tebal 20	Rp 350.000	3.200	Rp 1.120.000.000
6	Drainase pas. 1 bata, finishing aci	Rp 350.000	200	Rp 70.000.000

Tabel 2. Simulasi Perhitungan IRR dengan harga subsidi Kasus I

NO	OPERATIONAL	Gaji Pegawai / Tahun	Jumlah Pegawai	Total Biaya
1	Kebersihan	Rp 45.500.000	5	Rp 227.500.000
2	Keamanan	Rp 45.500.000	8	Rp 364.000.000
3	Marketing	Rp 48.750.000	5	Rp 243.750.000
4	Karyawan Perusahaan	Rp 58.500.000	4	Rp 234.000.000
5	manager	Rp 156.000.000	1	Rp 156.000.000
NO	PEMASUKAN	Harga per unit	Jumlah	Total Biaya
	Harga jual Unit	Rp 162.000.000	83	Rp 13.500.000.000
TOTAL				Rp 13.500.000.000
NO	RINCIAN PENGELUARAN		Persentase Pembiayaan	Jumlah
1	PEMBEBASAN LAHAN			Rp 1.000.000.000
2	FEE MARKETING		5,00%	Rp 675.000.000
3	PERIZINAN			Rp 974.666.667
4	KONSTRUKSI			Rp 10.609.000.000
5	Biaya Tak terduga		5,00%	Rp 530.450.000
TOTAL PEMASUKAN				Rp 13.500.000.000
Total COST DEVELOPMENT				Rp 13.789.116.667
	INFLASI	=		5%
	RESIKO	=		5%
	Pembanding (Deposito)	=		5%
	IRR	-2%	Rp	-289.116.667
	Kelayakan Investasi	=		IRR > 15%

Harga Jual yang telah ditetapkan untuk rumah subsidi adalah Rp. 162.000.000 (seratus enam puluh dua juta) / unit. Maka didapatkan bahwa pengembang perumahan akan mengalami kerugian, Dimana hasil perhitungan simulasi didapatkan IRR sebesar -2%. Dan ini jauh dari kelayakan investasi yang telah ditetapkan. Untuk mencapai kelayakan Investasi maka harga jual unit perlu dinaikan sehingga standar kelayakan Investasi dapat terpenuhi.

Tabel 3. Simulasi Perhitungan IRR dengan harga dinaikkan 20% Kasus I

NO	OPERATIONAL	Gaji Pegawai / Tahun	Jumlah Pegawai	Total Biaya
1	Kebersihan	Rp 45.500.000	5	Rp 227.500.000
2	Keamanan	Rp 45.500.000	8	Rp 364.000.000
3	Marketing	Rp 48.750.000	5	Rp 243.750.000
4	Karyawan Perusahaan	Rp 58.500.000	4	Rp 234.000.000
5	manager	Rp 156.000.000	1	Rp 156.000.000
NO	PEMASUKAN	Harga per unit	Jumlah	Total Biaya
	Harga jual Unit	Rp 194.400.000	83	Rp 16.200.000.000
TOTAL				Rp 16.200.000.000
NO	RINCIAN PENGELUARAN		Persentase Pembiayaan	Jumlah
1	PEMBEBASAN LAHAN			Rp 1.000.000.000
2	FEE MARKETING		5,00%	Rp 810.000.000
3	PERIZINAN			Rp 974.666.667
4	KONSTRUKSI			Rp 10.609.000.000
5	Biaya Tak terduga		5,00%	Rp 530.450.000
TOTAL PEMASUKAN				Rp 16.200.000.000
Total COST DEVELOPMENT				Rp 13.924.116.667
	INFLASI	=		5%
	RESIKO	=		5%
	Pembanding (Deposito)	=		5%
	IRR	16%	Rp	2.275.883.333
	Kelayakan Investasi	=		IRR > 15%

Hasil perhitungan diatas dapat dilihat bahwa harga jual dinaikan sebesar 20%, menjadi Rp. 194.000.000 (seratus Sembilan puluh empat juta) / Unit. Dan didapatkan IRR sebesar 16%.

³<https://regional.kompas.com/read/2023/08/26/15153297/8/harga-tanah-di-palembang-makin-mahal-kementerian-pupr-sarankan-beli-rumah?page=all>

Dalam kasus ini, Pemerintah perlu mempertimbangkan bahwa harga lahan yang murah juga dikarenakan kondisi lahan yang berupa lahan basah (Rawa). Dan ini beresiko memperparah banjir yang selama ini terjadi di Kota Palembang.

Simulasi Perhitungan dalam Suatu Kasus II

Diketahui: Ada lahan didaerah Gandus (pinggiran batas kota Palembang) dengan harga Rp. 300.000 / m²⁴ dimana luasan lahannya 1 Ha. Kondisi lahan tanah keras namun levelnya 50 cm dibawah jalan.

Tabel 4. Perhitungan PSU Kasus II

NO	Luas Lahan	Saleable	NonSaleble	
1	10.000	6.000,00	4.000,00	
2	Kavling	83	0	
3	luasan kavling 6 x 12			
NO	PERIZINAN	Harga per m ²	Luas (m ²)	Total Biaya
1	Pecah Sertifikat	Rp 8.000.000	84	Rp 674.666.667
2	IMB	Rp 50.000	3.000	Rp 150.000.000
3	dab	Rp 50.000	3.000	Rp 150.000.000
PEMBEBASAN LAHAN				
		Rp 300.000	10.000	Rp 3.000.000.000
NO	KONSTRUKSI	Harga per m ² / unit	luas (m ²) / (m ³)	Total Biaya
1	Pematangan Lahan	Rp 20.000	10.000	Rp 200.000.000
	Penimbunan Kavling 20 cm	Rp 70.000	1.200	Rp 84.000.000
	Penimbunan Lahan 80 cm	Rp 70.000	8.000	Rp 560.000.000
2	Bangunan			
a	TIPE 36 x 83 (unit)	Rp 2.500.000	3.000	Rp 7.500.000.000
b	Lansekap	Rp 10.000	3.000	Rp 30.000.000
3	Listrik dan PDAM	Rp 7.500.000	83	Rp 626.250.000
4	Landscape / ruang hijau	Rp 350.000	400	Rp 140.000.000
5	Jalan Beton bertulang K 150 tebal 20 cm	Rp 350.000	3.200	Rp 1.120.000.000
6	Dramase pas. 1 bata, finishing aci	Rp 350.000	200	Rp 70.000.000

Tabel 5. Simulasi Perhitungan IRR dengan harga subsidi Kasus II

NO	OPERATIONAL	Gaji Pegawai / Tahun	Jumlah Pegawai	Total Biaya
1	Kebersihan	Rp 45.500.000	5	Rp 227.500.000
2	Keamanan	Rp 45.500.000	8	Rp 364.000.000
3	Marketing	Rp 48.750.000	5	Rp 243.750.000
4	Karyawan Perusahaan	Rp 58.500.000	4	Rp 234.000.000
5	manager	Rp 156.000.000	1	Rp 156.000.000
NO	PEMASUKAN	Harga per unit	Jumlah	Total Biaya
	Harga jual Unit	Rp 180.000.000	83	Rp 15.000.000.000
TOTAL				Rp 16.000.000.000
NO	RINCIAN PENGELUARAN	Persentase Pembiayaan	Jumlah	
1	PEMBEBASAN LAHAN		Rp 3.000.000.000	
2	FEE MARKETING	5,00%	Rp 750.000.000	
3	PERIZINAN		Rp 974.666.667	
4	KONSTRUKSI		Rp 10.329.000.000	
5	Biaya Tak terduga	5,00%	Rp 516.450.000	
TOTAL PEMASUKAN				Rp 15.000.000.000
Total COST DEVELOPMENT				Rp 15.570.116.667
	INFLASI	=		5%
	RESIKO	=		5%
	Pembanding (Deposit)	=		5%
	IRR	-4%	Rp -570.116.667	
	Kelayakan Investasi	=		IRR > 15%

Karena ini pengembangan properti adalah perumahan subsidi maka harga jual unit adalah Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta). Maka hasil perhitungan yang telah dilakukan menunjukkan bahwa berada pada angka

⁴<https://regional.kompas.com/read/2023/08/26/151532978/harga-tanah-di-palembang-makin-mahal-kementerian-pupr-sarankan-beli-rumah?page=all>

-4% (rugi) sehingga perlu dinaikan lagi harga jual nya untuk mencapai IRR >15%

Menaikkan harga jual 20%, menjadi Rp. 216.000.000. maka hasil yang di dapat adalah:

Tabel 6. Simulasi Perhitungan IRR dengan harga dinaikkan 20% Kasus II

NO	OPERATIONAL	Gaji Pegawai / Tahun	Jumlah Pegawai	Total Biaya
1	Kebersihan	Rp 45.500.000	5	Rp 227.500.000
2	Keamanan	Rp 45.500.000	8	Rp 364.000.000
3	Marketing	Rp 48.750.000	5	Rp 243.750.000
4	Karyawan Perusahaan	Rp 58.500.000	4	Rp 234.000.000
5	manager	Rp 156.000.000	1	Rp 156.000.000
NO	PEMASUKAN	Harga per unit	Jumlah	Total Biaya
	Harga jual Unit	Rp 216.000.000	83	Rp 18.000.000.000
TOTAL				Rp 18.000.000.000
NO	RINCIAN PENGELUARAN	Persentase Pembiayaan	Jumlah	
1	PEMBEBASAN LAHAN		Rp 3.000.000.000	
2	FEE MARKETING	5,00%	Rp 900.000.000	
3	PERIZINAN		Rp 974.666.667	
4	KONSTRUKSI		Rp 10.329.000.000	
5	Biaya Tak terduga	5,00%	Rp 516.450.000	
TOTAL PEMASUKAN				Rp 18.000.000.000
Total COST DEVELOPMENT				Rp 15.720.116.667
	INFLASI	=		5%
	RESIKO	=		5%
	Pembanding (Deposit)	=		5%
	IRR	15%	Rp 2.279.883.333	
	Kelayakan Investasi	=		IRR > 15%

Hasil yang didapat adalah IRR = 15% masih belum memenuhi kelayakan investasi.

Maka diperlukan kenaikan Kembali pada harga jual menjadi 25%

Maka dengan menambahkan 25% pada harga jual diawal, menjadi Rp. 225.000.000

Tabel 7. Simulasi Perhitungan IRR dengan harga dinaikkan 25% Kasus II

NO	OPERATIONAL	Gaji Pegawai / Tahun	Jumlah Pegawai	Total Biaya
1	Kebersihan	Rp 45.500.000	5	Rp 227.500.000
2	Keamanan	Rp 45.500.000	8	Rp 364.000.000
3	Marketing	Rp 48.750.000	5	Rp 243.750.000
4	Karyawan Perusahaan	Rp 58.500.000	4	Rp 234.000.000
5	manager	Rp 156.000.000	1	Rp 156.000.000
NO	PEMASUKAN	Harga per unit	Jumlah	Total Biaya
	Harga jual Unit	Rp 225.000.000	83	Rp 18.750.000.000
TOTAL				Rp 18.750.000.000
NO	RINCIAN PENGELUARAN	Persentase Pembiayaan	Jumlah	
1	PEMBEBASAN LAHAN		Rp 3.000.000.000	
2	FEE MARKETING	5,00%	Rp 937.500.000	
3	PERIZINAN		Rp 974.666.667	
4	KONSTRUKSI		Rp 10.329.000.000	
5	Biaya Tak terduga	5,00%	Rp 516.450.000	
TOTAL PEMASUKAN				Rp 18.750.000.000
Total COST DEVELOPMENT				Rp 15.757.616.667
	INFLASI	=		5%
	RESIKO	=		5%
	Pembanding (Deposit)	=		5%
	IRR	19%	Rp 2.992.383.333	
	Kelayakan Investasi	=		IRR > 15%

Didapatkan IRR > 15%, yaitu sebesar 19%.

Pada kasus ini, merujuk pada harga lahan dan kondisi lahan yang berbeda. Didapatkan bahwa pengembangan perumahan di Kota Palembang tidak memenuhi untuk harga rumah subsidi.

3. Kesimpulan

Dari hasil studi kasus pada 2 kasus diatas. Diketahui bahwa hasil simulasi perhitungan pengembangan properti khususnya untuk perumahan subsidi, sangat sulit untuk dipenuhi oleh pengembang. Karena rata-rata lahan di wilayah kota Palembang sudah cukup tinggi, Dimana rata-rata diatas Rp. 300.000 / m². Selain itu kondisi geografis lahan yang berada di dataran rendah dan Sebagian besar basah (rawa) menambah biaya modal pengembangan properti menjadi tinggi. Pasal 7 pada perda no 5 tahun 2022 yang mewajibkan pengembang menerapkan minimal 40% lahan PSU juga meningkatkan harga jual, terlihat pada studi kasus I. meskipun harga lahan di asumsikan Rp. 100.000 / m². Dengan harga jual Rp. 162.000.000 / unit (ketetapan harga jual rumah subsidi). Didapatkan hasil kerugian pada pengembang perumahan. Dan untuk memenuhi kelayakan Investasi maka diperlukan kenaikan harga sebesar 20%. Sehingga kenaikan harga tersebut tidak sesuai dengan ketetapan harga rumah subsidi. Belum lagi harga lahan dibawah rata-rata harga pasar beresiko bahwa lahan merupakan area rawa yang harus ditimbun terlebih dahulu, dan ini dapat menyebabkan banjir di sekitar wilayah tersebut.

Pemerintah kota Palembang perlu mempertimbangkan kembali penerapan aturan Perda No 5 Tahun 2022 ini karena tidak relevan dalam mengatasi permasalahan yang ada seperti : semakin sulit untuk pemenuhan hunian layak, beresiko menggerus area rawa sehingga beresiko menambah permasalahan banjir dan tidak seimbang nya pendapatan Masyarakat dengan harga hunian yang tinggi dapat menyebabkan resiko kerugian dalam aktifitas investasi pada segmen properti khususnya perumahan.

Jika Perda no 5 Tahun 2022 ini dimaksudkan untuk mengarahkan pengembang untuk menghadirkan hunian bertingkat atau Rumah Susun, maka pemerintah perlu menerapkan aturan berikut sanksi untuk pengembangan property di wilayah Kota Palembang. namun tentu ini perlu dilakukan kajian yang dalam, jika salah mengambil Langkah maka dampaknya akan sangat besar dan dapat meluas keberbagai sektor.

Daftar Pustaka

(n.d). retrieved from <https://regional.kompas.com/read/2023/08/26/151532978/harga-tanah-di-palembang-makin-mahal-kementerian-pupr-sarankan-beli-rumah?page=all>

- Babin, Barry J. (1994). *Good and Bad Shopping Vibes: Spending and Patronage Satisfaction*. Journal Of Business Research, 35, Hal. 201-206
- Cresswell, John W. (2014). *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, SAGE Publications. Hal. 138-139.
- Lord, Harold G. (1973), *Expost facto Studies As A research Method*, DHEW, Washington D.C.
- Reikli, Melinda. (2012). *The Key of Success In Shopping Centers: Composing Elements of shopping centers and their strategic*. Ph.D dissertation, Budapest: Marketing Departement Corvinus University Of Budapest.
- Shiling, James D. (2002). *Real Estate 13th edition*. Southern-West Thomson Learning. Amerika: University of Wisconsin.
- Schmitz, Adrienne dan Brett, Deborah L. (2001). *real estate Market Analysis*. Washington DC : Urban Land Institute.