



Analisis Penetapan Harga Sewa Pada Unit Rumah Susun (Studi Kasus: Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumput, Jakarta Selatan)

Sofi Yanuar Riska¹, Dewi Junita K², Samsyul Arifin³
^{1,2,3}Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Jember
¹peksopek96@gmail.com*

Abstract

Flats are often referred to as simple versions of apartments. Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumput is a flat that was built to meet the housing needs of lower-middle-income and low-income people whose construction gets facilities and government assistance. In this study, to determine the rental price of the flats, what is needed is to know the total cost of development. The data collection that is done to get the rental price is to calculate the volume of work and make a budget plan and calculate other development costs. The result of the analysis is that the total cost for the construction of the Grass Market High-Level Flats is Rp. 668,648,547,822.72,-. The price of the apartment rental unit by the available cost analysis is Rp. 877,657,389. To determine the price increase each year, depending on the capitalization rate each year. The increase in rental prices for flats for 2020, 2021, and 2022 for a capitalization level of 7%, namely Rp. 1,000,529.42, Rp. 1,061,965.44, and Rp. 1,123,401.46. A capitalization level of 12%, which is Rp. 1,088,295.16, Rp. 1,193,614.05, and Rp. 1,298,982.94.

Keywords: Flats, Rental Prices

Abstrak

Rumah Susun atau disingkat rusun sering disebut juga sebagai apartemen versi sederhana. Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumput adalah rumah susun yang di bangun untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dan berpenghasilan rendah yang pembangunannya mendapatkan kemudahan dan bantuan pemerintah. Dalam penelitian ini untuk menentukan harga sewa rusun yang di butuhkan adalah mengetahui total biaya pembangunan. Pengumpulan data yang di lakukan untuk mendapatkan harga sewa adalah menghitung volume pekerjaan dan membuat rencana anggaran biaya serta menghitung biaya pembangunan lain-lain. Hasil analisa yaitu jumlah biaya total untuk pembangunan Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumput ini adalah Rp. 668,648,547,822.72,-. Harga unit sewa rumah susun yang sesuai dengan analisa biaya yang tersedia yaitu Rp 877,657.389. Untuk menentukan kenaikan harga setiap tahunnya, bergantung pada tingkat kapitalisasi setiap tahunnya. Kenaikan harga sewa rumah susun untuk tahun 2020, 2021, dan 2022 untuk tingkat kapitalisasi 7% yaitu Rp 1.000.529,42 , Rp 1.061.965,44 , dan Rp 1.123.401,46. Tingkat kapitalisasi 12% yaitu Rp 1.088.295,16 , Rp 1.193.614,05, dan Rp 1.298.982,94.

Kata kunci: Rumah Susun, Harga Sewa.

Diterima Redaksi : 31-07-2021 | Selesai Revisi : 13-07-2023 | Diterbitkan Online : 01-08-2023

1. Pendahuluan

Kota Jakarta merupakan salah satu pusat perkembangan pembangunan. serta perekonomian yang ada di Indonesia. Banyaknya pendatang serta meningkatnya pertumbuhan penduduk tentu saja akan mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal yang layak akan semakin besar. Sementara itu ketersediaan lahan di Kota Jakarta cenderung terbatas. Untuk itu diperlukan solusi bangunan tempat tinggal yang dapat menampung penghuni dengan volume yang besar sementara lahan yang digunakan relatif kecil. Salah satu alternatif untuk masalah ini adalah rumah susun dikarenakan selain menyediakan permukiman yang layak bagi masyarakat

berpenghasilan rendah (MBR), fungsi utama pembangunan rumah susun adalah meningkatkan kualitas lingkungan permukiman dan merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah untuk mengurangi pemukiman kumuh. Beberapa penelitian terdahulu terkait penentuan harga sewa rumah susun antara lain [1 – 6].

Menurut UU No. 20 Tahun 2011, rumah susun adalah suatu unit hunian kepemilikan atau sewa bersama yang di bangun di atas tanah pemerintah [7]. Saat ini pertumbuhan rumah susun di Jakarta semakin pesat dikarenakan harga sewa setiap bulan yang relatif murah untuk warga yang memiliki ekonomi menengah



kebawah. Salah satu proyek rumah susun yang sedang di kerjakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jendral Penyediaan Satuan Kerja Penyediaan Rumah Susun Strategis DKI Jakarta yaitu Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumput yang berlokasi di Jalan Sultan Agung 64 Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan. Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumput ini terdiri dari 1 Basement, 2 Lantai Pasar, 1 lantai Fasum Fasos, 22 lantai Rusun Sewa, Atap. Terdiri dai 1.984 unit hunian dan 1.314 kios. Setiap unit di Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumput ini memiliki luas 36 meter persegi dengan memiliki dua kamar tidur, kamar mandi dan dapur. dan ruang keluarga. Rumah susun ini di kerjakan oleh PT. Waskita Karya (Persero) Tbk selaku kontraktor pelaksana.

Pada penelitian ini akan dilakukan penetapan harga sewa agar dapat diketahui besaran biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumput dengan menghitung biaya tetap dan biaya variable yang dikeluarkan untuk membangun rumah susun ini, sehingga dapat diketahui harga sewa yang sesuai untuk rumah susun ini dari total biaya yang di keluarkan.

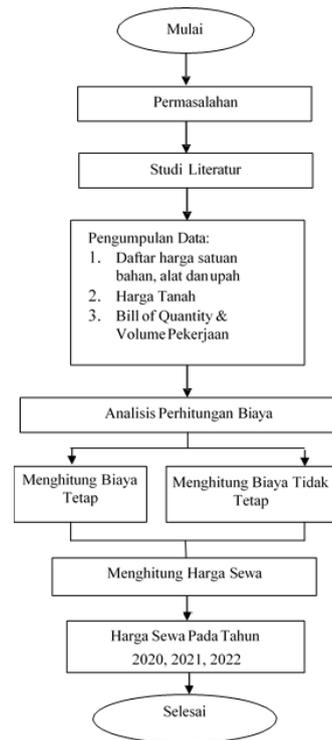
2. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui harga sewa pada proyek Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumput. Analisa harga sewa dilakukan melalui biaya tetap dan biaya tidak tetap. Untuk itu perlu adanya identifikasi terkait biaya apa saja yang menjadikan dasar perhitungan harga sewa.

2.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang digunakan yaitu proyek pembangunan Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumput, Jakarta Selatan. Pembangunan Rusun ini bertempat di Jalan Sultan Agung 64 Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, 12970.

2.2. Tahapan Penelitian



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

2.3. Perhitungan Biaya Sewa

Biaya-biaya yang sudah dihitung sebelumnya adalah biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun dan mengelola rumah susun ini. Semua biaya tersebut harus dikembalikan dengan harga pokok sewa. Pendekatan perhitungan dalam studi ini adalah perhitungan harga sewa sebagai berikut [2]:

$$HSM = \frac{BP}{[(n-L) \times 12 \times (\sum \text{Unit})]} \quad (1)$$

dengan:

HSM = Harga Sewa Murni (dalam rupiah)

BP = Biaya Produksi setelah komponen biaya lahan
n = Target waktu pengembalian modal (dalam bulan)

L = Lama waktu pembangunan konstruksi (dalam bulan)

\sum unit = Jumlah unit hunian yang ada dalam rumah susun

2.4. Rencana Anggaran Biaya

Rencana Anggaran Biaya didapatkan dengan menghitung data volume pada setiap pekerjaan yang di dapatkan dari proyek dengan data harga satuan bahan yang di dapatkan dari PU Cipta Karya DKI Jakarta. Perhitungan Rencana Anggaran Biaya dapat dihitung dengan rumus berikut ini [1]:

$$RAB = V \times AHS \quad (2)$$

dengan:

RAB = Rencana Anggaran Biaya

V = Volume Pekerjaan

AHS = Analisa Harga Satuan

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Analisa Pendekatan Biaya

Biaya konstruksi dalam proyek ini meliputi satu bangunan dengan 3 tower dimana memiliki 25 lantai ditambah 1 *basement* dengan tipe hunian dari rumah susun ini adalah *typical* yang berjumlah 1.984 unit rusun yang masing-masing luasnya 36 meter persegi. Luas *basement* pada rusun ini adalah 10.764,96 m² dan luas seluruh lantai bangunan pada rusun ini adalah 124.564,89 m². Luas setiap lantai pada rusun ini adalah 4982,6 m² berdasarkan data yang di dapat dari perusahaan kontraktor.

Berikut merupakan daftar penggunaan lahan untuk unit hunian pada setiap lantai:

1. Lantai 4, dengan luas 3672 m²
2. Lantai 5, dengan luas 3492 m²
3. Lantai 6, dengan luas 3492 m²
4. Lantai 7, dengan luas 3492 m²
5. Lantai 8, dengan luas 3492 m²
6. Lantai 9, dengan luas 1152 m²
7. Lantai 10, dengan luas 2232 m²
8. Lantai 11, dengan luas 3528 m²
9. Lantai 12, dengan luas 3528 m²
10. Lantai 13, dengan luas 3528 m²
11. Lantai 14, dengan luas 3528 m²
12. Lantai 15, dengan luas 3528 m²
13. Lantai 16, dengan luas 2448 m²
14. Lantai 17, dengan luas 3528 m²
15. Lantai 18, dengan luas 3528 m²
16. Lantai 19, dengan luas 3528 m²
17. Lantai 20, dengan luas 3528 m²
18. Lantai 21, dengan luas 3528 m²
19. Lantai 22, dengan luas 3528 m²
20. Lantai 23, dengan luas 2808 m²
21. Lantai 24, dengan luas 2808 m²
22. Lantai 25, dengan luas 3528 m²

3.2. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya

Adapun rekapitulasi rencana anggaran biaya tersebut dirincikan seperti Tabel 1 berikut:

Tabel 1. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Setiap Lantai

No.	Keterangan	Rincian Anggaran
1.	Basement	136,511,444,549.92
2.	Lantai 1	18,839,112,082.59
3.	Lantai 2	17,906,007,984.66

No.	Keterangan	Rincian Anggaran
4.	Lantai 3	20,597,949,961.17
5.	Lantai 4	15,005,078,773.86
6.	Lantai 5	15,048,541,631.63
7.	Lantai 6-8	44,639,488,327.59
8.	Lantai 9	14,408,360,791.22
9.	Lantai 10	14,440,152,360.14
10.	Lantai 11-15	61,863,893,497.89
11.	Lantai 16	13,966,794,562.20
12.	Lantai 17	13,628,562,764.17
13.	Lantai 18-21	67,602,191,719.92
14.	Lantai 22	14,096,242,786.25
15.	Lantai 23	21,491,961,821.98
16.	Lantai 24-25	52,462,434,994.39
	Jumlah	542,508,218,609.60

Pada Tabel 1 dapat dilihat total fisik pembangunan dari lantai basement hingga lantai 25 adalah Rp.542,508,218,609.60,-.

3.3 Rekapitulasi Biaya Lain-lain

Adapun beberapa pekerjaan yang merupakan biaya lain yang dikerjakan pada proyek Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumpit. Berikut merupakan rincian anggaran biaya lain – lain terdapat pada Tabel 2.

Tabel 2. Rekapitulasi Biaya Lain-Lain

No	Keterangan	Rincian Anggaran
1.	Pekerjaan Struktur Atap	11,917,427,043.54
2.	Pekerjaan Plumbing Atap	173,746,065.00
3.	Pengadaan Cable Tray	3,587,091,000.00
4.	Penangkal Petir	5,496,900.00
5.	Elevator	22,000,000,000.00
	Jumlah	37,683,761,008.54

3.4 Biaya Tetap

Adapun rekapitulasi biaya tetap dirincikan seperti Tabel 3 berikut:

Tabel 3. Rekapitulasi Biaya Tetap

No	Uraian Pekerjaan	Biaya
1.	Biaya Pembelian Lahan	69,443,187,000.00
2.	Biaya Administrasi	42,650,000.00
3.	Biaya Desain dan Perijinan	59,867,000.00
4.	Biaya Pekerjaan Persiapan	13,321,164,204.58
5.	Gaji Pegawai Kantor	5,580,400,000.00
6.	Total Biaya Pembangunan	542,508,218,609.60
7.	Biaya Lain-Lain	37,683,761,008.54
	Jumlah Biaya Tetap	668,639,247,822.72

3.5 Biaya Variable

Biaya variable pada Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumpit ini adalah biaya operasional. Rekapitulasi biaya pekerjaan arsitektur tersebut seperti pada Table 4 berikut ini:

Tabel 4. Biaya Variable

No	Uraian Pekerjaan	Biaya
1	Biaya Listrik	6,600,000.00
2	Biaya Air	2,700,000.00
	Jumlah Biaya Variable	9,300,000.00

3.6 Biaya Total

Biaya total dalam penelitian ini didapatkan dari penjumlahan biaya tetap setiap lantai dengan biaya variable setiap lantai. Berikut merupakan rekapitulasi dari biaya total setiap lantai seperti terlihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Biaya Total

No	Uraian Pekerjaan	Biaya
1	Biaya Tetap	668,639,247,822.72
2	Biaya Variable	9,300,000.00
	Jumlah Biaya Total	668,648,547,822.72

3.7 Penetapan Harga Sewa

Harga sewa dapat dihitung menggunakan rumus persamaan 1.

$$HSM = \frac{BP}{[(n - L)x12x(\sum Unit)]}$$

$$HSM = \frac{668,648,547,822.72}{[(35 - 3)x12x(1,984)]}$$

$$HSM = \frac{668,648,547,822.72}{32x12x1984}$$

$$HSM = \frac{668,648,547,822.72}{761,856}$$

$$HSM = 877,657.389$$

Dari hasil perhitungan dengan rumus diatas maka di dapatkan harga sewa yang sesuai dengan biaya produksi yang dikeluarkan untuk pembangunan Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumpit adalah Rp 877,657.389/bulan.

3.8 Analisa Perkembangan Harga Sewa Rumah Susun

Perhitungan dilanjutkan dengan menghitung perkembangan harga sewa pada 3 tahun berikutnya yaitu 2020,2021, dan 2022. Untuk menghitung perkembangan harga sewa diperlukan *Capitalization Rate* atau Tingkat Kapitalisasi. *Cap Rate* di peroleh secara umum untuk apartemen dan rusun yaitu 7% dan 12%. Kenaikan harga sewa bias dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Tarif Sewa (Rupiah/Tahun)} = \text{Nilai Properti (Rupiah)} \times \text{Cap Rate (\%)} \quad (3)$$

Dari rumus di tersebut di dapatkan bahwa Kenaikan harga sewa rumah susun untuk tahun 2020, 2021, dan 2022 untuk tingkat kapitalisasi 7% yaitu Rp 1.000.529,42, Rp 1.061.965,44, dan Rp 1.123.401,46. Untuk tingkat kapitalisasi 12% yaitu Rp 1.088.295,16, Rp 1.193.614,05, dan Rp 1.298.932.94.

4. Kesimpulan

Dari hasil analisa dan perhitungan dalam pembahasan sebelumnya, didapatkan kesimpulan yaitu jumlah biaya total untuk pembangunan Rusun Tingkat Tinggi Pasar Rumpit ini adalah Rp. 668,648,547,822.72,-. Harga unit sewa rumah susun yang sesuai dengan analisa biaya yang tersedia yaitu Rp 877,657.389. Harga sewa tersebut merupakan harga sewa tanpa analisa permintaan pasar.

Daftar Rujukan

- [1] Musthofin, A. 2017. Analisis Biaya dan Permintaan Dalam Penetapan Harga Pokok Penjualan Unit Apartemen Jember Town Square. Tugas Akhir. UNEJ, Jember.
- [2] Arifin, Z. 2004. Penentuan Harga Sewa Pada Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Tugas Akhir. ITB, Bandung.
- [3] Huda, N. 2017. Analisis Penentuan Harga Jual Unit Rumah Pada Proyek Perumahan Prabanata Village, Semarang. Tugas Akhir. ITS, Surabaya.
- [4] Irkham, N. 2017. Analisa Penetapan Harga Sewa Berdasarkan Tingkat Subsidi Tertentu Rusun Grudo Kota Surabaya. Tugas Akhir. ITS, Surabaya.
- [5] Purnamasari, D. 2006. Penentuan Harga Sewa Rumah Susun Berdasarkan Analisa WTP (Willingness To Pay) di Kecamatan Sidoarjo. Jurnal Teknik. ITS, Surabaya
- [6] Retna, W. 2012. Analisa Penetapan Harga Sewa Metode Front Door Approach dan Aspek Finansial pada Rusunawa Ngelom Tahap II Kabupaten Sidoarjo. Jurnal Teknik. Untag, Surabaya
- [7] Undang-Undang Republik Indonesia. 2011. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.