

ANALISA PENETAPAN HARGA SEWA DENGAN METODE *FRONT DOOR APPROACH* DAN ASPEK FINANSIAL PADA RUSUNAWA NGELOM TAHAP II KABUPATEN SIDOARJO

Rahmawan¹, Waluyani Retna Daruningtyas²

¹Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

email: rahmawan@untag-sby.ac.id

²Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Abstrak

Kabupaten Sidoarjo merupakan daerah dengan tingkat perkembangan ekonomi yang cukup pesat. Hal ini dikarenakan Kabupaten Sidoarjo merupakan wilayah penyangga bagi Kota Surabaya. Salah satu upaya meningkatkan kualitas lingkungan dan mengurangi lingkungan kumuh adalah dengan membangun lingkungan dan menyediakan tempat tinggal yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Tujuan dari penelitian ini adalah Mengetahui dan menganalisa tarif sewa yang akan dikenakan berdasarkan *front Door approach* pada rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo serta mengetahui kondisi finansial rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo. Penelitian ini menggunakan metode *frontdoor approach dimana* perhitungan dimana besaran nilai terhadap biaya –biaya seperti biaya modal pembangunan, biaya pemeliharaan, biaya operasional serta biaya penggantian alat atau sarana terhadap real estate, apartemen atau hunian sewa yang akan diluncurkan di pasaran dihitung dan dipertimbangkan sebagai pedoman penetapan harga sewa. Kesimpulan dari penelitian ini adalah : 1) Penetapan harga sewa berdasarkan metode *Frontdoor Approach* dan didasarkan pada keseimbangan antara pendapatan sewa dengan pengeluaran, serta dengan memperhatikan faktor kekosongan gedung sebesar 5%, diperoleh harga sewa sebesar Rp. 225.000 per unit sarusun per bulan. 2) Berdasarkan hasil analisis terhadap aspek finansial yang ditinjau dari kriteria penilaian dengan metode *Payback Period* (PP), diketahui bahwa pembangunan Rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo tidak mendapatkan keuntungan untuk dilaksanakan karena PP sebesar 325 tahun lebih besar dari waktu pengembalian yang disyaratkan yaitu 40 tahun ($325 > 40$). Untuk *Net Present Value* (NPV) dengan nilai (- 23.466.784.153) dan dari hasil analisis *Profitability Index* (PI), dapat diketahui bahwa pembangunan rusunawa Ngelom Tahap II sebenarnya belum menguntungkan untuk dilaksanakan karena nilai $PI = -0,64 < 1$.

Kata kunci : *Penetapan Sewa, Rusunawa, Aspek Finansial*

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Peningkatan permintaan terhadap perumahan ini ternyata juga menghadapi persoalan ketersediaan lahan bagi pengembangan rumah di perkotaan. Kondisi keterbatasan lahan semakin berat dirasakan terutama bagi penyediaan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah telah memulai prakarsa untuk mengatasi kelangkaan rumah bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah ini dengan berupaya membuat perencanaan dan pola pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Sejak tahun 2005, Pemerintah Pusat telah membangun rusunawa di Kabupaten

Sidoarjo. Rusunawa Tambaksawah merupakan rusunawa pertama yang dibangun di Kabupaten Sidoarjo, yaitu di Kecamatan Waru yang merupakan daerah industri dan memiliki tingkat kepadatan penduduk yang paling tinggi diantara kecamatan lainnya. Menyusul kemudian pada tahun 2008 hingga saat ini sedang dilakukan pembangunan sekaligus persiapan penghunian rusunawa di lokasi yang berbeda. Salah satunya adalah Rusunawa Ngelom Tahap II di Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo.

Pembiayaan pembangunan rusunawa tersebut merupakan sharing antara Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat. Oleh karena itu pembangunan rusunawa ini dibangun dengan investasi yang cukup besar dan subsidi yang cukup berarti,

sehingga perlu upaya untuk mengoptimalkan pemanfaatannya. Agar pemanfaatan rusunawa ini dapat optimal serta mencapai target dan sasaran yang diharapkan, maka operasional dan pengelolaan rusunawa paska konstruksi perlu mendapat perhatian besar. Sumber dana pembiayaan tersebut berasal dari sewa unit satuan rumah susun (sarusun). Agar asset dan investasi tetap terjaga maka diharapkan pendapatan sewa sarusun dapat menutup biaya operasi dan pemeliharaan, sehingga kegiatan operasi dan pemeliharaan rusunawa dapat berjalan dengan sebaik-baiknya.

Sesuai dengan pola pembiayaannya, maka rusunawa menjadi aset negara dan dikelola tidak dengan pendekatan *full cost recovery* atau pulih biaya dan bersifat *social housing* dalam rangka membantu masyarakat berpenghasilan rendah sebagai masyarakat konsumen penghuni rusunawa. Berdasarkan tujuan dari pembangunan rusunawa yaitu untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah terutama dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehingga penetapan tarif sewa juga perlu melihat kondisi sosial ekonomi masyarakat kelompok sasarannya.

Terhadap dua sisi pendekatan yang berbeda yaitu optimalisasi pendapatan dari pemanfaatan rusunawa dan pendekatan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah, maka penetapan tarif sewa perlu dikaji dengan mempertimbangkan beberapa faktor sehingga dapat diperoleh hasil yang optimal.

Jadi faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan besarnya tarif sewa rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo, yaitu besarnya biaya yang diperlukan untuk operasional dan pemeliharaan rusunawa untuk mengetahui batas minimum tarif sewa dasar rusun dan besarnya modal yang dikeluarkan untuk pembangunan rusunawa Ngelom Tahap II tersebut.

Analisa metode pendekatan pintu depan atau istilah asingnya *frontdoor approach* adalah perhitungan dimana

besaran nilai terhadap biaya-biaya seperti biaya modal pembangunan, biaya pemeliharaan, biaya operasional serta biaya penggantian alat atau sarana terhadap real estate, apartemen atau hunian sewa yang akan diluncurkan di pasaran dihitung dan dipertimbangkan sebagai pedoman penetapan harga sewa. Metode ini diperkenalkan oleh seorang developer di Eropa yang bernama Frank Gallinelli pada tahun 2006.

1.2 Rumusan Masalah

1. Berapakah tarif sewa yang akan dikenakan berdasarkan metode *frontdoor approach* pada rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimanakah aspek finansial rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo setelah dibangun?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui dan menganalisa tarif sewa yang akan dikenakan berdasarkan *Front Door approach* pada rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo.
2. Mengetahui aspek finansial rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo.

II. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penambahan jumlah penduduk di kota Surabaya menyebabkan peningkatan kebutuhan terhadap hunian yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat kota Surabaya. Sementara di lain pihak, ketersediaan lahan bagi permukiman semakin terbatas. Kendala lain yang dihadapi adalah keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat. Untuk mengatasi hal ini, maka salah satu solusinya adalah dengan membangun rumah susun sewa di kota Surabaya. Satu diantara rumah susun yang dibangun adalah Rumah Susun

Sederhana Sewa (Rusunawa) Urip Sumoharjo. Perhitungan harga sewa pada Urip Sumoharjo ini dapat membantu pihak owner dan pengelola dalam menetapkan harga sewa yang tepat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melakukan proses perhitungan harga sewa pada Rusunawa Urip Sumoharjo berdasarkan pendekatan faktor internal dan eksternalnya. Dan untuk itu perlu dilakukan analisa terhadap dua faktor penting yang mempengaruhi penetapan harga yaitu faktor biaya dan permintaan. Metode analisa yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah analisa regresi dan analisa akuntansi untuk mengetahui besarnya biaya tetap dan biaya variabel pada pengelolaan Rusunawa. Dan menggunakan data survey tarif sewa pada rusun yang sejenis.

Hasil dari penelitian ini adalah persamaan biaya total Rusunawa Urip Sumoharjo dengan memasukkan keseluruhan biaya konstruksi ke dalam perhitungan, persamaannya adalah Biaya Total = Rp 71.314.584,4 + Rp 43.529,6. Perhitungan dengan menggunakan metode titik impas didapat pengembalian modal di 17 tahun 8,5 bulan dan biaya sewa Rusun Urip Sumoharjo sebesar Rp. 202.178,81/unit/bulan.

Pada penelitian yang sekarang dilakukan adalah penentuan tarif sewa rusunawa Ngelom tahap II dengan *Metode Front Door Approach* (Frank Gallinelli, 2006). Dalam metode ini perusahaan mengetahui biaya total proyek dan semua pengeluaran untuk oprasi dan pemeliharaan, sedangkan aliran pendapatan dan besaran sewa belum diketahui. Disamping untuk menentukan tarif sewa rusunawa, juga untuk mengetahui aspek finansial di rusunawa Ngelom Tahap II.

2.2. Pengertian Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun

vertical 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.

2.2.1. Sejarah Perkembangan Rumah Susun

Sekitar tahun 1990-an, pembangunan rumah susun dengan system sewa merupakan alternatif untuk masyarakat berpenghasilan rendah (Yudhoyono, S, 1990). Tawaran ini dibagi dalam tiga sasaran kondisi :

- Untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki pendapatan dan pekerjaan tetap, sehingga sulit untuk memanfaatkan KPR;
- Masyarakat yang tidak tinggal tetap karena pekerjaan;
- Masyarakat yang belum mendapatkan kesempatan memiliki rumah sendiri secara permanen;
- Bagi mereka yang baru berumah tangga dan belum mampu memiliki rumah.

Dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor : 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun, disebutkan bahwa latar belakang pembangunan rumah susun adalah :

- Pertambahan penduduk yang semakin tinggi, khususnya di kawasan perkotaan, memerlukan ketersediaan tanah dan fasilitas perumahan yang memadai;
- Ketersediaan tanah untuk perumahan dan permukiman terutama di pusat kota.
- Masalah transportasi yang akut, sebagai akibat semakin meningkatnya kebutuhan akan transportasi. Pola mobilitas penduduk menuntut ketersediaan pra-sarana sarana transportasi yang mudah, murah dan nyaman. Adanya laju pertumbuhan kepemilikan kendaraan yang tinggi mengakibatkan kemacetan lalu lintas

karena tidak diimbangi penambahan ruas jalan.

Berdasarkan pemikiran tersebut, maka muncullah konsep pengembangan unit-unit lingkungan mandiri untuk meminimalisasi pergerakan di kota-kota dengan menetapkan tata guna lahan yang memungkinkan pencampuran peruntukan, sehingga masyarakat tidak harus melakukan perjalanan jauh untuk keperluan bekerja, berbelanja, bersekolah, dan aktifitas lainnya. Unit-unit permukiman mandiri ini merupakan unit-unit bangunan bersusun, sehingga lahan yang dihemat dapat digunakan untuk penghijauan dan hutan kota.

2.2.2. Kategori Rumah Susun

Berdasarkan kelompok sasarnya, rumah susun dikategorikan dalam dua jenis yaitu rumah susun sederhana untuk dimiliki dan rumah susun sederhana sewa. Selanjutnya rumah susun sederhana sewa dibagi dalam dua kategori yaitu tanpa subsidi dan dengan subsidi.

Masing-masing kategori mempunyai sasaran prioritas sebagai berikut :

- a. Rumah susun sederhana milik, diprioritaskan bagi kelompok masyarakat yang secara ekonomi mampu untuk membeli (tunai atau dengan KPR) unit rumah susun. Intervensi pemerintah berupa insentif kemudahan perijinan, karena pembangunannya menunjang kebijakan pemerintah;
- b. Rumah susun sederhana sewa tanpa subsidi, diprioritaskan bagi kelompok masyarakat yang secara ekonomi mampu, tetapi memilih tinggal di rumah sewa;
- c. Rumah susun sederhana sewa bersubsidi :
 - 1) Subsidi terbatas, diprioritaskan bagi kelompok masyarakat dengan kemampuan ekonomi menengah ke bawah yang mampu membayar meskipun terbatas. Intervensi pemerintah dilakukan dalam penyediaan tanah, pembiayaan,

pembangunan, maupun pengelolaannya, namun tetap diperhitungkan pengembalian dananya, agar dapat bergulir untuk proyek selanjutnya;

- 2) Subsidi penuh, diprioritaskan bagi kelompok yang kemampuan ekonominya sangat terbatas, hanya mampu membayar sewa untuk menutup ongkos operasi dan pemeliharaan rutin saja. Intervensi pemerintah dilakukan dengan memberi subsidi pembangunan (tanah, bangunan, prasarana dan sarana dasar lingkungan) sepenuhnya.

2.2.3. Kelompok Sasaran Penghuni

Dalam pasal 15 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 14/PERMEN/M/2007 disebutkan bahwa kelompok sasaran penghuni rusunawa adalah warga negara Indonesia yang terdiri dari Pegawai Negeri Sipil, TNI/Polri, Pekerja/Buruh dan masyarakat umum yang dikategorikan sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), serta mahasiswa/pelajar. Terdapat beberapa kebijakan pemerintah yang masih tumpang tindih dalam menetapkan golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 08/Permen/M/2006 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemberian Stimulan untuk untuk Perumahan Swadaya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah melalui Lembaga Keuangan Mikro/ Lembaga Keuangan Non Bank dalam pasal 1 disebutkan bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah selanjutnya disebut MBR adalah keluarga/rumah tangga yang berpenghasilan sampai dengan RP. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) perbulan. Sedangkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor ; 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, pasal 1 ayat (5) menyebutkan bahwa Masyarakat

Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mempunyai pendapatan di atas Rp. 1.000.000,00 sampai dengan 2.500.000,00 per bulan.

Sedangkan pada Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan melalui KPR Sarusun Bersubsidi Pasal 1 dan Pasal 2 menyebutkan bahwa termasuk ke dalam Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan penghasilan antara Rp. 1.200.000,00 sampai dengan Rp. 4.500.000,00 per bulan. Dalam bahasan ini ditetapkan kelompok sasaran MBR dengan menggunakan peraturan terakhir.

2.2.4. Kriteria Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa

Berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Rumah Susun Sederhana Sewa Pola Unit Pengelola Teknis (UPT), (Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, 2007) disebutkan beberapa ketentuan Penghunian Rusunawa.

2.2.5. Prinsip-prinsip Pengelolaan Rumah Susun

Rumah susun merupakan asset dari suatu investasi sehingga untuk menjamin kesinambungan pemanfaatannya perlu dilakukan sesuai dengan manajemen property. Tujuan dari manajemen properti pada umumnya adalah memaksimalkan pendapatan dan modal, meskipun tidak selalu demikian. Tujuan tersebut dapat dicapai dengan cara memaksimalkan dan mempertahankan tingkat hunian untuk memperoleh tingkat pengembalian maksimal, mengoperasikan bangunan dengan cara yang paling efisien dan melaksanakan pemeliharaan dengan metode yang tepat (Siregar, 1996). Selanjutnya, Siregar juga menjelaskan bahwa tugas untuk manajemen properti meliputi : 1. Pengembangan bisnis, 2. Pengelolaan sewa dan penjualan, dan 3. Pengelolaan atau manajemen operasional.

Pengelolaan rumah susun diatur dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 4 Tahun 1988, yaitu pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

2.3. Operasional dan Pemeliharaan Rumah Susun Sederhana Sewa

Kegiatan pengelolaan suatu perumahan mencakup pengelolaan bangunan (struktur, konstruksi dan utilitas bangunan, sarana bangunan, arsitektur bangunan), lingkungan (ruang-ruang bersama, ruang terbuka, perkerasan) serta pengaturan penghuniannya yang meliputi aktifitas berikut : 1. Pengelolaan administrasi keuangan, 2. Pengelolaan teknis, 3. Konsultasi dan komunikasi.

2.4. Penentuan Tarif Sewa Rusunawa

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/Permen/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana yang dibiayai APBN dan APBD, disebutkan bahwa kriteria dalam penetapan tarif rusunawa harus terjangkau oleh masyarakat menengah bawah khususnya MBR dengan besaran tarif tidak lebih besar dari 1/3 penghasilan (Upah Minimum Propinsi = UMP). Tarif ditetapkan dengan mempertimbangkan mutu kualitas pelayanan, yaitu kelengkapan fasilitas prasarana, sarana, utilitas (PSU) dan luas tiap hunian. Prasarana yang dimaksudkan adalah terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, system air limbah, persampahan dan air bersih. Sarana yang dimaksud meliputi sarana pendidikan, sarana kesehatan, peribadatan dan olah raga.

Tarif sewa suatu rusun dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. Tarif sewa komersial,
- b. Tarif sewa sosial,

Pengklasifikasian tarif sewa sebagaimana tersebut di atas harus memenuhi prinsip keadilan bagi masyarakat menengah bawah, khususnya MBR.

Tabel 2.1. Struktur Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana

No.	Kelompok Tarif	Besaran Tarif	Rumus Perhitungan Kelompok Tarif
1.	Tarif sewa komersial	Tarif maksimum	Sesuai kebutuhan dan ketetapan pemerintah Kab/Kota
		Tarif minimum	Biaya investasi+biaya operasional+ Biaya perawatan+biaya pemeliharaan
2.	Tarif sewa dasar	Tarif maksimum	Biaya investasi+biaya operasional+ Biaya perawatan + biaya pemeliharaan
		Tarif minimum	Biaya operasional+biaya perawatan+Biaya pemeliharaan
3.	Tarif sewa social	Tarif maksimum	Biaya operasional+biaya perawatan+Biaya pemeliharaan
		Tarif minimum	Biaya perawatan+biaya pemeliharaan

Sumber : Permenpera Nomor 18/Permen/M/2007

Sedangkan komponen biaya yang digunakan dalam perhitungan tarif sewa sarusun meliputi : biaya investasi, biaya operasional, biaya perawatan dan biaya pemeliharaan.

- a. Biaya Investasi,
- b. Biaya operasional,
- c. Biaya perawatan,
- d. Biaya pemeliharaan.

Tabel 2.2. Komponen Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa :

No	Biaya	Kebutuhan	Ket.	Besaran Sewa Per Bulan Persarusunawa
1.	Biaya investasi	1. Pengadaan Tanah 2. Biaya prakonstruksi a. Biaya perijinan b. Biaya studi kelayakan c. Biaya analisa dan dampak lingkungan		Rumus perhitngan biaya investasi : $\frac{\text{Biaya investasi} \times (1+\text{tingkat inflasi})}{\text{Umur ekonomis}}$

		d. Biaya perencanaan e. Biaya lainnya (contoh pematangan tanah) 3. Biaya konstruksi a. Biaya struktur b. Biaya arsitektur c. Biaya PSU 4. Biaya pengawasan		bangunanx12xjumlah sarusunawa Catatan : 1. Biaya investasi = total 1+2+3+4 Umur ekonomis bangunan = 30 tahun Tingkat inflasi = penurunan nilai rupiah terhadap mata uang asing Tingkat inflasi berpedoman pada angka inflasi yang dikeluarkan oleh Pemerintah RI
2.	Biaya Operasional	1. Gaji pegawai 2. Pembayaran air, listrik dan telepon bersama 3. Administrasi (ATK) 4. Pajak Bumi Bangunan 5. PPH Final 6. Asuransi kebakaran 7. Biaya lainnya bila ada (air minum, gas, transport)	Disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola Lebih kurang 3% dari biaya investasi Lebih kurang 10% dari jumlah bruto sewa Lebih kurang 1% dari biaya investasi Disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola	Rumus perhitungan biaya operasional : $\frac{\text{Biaya operasional per bulan}}{\text{Jumlah unit hunian}}$
3.	Biaya Perawatan	1. Perbaikan/penggantian komponen bangunan yang rusak 2. Perbaikan/penggantian	Lebih kurang 3% per tahun dari biaya investasi	Rumus perhitungan biaya perawatan : $\frac{\text{Biaya perawatan pertahun}}{12 \text{ bulan} \times \text{jumlah unit hunian}}$
4.	Biaya pemeliharaan setiap bulan	1. Iuran Kebersihan 2. Pemeliharaan pompa air/tangki air 3. Penyedotan tinja 4. Biaya lainnya untuk pemeliharaan	Disesuaikan dengan kondisi masing-masing pengelola	Rumus perhitungan biaya pemeliharaan : $\frac{\text{Biaya pemeliharaan per bulan}}{\text{Jumlah unit hunian}}$

Sumber : Permenpera Nomor 18/Permen/M/2007

2.6. Metode *Front Door Approach*

Dalam teori pengembangan sebuah proyek yang secara umum banyak diketahui dan digunakan untuk merencanakan kelayakan sebuah proyek, Menurut (Frank Gallinelli, 2006) ada dua cara yang digunakan. Cara yang *pertama* adalah merencanakan atau menentukan harga terlebih dahulu sebelum diketahui berapa biaya yang harus dikeluarkan termasuk operasi dan pemeliharaan oleh perusahaan. Disamping hal yang disebutkan tadi, perusahaan juga tahu bahwa tingkat pengembalian yang dapat diterima dari akibat proyek pembangunan tersebut. Cara ini disebut dengan pendekatan pintu belakang atau biasa disebut *Back Door approach*.

Kemudian cara yang *kedua* atau kebalikan dari metode pertama adalah *Front Door Approach*, dimana perusahaan

yang akan melaksanakan proyek pembangunan mengetahui berapa besar biaya yang dibutuhkan serta biaya lain-lainnya. Dalam arti seluruh biaya total dapat diketahui setelah proyek selesai yang kemudian perusahaan dapat menaksir atau menentukan nilai jual/sewa hasil proyek tersebut yang bisa mendatangkan untung bagi perusahaan.

Perbedaan antara kedua pendekatan terletak pada apa yang dianggap sebagai variabel tidak diketahui. Dengan *Back Door*, perusahaan tahu tarif sewa yang akan didapat untuk ruang yang akan dibangun tetapi besar biaya untuk membangun proyek tersebut dan biaya lain-lainnya belum tahu. Selain itu juga belum tahu tingkat yang dapat diterima dari pengembalian investasi itu sendiri. Atau lebih jelasnya adalah bahwa perusahaan mengetahui aliran pendapatan dan ingin mengetahui biaya proyek total maksimum yang dapat mendukung dengan aliran pendapatan. Kemudian pendekatan *Front Door* adalah sedikit lebih langsung. Dalam hal ini perusahaan mengetahui biaya total proyek dan semua pengeluaran perusahaan untuk operasi dan pemeliharaan proyek. Sedangkan variabel yang tidak diketahui adalah aliran pendapatan, serta besaran sewa yang dapat disesuaikan dengan harapan perusahaan.

2.7. Analisa Finansial

Analisa aspek finansial memperhitungkan berapa jumlah dana yang dibutuhkan untuk membiayai suatu proyek. Pembiayaan diperoleh dari dua sumber, yaitu dari modal sendiri (non subsidi) dari APBD dan modal dari pemerintah pusat (subsidi), maka perlu diteliti seberapa jauh dana itu diperoleh, bagaimana manfaatnya pada proyek rusun bilamana keduanya dapat dimanfaatkan. Dari segi keuangan ini bisa diketahui berapa besarnya pendapatan, besarnya biaya-biaya yang dikeluarkan serta tingkat laba yang dicapai oleh perusahaan. Apabila perusahaan sudah mampu menutup pengeluaran investasi dan

mendapatkan laba sesuai dengan yang diharapkan, maka proyek dianggap layak untuk melakukan perluasan usaha. Tetapi sebaliknya, apabila dari analisis keuangan diketahui bahwa proyek rugi dan tidak bisa menutupi pengeluaran investasinya, maka dapat dikatakan bahwa perluasan usaha yang dilakukan oleh proyek tidak layak untuk dilakukan. Adapun metode yang digunakan adalah 1. Metode *Payback Period* (PP), 2. Metode *Net Present Value* (NPV), 3. Metode *Profitability Index* (PI)

III. METODE PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian

Berdasarkan rumusan tujuan sebelumnya, metode penelitian yang digunakan penulis dalam menyusun penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu suatu metode penelitian dengan mengungkapkan masalah yang ada di perusahaan, mengolah data, menganalisis, meneliti dan menginterpretasikan serta membuat kesimpulan dan memberi saran yang kemudian disusun pembahasannya secara sistematis sehingga masalah yang ada dapat dipahami.

3.2. Lokasi dan waktu Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di Kabupaten Sidoarjo, dimana letak rusunawa Ngelom di Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo. Sedangkan waktu penelitian dimulai bulan Januari 2012 – Juni 2012

3.3 Prosedur Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan untuk melengkapi kebutuhan data sebagai bahan analisa. Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dengan cara sebagai berikut :

1. Pengumpulan Data Primer,
2. Pengumpulan Data Sekunder

3.4 Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

- a. Data Primer
- b. Data Sekunder

3.5 Teknik Analisa Data

Berdasarkan tujuan dari penelitian, dalam menentukan tarif sewa rumah susun sederhana sewa perlu dilakukan analisa dari berbagai sisi yaitu baik dari produsen (pemerintah), nilai pasar dan konsumen (kelompok sasaran penghuni rumah susun). Metode analisa yang dilakukan adalah menggunakan analisa *Frontdoor Approach* dimana untuk mengetahui besarnya tarif sewa didasarkan pada keseimbangan antara biaya-biaya yang dikeluarkan baik biaya investasi, biaya operasional, pemeliharaan serta biaya perawatan dengan pendapatan yang akan diperoleh dari pengoperasian rusunawa.

Perhitungan tarif sewa menggunakan analisa *Frontdoor Approach* dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

1. Menghitung biaya modal pembangunan rusunawa Ngelom Tahap II
2. Menghitung biaya pengelolaan dan pemeliharaan per bulan per blok hunian rusunawa.

Biaya pengelolaan dan pemeliharaan/
bulan/blok = $\frac{\text{Total biaya pengelolaan dan pemeliharaan perblok}}{\text{Jumlah Unit ruang}}$

3. Menghitung biaya lainnya per bulan per blok hunian rusunawa, yaitu meliputi biaya pemasaran dan hunian, biaya perbaikan besar, PBB, biaya asuransi kebakaran, sinking fund/dana cadangan, PPh final penghasilan dan overhead.

4. Menghitung tarif dasar per bulan per blok :

$$\text{Tarif dasar per bulan per blok} = \frac{(\text{biaya investasi} + \text{biaya pengelolaan} + \text{biaya lainnya})}{\text{Per bulan per blok}}$$

5. Tarif sewa ditentukan berdasarkan estimasi total pendapatan hasil sewa yang paling minimal.

Sedangkan untuk mengetahui kelayakan finansial dari hasil penentuan tarif sewa tersebut diatas pada rusunawa dilakukan dengan penilaian dasar sebagai berikut :

- a). Metode *Payback Period* (PP)

PP adalah metode yang menghitung periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan arus kas bersih. Satuan pengukurannya adalah jumlah tahun.

- b). Metode *Net Present Value* (NPV)

NPV diperoleh dengan jalan mendiskontokan selisih antara jumlah kas yang keluar dari dana proyek dan kas yang masuk kedalam dana proyek tiap-tiap tahun, dengan satu tingkat biaya modal yang digunakan. Satuan pengukurannya adalah Rupiah (Rp).

- c). Metode *Profitability Index* (PI)

PI adalah perbandingan antara nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa datang dengan modal pada nilai sekarang. Satuan pengukurannya adalah menggunakan rupiah (Rp).

3.6 Batasan Penetapan Tarif Sewa

Untuk dapat menetapkan tarif sewa yang paling optimal dari beberapa tarif sewa berdasarkan beberapa variable penetapan tarif sewa, metode yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Membandingkan tarif sewa yang didapatkan dari masing-masing kriteria penentuan tarif sewa;
- b. Batas maksimum tarif sewa didasarkan pada kemampuan masyarakat kelompok sasaran, agar tujuan pembangunan rusunawa tepat sasaran;
- c. Batas minimum tarif sewa didasarkan pada biaya perawatan, pemeliharaan dan biaya operasional;
- d. Apabila batas minimum tarif sewa masih lebih tinggi dari tarif sewa berdasarkan kemampuan masyarakat, maka perlu dicari alternative solusi untuk dapat mencari alternative subsidi silang dari pendapatan rusunawa lain;

- e. Tarif sewa ditetapkan berbeda untuk setiap tipe hunian dan perbedaan lantai karena diasumsikan terdapat perbedaan tingkat kualitas pelayanan.

IV. ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

4.1. Deskripsi Kecamatan Taman

Sebagai wilayah perbatasan, Kecamatan Taman mengalami dampak pengaruh efek melimpah (spillover effect) dari kota metropolitan Surabaya, antara lain pesatnya perkembangan kawasan industri dan perumahan di Kecamatan Taman. Akibatnya, Kecamatan Taman berkembang sebagai pusat kegiatan industri, perdagangan dan jasa, sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk mencari penghidupan, menetap dan tinggal di wilayah tersebut. Semakin padatnya jumlah penduduk di Kecamatan Taman dapat digambarkan dari hasil proyeksi penduduk menunjukkan bahwa rata-rata pertumbuhan penduduk di Kecamatan taman relatif tinggi yaitu 9,42% per tahun.

Dari hasil survei dan observasi di Kecamatan Taman menunjukkan kondisi kepadatan penduduk yang sangat padat di kawasan tersebut. Disamping itu keadaan lingkungan sekitarnya juga terlihat kumuh dan kurang bersih dan sehat. Hal ini ditandai dengan keadaan lingkungan yang kotor serta banyaknya hunian sewa yang terkesan kumuh dan tidak terawat.

4.2. Gambaran Umum Rusunawa Ngelom

Rusunawa Ngelom dibangun dengan menggunakan dana hibah dari Pemerintah Pusat dalam rangka program Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah (GNPSR) yang dicanangkan oleh Presiden Megawati pada peringatan hari Habitat Sedunia tahun 2004.

Pelaksanaan Pembangunan fisik rusunawa Ngelom dimulai sejak tahun 2008. Pelaksanaan pembangunan tahap I

yang terdiri dari 2 blok dengan 99 unit hunian sewa dimana masing-masing blok terdiri dari 5 lantai, telah selesai dilaksanakan. Menyusul kemudian pelaksanaan pembangunan pada tahap II sebanyak 2 twinblok masing-masing terdiri dari 5 lantai. Rusunawa dilengkapi dengan Prasarana Sarana Umum (PSU) yaitu jalan, saluran, lapangan olahraga dan tempat persampahan sementara terpadu (TPST).

4.3 Peran Pemerintah dalam Pelaksanaan Pembangunan Rusunawa Ngelom

Sehubungan Rusunawa tersebut diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka disadari bahwa masyarakat atau swasta belum sepenuhnya dapat menyelenggarakan pembangunan atau penyediaan dan pengelolaan rusunawa, sehingga perlu adanya dukungan dari Pemerintah. Oleh karena itu, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo kemudian melakukan sharing pendanaan untuk membangun Rusunawa di salah satu wilayah terpadat yaitu di Kecamatan Taman.

Dalam pelaksanaan pembangunan Rusunawa Ngelom, kewenangan Pemerintah Pusat meliputi penyediaan dana stimulan awal pembangunan rusunawa serta bantuan teknis manajemen penghunian dan pengelolaan rusunawa paska konstruksi. Sedangkan tugas dan kewenangan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo meliputi :

- a. Penyiapan renstra pembangunan permukiman rusunawa;
- b. Penyediaan lahan/tanah matang yang siap bangun;
- c. Penyiapan masyarakat sekitar untuk menghadapi pelaksanaan konstruksi dan paska konstruksi;
- d. Penyiapan IMB termasuk pendanaannya;
- e. Penyiapan dana penyambungan listrik ke PLN dan air minum;

f. Penyiapan unit pengelola teknis yang akan memproses penghunian dan pengelolaan paska konstruksi.

Berdasarkan tugas dan kewenangan tersebut, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo kemudian melakukan kerjasama dengan Pemerintah Desa Ngelom dalam rangka menyediakan lahan yang siap bangun untuk pembangunan rusunawa. Lahan tersebut merupakan tanah milik pemerintah Kabupaten Sidoarjo dan pengelolaannya dibawah tanggungjawab Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Berbagai kegiatan pembangunan yang mendukung pelaksanaan pembangunan rusunawa serta persiapan sarana dan prasarana yang diperlukan, telah dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.

Sesuai dengan kondisi fisik lingkungan yang ada dan batasan-batasan perencanaan, maka konsep dasar pembangunan rusunawa adalah sebagai berikut :

- a. Luas unit satuan rumah susun adalah tipe 24 m²
- b. Sistem limbah dan sampah tidak boleh mengganggu lingkungan
- c. Harus memenuhi segala persyaratan bangunan umum sesuai peraturan yang berlaku.

Tanah yang digunakan untuk pembangunan rusunawa ini merupakan aset pemerintah Kabupaten Sidoarjo yang beberapa tahun terakhir kurang dapat difungsikan sehingga menjadi lahan yang tidak produktif. Semula tanah tersebut merupakan lahan tidur yang tidak menghasilkan. Namun lambat laun dengan semakin pesatnya pembangunan industri di kawasan tersebut menyebabkan lahan tersebut cocok untuk dijadikan permukiman yang dibutuhkan oleh penduduk untuk mendekati areal industri tersebut. Karena Pemerintah Daerah sedang membutuhkan lahan untuk pembangunan rusunawa, maka lahan tidur tersebut kemudian menjadi alternatif bagi penyediaan lahan rusunawa. Apalagi lokasinya yang cukup strategis, dekat

dengan berbagai fasilitas umum/ sosial yang diperlukan dalam pembangunan rusunawa seperti sekolah, sarana transportasi umum, pusat pelayanan kesehatan, dan sebagainya. Untuk pelaksanaan pembangunan fisik rusunawa untuk tahap pertama dimulai pada tahun anggaran 2008/2009.

4.4 Pengelolaan Rusunawa Ngelom

Sebagaimana disebutkan diatas bahwa dana pembangunan rusunawa Ngelom merupakan sharing antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, maka pengelolaannya harus secara profesional dan berkesinambungan. Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan rusunawa diperoleh dari uang jaminan, tarif rusun, biaya denda, hibah, modal pengelolaan (yang diperoleh dari penerima kelola aset sementara), bunga bank atau usaha-usaha lain yang sah. Yang dimaksud usaha-usaha lain yang sah antara lain :

- a) Penyewaan ruang serbaguna
- b) Pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial dilingkungan rusun

Pendapatan hasil sewa terdiri dari komponen harga sewa rusun, fungsi hunian, ruang terbuka hunian dan denda. Hasil sewa tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan berikut :

- a) Operasional, pemeliharaan dan perawatan rusun
- b) Pemasaran, pendampingan penghuni, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, penggantian suku cadang, pembayaran kewajiban atas beban biaya operasi serta pemukiman biaya cadangan.
- c) Pemanfaatan uang jaminan untuk membayar tunggakan biaya sewa, listrik, air bersih/minum serta biaya lainnya yang belum dibayar penghuni.

Untuk mencapai tingkat optimal rusun diperlukan suatu komponen, dalam pengelolaan rusunawa Ngelom Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo ini komponen tersebut berupa pengoperasian,

pengorganisasi-an, pembiayaan. Dari ketiga komponen tersebut tidak dapat berdiri sendiri-sendiri, saling terkait dan mendukung.

Kemudian untuk masalah pola pengelolaan rusunawa Ngelom ini. Pemerintah Kabupaten Sidoarjo menerapkan pola pengelolaan berdasarkan Pedoman Pengelolaan Rusun Tahun 2003 menggunakan pola UPT yaitu bahwa investasi dilakukan oleh pemerintah melalui APBN/ APBD yang tidak mengharapkan pengembalian investasi. Masalah tanah, bangunan dan fasilitas-fasilitas terbangun merupakan aset pemerintah yang dikelola oleh Dinas terkait dengan membentuk UPT.

Pasal 37 Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 35 Tahun 2011 tentang perubahan Kedua atas Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 49 Tahun 2008 tentang Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo, menjelaskan bahwa UPTD Rumah susun Sederhana Sewa (Rusunawa) meliputi Sub Unit Rusunawa Pucang, Sub Unit Rusunawa Bulusidokare, Sub Unit Rusunawa Ngelom dan Sub Unit Rusunawa Wonocolo.

Pasal 38A menjelaskan bahwa tugas UPTD Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) sebagai berikut:

- a) Memberikan pelayanan umum dilingkungan rusunawa;
- b) Melaksanakan kegiatan administrasi perikatan/perjanjian sewa Rusunawa dengan pengguna;
- c) Melaksanakan pemungutan, pengumpulan, penyetoran dan pembukuan pendapatan rusunawa,
- d) Menginventarisir, melaporkan dan mengusulkan perbaikan/penggantian sarana dan prasarana Rusunawa yang rusak;
- e) Menjaga kebersihan, keamanan dan ketertiban dilingkungan rusunawa;
- f) Melaksanakan pengawasan dan pembinaan terhadap rusunawa yang

merupakan kerjasama dengan Pemerintah Daerah;

- g) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai tugas dan fungsinya;
- h) Melaporkan pelaksanaan tugas kepada atasan.

4.5 Penetapan Harga Sewa Rusunawa Sejenis di Surabaya

Sebagai gambaran rusunawa sejenis yang telah dibangun oleh Pemerintah adalah rusunawa yang dibangun di Kota Surabaya. Rumah susun yang telah dibangun di Kota Surabaya ada di 8 (delapan) lokasi. Pembangunan rusunawa diawali dengan pembangunan rusunawa Urip Sumoharjo pada tahun 1982 hingga pembangunan rusunawa Wonorejo yang dibangun pada tahun 2004. Tabel 4.8 berikut menginterpretasikan data harga sewa rusunawa yang berlaku saat ini di Kota Surabaya.

Dalam penetapan tarif sewa rusunawa di Surabaya, Pemerintah Propinsi Jawa Timur dalam hal ini Dinas Permukiman Propinsi Jawa Timur telah memberikan masukan sebagai bahan pertimbangan yaitu mengacu pada Kepmen Kimpraswil Nomor : 332/KPTS/MI 2002, tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan mempergunakan perhitungannya biaya pemeliharaan sebesar 2 % adalah :

Harga sewa per unit sarusun per bulan = (Biaya Pemeliharaan per tahun : 12 bulan) : jumlah unit hunian dimana : biaya pemeliharaan per tahun = 2 % x nilai bangunan

4.6 Analisa Biaya Pengeluaran Rusunawa Ngelom Tahap II

Dalam menetapkan harga sewa rusunawa Ngelom tahap II yang dibangun diatas tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo, dengan metode *frontdoor approach* disamping harus diperhitungkan untuk dapat menutup biaya operasi dan pemeliharaan rusunawa, juga

perlu mengikutsertakan nilai pembangunan penunjang lainnya yang telah diinvestasikan oleh pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Harga sewa yang didasarkan pada biaya operasi dan pemeliharaan merupakan harga sewa minimum.

Periode analisa dalam perhitungan biaya operasi dan pemeliharaan rusunawa Ngelom tahap II adalah 25 tahun. Periode ini dipilih atas dasar pertimbangan usia ekonomis rusunawa Ngelom tahap II yang diasumsikan selama 25 tahun. Kirk,1995 menjelaskan bahwa periode analisa yang direkomendasikan dalam menganalisa biaya-biaya yang diperlukan selama siklus hidup suatu gedung adalah 25 – 40 tahun.

4.6.1 Estimasi Biaya Operasi dan Pemeliharaan Rusunawa Ngelom Tahap II

Untuk menentukan harga sewa minimum, didasarkan pada harapan terjadinya keseimbangan antara pendapatan sewa dengan biaya operasi dan pemeliharaan rusunawa. Sehingga langkah pertama yang harus dilakukan adalah mengestimasi biaya operasional dan pemeliharaan rusunawa Ngelom tahap II.

Berdasarkan Surat Edaran Dirjen Perumahan dan Permukiman Departemen Kimpraswil Nomor 03/SE/DM/04, disebutkan bahwa besarnya harga sewa rusunawa hanya untuk biaya hunian, tidak termasuk biaya pemakaian listrik, air, dan biaya-biaya lain. Jadi, dalam menentukan biaya operasi dan pemeliharaan rusunawa Ngelom tahap II tidak mengikutsertakan biaya pemakaian listrik, air, serta biaya retribusi sampah yang ditanggung oleh masing-masing penghuni. Jadi, yang termasuk dalam biaya operasional dan pemeliharaan rusunawa Ngelom tahap II meliputi biaya-biaya yang digunakan untuk pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama (seperti pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan listrik dan telekomunikasi serta ruang untuk umum), benda bersama (seperti

tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadat, tempat bermain dan tempat parkir), serta tanah bersama. Maka, biaya operasional dan pemeliharaan rusunawa Ngelom tahap II dapat dikelompokkan menjadi :

- a. Biaya Energi (*Energy Cost*).
- b. Biaya operasional (*Operating Cost*)
- c. Biaya pemeliharaan dan perbaikan komponen gedung
- d. Biaya penggantian komponen gedung (*Replacement Cost*)

Operasional rusunawa akan berjalan setelah pembangunan Rusunawa Ngelom tahap II selesai dilaksanakan. Saat ini rusunawa Ngelom tahap II telah dibangun 2 blok, masing-masing blok terdiri dari 99 unit sarusun, maka perhitungan biaya dilakukan untuk total 2 blok rusunawa yang akan dioperasikan. Dengan pertimbangan bahwa masing-masing blok memiliki kesamaan typical, struktur dan arsitekturnya, serta komponen gedung lainnya, maka perhitungan biaya menggunakan data komponen gedung dari 2 blok rusunawa yang telah dibangun pada tahap pertama.

Adapun estimasi biaya adalah sebagai berikut:

- a. Estimasi Biaya Energi (*Energy Cost*)
- b. Estimasi biaya listrik untuk pengoperasian lampu dan pompa air
- c. Estimasi Biaya Penggunaan Air
- d. Estimasi Biaya Operasional (*Operating Cost*)
- e. Estimasi Biaya Pemeliharaan dan Perbaikan (*Maintenance and Repair Cost*)
- f. Estimasi Biaya Penggantian Komponen (*Replacement Cost*)

4.6.2. Total Biaya OP Rusunawa Ngelom tahap II

Untuk mengetahui jumlah total seluruh biaya Operasional dan Pemeliharaan dilakukan rincian-rincian seperti yang diuraikan pada tabel-tabel

diatas. Kemudian hasil analisa tersebut direkapitulasi seperti pada tabel berikut :

Tabel 4.14. Rekapitulasi Biaya-Biaya OP Tiap Blok Rusunawa Ngelom tahap II Tahun

No	Uraian	Biaya Tahun
1	Biaya listrik untuk pengoperasian lampu dan pompa air	Rp. 18.502.344
2	Biaya Penggunaan Air	Rp. 696.000
3	Biaya Operasional (<i>Operating Cost</i>)	Rp. 169.368.000
4	Biaya Pemeliharaan dan Perbaikan (<i>Maintenance and Repair Cost</i>)	Rp. 54.155.744
5	Biaya Penggantian Komponen Tiap Blok Tiap Tahun	Rp. 10.881.417
	Total Biaya Tiap Blok Tahun	Rp. 253.603.505

Sumber : Hasil Perhitungan

Dari uraian perhitungan rekapitulasi pengeluaran tiap-tiap blok di atas dapat disimpulkan bahwa biaya-biaya pengeluaran tiap tahun yang dibebankan untuk pengelolaan Rusunawa Ngelom Tahap II adalah sebesar **Rp. 253.603.505**.

4.7 Analisa Penentuan Harga Sewa Dengan Metode Front Door Approach

Dengan menganalisa dan mengetahui hasil seluruh biaya pengeluaran rusun diatas maka selanjutnya dilakukan analisa penentuan harga sewa dengan metode *front door approach*. perhitungan harga sewa dilakukan dengan mempertimbangan terjadinya keseimbangan antara pendapatan dan pengeluaran. Selain itu perlu diperhatikan pula tingkat kekosongan gedung. Menurut Purbo (1998), besarnya faktor kekosongan gedung sedikitnya sebesar 5 %. Sehingga dalam perhitungan harga sewa rusunawa Ngelom Tahap II digunakan faktor kekosongan gedung sebesar 5% dari total 1 blok. (99 buah satuan rusun x 5% = 4 satuan rusun) dengan pertimbangan bahwa pangsa pasar rusunawa ini relatif besar, sehingga diharapkan rusunawa Ngelom Tahap II

tidak akan mengalami kekosongan gedung sampai lebih dari 5 %.

Karena diharapkan “ Pendapatan = Pengeluaran” maka total pendapatan dari sewa sarusuna pertahun harus dapat menutupi biaya OP pertahun. Dengan memperhatikan faktor kekosongan gedung sebesar 5%, maka :

Harga sewa minimum setiap sarusuna per bulan (tingkat hunian 95%)

$$\text{Biaya Pendapatan} = \text{Biaya OP} = \text{Rp. 253.603.505 /th.}$$

$$\text{Biaya Pendapatan Perbulan} =$$

$$\text{Biaya OP} = \text{Rp. 253.603.505} : 12 \text{ bln}$$

$$\text{Biaya Pendapatan Perbulan} = \text{Rp. 21.133.625/bln}$$

$$\text{Jumlah Sarusun tiap blok} = 99 \times 95\% = 94 \text{ sarusun}$$

$$\text{Harga sewa bulanan} = \frac{\text{Biaya OP perbulan}}{\text{Jumlah Sarusun tiap Blok}}$$

$$\text{Rp. 21.133.625}$$

$$\text{-----} = \text{Rp. 224.825,8} \sim \text{Rp. 225.000/r/bln}$$

94 sarusun

4.8 Analisa Finansial terhadap Pembangunan Rusunawa Ngelom Tahap II

Analisa aspek finansial memperhitungkan berapa jumlah dana yang dibutuhkan untuk membiayai suatu proyek. Dari segi finansial ini bisa diketahui berapa besarnya pendapatan, besarnya biaya-biaya yang dikeluarkan serta tingkat laba yang dicapai oleh pengelola rusun. Apabila pengelola sudah mampu menutup pengeluaran modal dan mendapatkan laba sesuai dengan yang diharapkan, maka pengelolaan rusun dianggap layak untuk dijalankan. Tetapi sebaliknya, apabila dari analisis finansial diketahui bahwa pengelolaan rusun rugi dan tidak bisa menutupi pengeluaran dari biaya operasional dan modalnya, maka dapat dikatakan bahwa kegiatan pembangunan rusun yang dilakukan oleh pengelola tidak layak untuk dilakukan. Berikut adalah tabel estimasi aliran kas Rusunawa Ngelom Tahap II selama periode 25 tahun

dengan MARR = 5% dengan laju inflasi 6% pertahun.

Tabel. 4.15. Arus kas Rusunawa Ngelom Tahap II Selama 25 tahun

Tahun ke	Pendapatan	Pengeluaran	Depresiasi ruang 30%	PBB	Aliran Kas
1	253.603.505	253.603.505	76.081.052	6.000.000	70.081.052
2	253.603.505	268.819.715	76.081.052	6.000.000	54.864.842
3	253.603.505	284.035.925	76.081.052	6.000.000	39.648.632
4	253.603.505	299.252.135	76.081.052	6.000.000	24.432.422
5	253.603.505	314.468.345	76.081.052	6.000.000	9.216.212
6	253.603.505	329.684.555	76.081.052	6.000.000	(5.999.998)
7	253.603.505	344.900.765	76.081.052	6.000.000	(21.216.208)
8	253.603.505	360.116.975	76.081.052	6.000.000	(36.432.418)
9	253.603.505	375.333.185	76.081.052	6.000.000	(51.648.628)
10	253.603.505	390.549.395	76.081.052	6.000.000	(66.864.838)
11	253.603.505	405.765.605	76.081.052	6.000.000	(82.081.048)
12	253.603.505	420.981.815	76.081.052	6.000.000	(97.297.258)
13	253.603.505	436.198.025	76.081.052	6.000.000	(112.513.468)
14	253.603.505	451.414.235	76.081.052	6.000.000	(127.729.678)
15	253.603.505	466.630.445	76.081.052	6.000.000	(142.945.888)
16	253.603.505	481.846.655	76.081.052	6.000.000	(158.162.098)
17	253.603.505	497.062.865	76.081.052	6.000.000	(173.378.308)
18	253.603.505	512.279.075	76.081.052	6.000.000	(188.594.518)
19	253.603.505	527.495.285	76.081.052	6.000.000	(203.810.728)
20	253.603.505	542.711.495	76.081.052	6.000.000	(219.026.938)
21	253.603.505	557.927.705	76.081.052	6.000.000	(234.243.148)
22	253.603.505	573.143.915	76.081.052	6.000.000	(249.459.358)
23	253.603.505	588.360.125	76.081.052	6.000.000	(264.675.568)
24	253.603.505	603.576.335	76.081.052	6.000.000	(279.891.778)
25	253.603.505	618.792.545	76.081.052	6.000.000	(295.107.988)
Total	6.340.087.625	10.904.950.625	1.902.026.300	150.000.000	(2.812.836.700)

Sumber : hasil Analisis

4.8.1 Analisa Payback Period (PP)

Terhadap analisa *payback period* (PP) PP adalah metode yang menghitung periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran modal pembangunan rusun dengan menggunakan arus kas bersih. Dalam perhitungan ini bila di analisa secara sederhana menggunakan rumus *Payback Period* dengan asumsi pendapatan rusun tetap adalah :

$$PP = \frac{\text{Capital Outlays}}{\text{Proceeds Tahunan}} \times 1 \text{ Tahun}$$

Sehingga dari rumus diatas diperoleh Payback Period :

Modal pembangunan rusunawa adalah Rp.13.016.936.300 untuk 1 twin blok rusun, maka : investasi Rp.14.318.629.930

$$-Rp.70.081.052 -Rp. 54.864.842 = Rp. 14.193.684.036,00$$

$$PP = \frac{Rp.14.193.684.036}{Rp.39.648.362} \times 1 \text{ tahun}$$

$$PP = 358 \text{ tahun}$$

Dari hasil diatas ditinjau dari umur ekonomis bangunan yang berumur 25 -40 tahun maka kriteria analisa payback period adalah kurang baik karena lebih panjang dari waktu pengembalian yang disyaratkan $358 < 40$ tahun.

4.8.2 Analisa Net Present Value (NPV)

Dari penentuan MARR sebesar 5% dapat dihitung arus kas kemudian nilai Net Present Value (NPV) untuk Rusunawa Ngelom Tahap II sebagai berikut :

Tabel 4.16. Arus kas Yang Diskonto

ΔCF	Diskonto 5% (1 + 0,05) ⁿ	$\Delta CF / (1 + 0,05)^n$
70.081.052	0,952	73.614.550
54.864.842	0,907	60.490.454
39.648.632	0,863	45.942.795
24.432.422	0,818	29.856.320
9.216.212	0,774	11.909.815
(5.999.998)	0,729	(8.226.688)
(21.216.208)	0,685	(30.980.104)
(36.432.418)	0,640	(56.896.020)
(51.648.628)	0,596	(86.683.012)
(66.864.838)	0,551	(121.278.424)
(82.081.048)	0,507	(161.948.796)
(97.297.258)	0,462	(210.448.287)
(112.513.468)	0,418	(269.278.344)
(127.729.678)	0,373	(342.133.066)
(142.945.888)	0,329	(434.706.198)
(158.162.098)	0,284	(556.255.913)
(173.378.308)	0,240	(722.911.639)
(188.594.518)	0,195	(965.500.945)
(203.810.728)	0,151	(1.351.231.346)
(219.026.938)	0,106	(2.059.814.464)
(234.243.148)	0,062	(3.788.298.889)
(249.459.358)	0,017	(14.391.886.038)
(264.675.568)	-0,027	9.742.658.945
(279.891.778)	-0,072	3.905.466.670
(295.107.988)	-0,116	2.540.384.402

(2.812.836.700)	10,446	(9.148.154.223)
-----------------	--------	-----------------

Sumber : Hasil analisa

$$NPV = \left[\sum_{t=1}^n \frac{\Delta CF_t}{1+(k_a)^t} \right] - I_0$$

$$NPV = (- 9.148.154.223) - \\ Rp.14.318.629.930 = Rp. - \\ 23.466.784.153$$

Berdasarkan hasil analisis diatas, maka sebenarnya dengan pembangunan rusunawa Ngelom Tahap II tidak menguntungkan bila dilaksanakan karena nilai NPV (- 23.466.784.153) lebih kecil dari nol (0).

4.8.3 Analisa Profitability Index (PI)

Profitability Index (PI) atau *benefit and cost ratio* (B\C Ratio) merupakan rasio aktifitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi. PI adalah perbandingan antara nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa datang dengan nilai sekarang investasi.

Jika : $PI > 1$ maka proyek dianggap menguntungkan.
 Dengan metode profitability index :

$$PI = \frac{PV \text{ of Proceeds}}{PV \text{ of Outlays}}$$

$$PI = \frac{Rp.- 9.148.154.223}{Rp.14.318.629.930}$$

$$PI = -0,64 \longrightarrow -0,64 < 1 \text{ (tidak menguntungkan)}$$

4.9 Pembahasan

Hasil dari analisis terhadap pendekatan *front door* yang dihitung dari semua biaya pengeluaran rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo seperti biaya operasi dan pemeliharaan rusun diperoleh penetapan harga sewa rusun per satuan unit ruang adalah Rp. 225.000 rupiah. Harga sewa ini diharapkan menjadi harga rata-rata tarif hunian dari

lantai 2 sampai lantai 5 yang dikenakan pada penghuni. Harga sewa untuk tiap lantai berbeda-beda. Untuk lantai 2 harganya paling tinggi karena lebih mudah dijangkau dari lantai dasar.

Sedangkan berdasarkan hasil analisis terhadap aspek finansial yang ditinjau dari kriteria penilaian kelayakan dengan metode *Payback Period* (PP), diketahui bahwa kelayakan pembangunan Rusunawa Ngelom Tahap II di kabupaten Sidoarjo tidak menguntungkan untuk dilaksanakan karena PP sebesar **358** tahun lebih besar dari waktu pengembalian yang disyaratkan yaitu 40 tahun (**358 > 40**). Tetapi karena rusunawa diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), maka pembangunannya tetap diperlukan sebagai upaya penyediaan rumah layak huni.

Berdasarkan hasil analisis terhadap aspek finansial yang ditinjau dari kriteria penilaian dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), diketahui bahwa pembangunan rusunawa sebenarnya merugikan untuk dilaksanakan karena nilai NPV (- 23.466.784.153) lebih kecil dari nol (0) tetapi karena masalah ini lebih banyak bersifat sosial daripada komersial maka pembangunan rusunawa Ngelom Tahap II terus dilaksanakan.

Sedangkan berdasarkan hasil analisis terhadap aspek finansial yang ditinjau dari kriteria penilaian dengan menggunakan metode *Profitability Index* (PI), dapat diketahui bahwa pembangunan rusunawa Ngelom Tahap II sebenarnya belum bisa menguntungkan karena nilai $PI = -0,64 < 1$.

Dilihat dari aspek finansial pembangunan rusunawa kurang menguntungkan. Namun pembangunan rusunawa ini tetap harus dilaksanakan karena sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dicantumkan bahwa pemerintah wajib memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umumnya.

Keuntungan dari pembangunan rumah susun antara lain :

- Mencegah dan meningkatkan kualitas terhadap permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan;
- Menyediakan rumah yang layak huni bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan;
- Meningkatkan efisiensi dan efektifitas pemanfaatan ruang dan tanah;
- Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan.
- Mengembangkan sikap hidup bermasyarakat, bermartabat dengan menjaga keindahan, kebersihan, ketertiban dan keamanan.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

1. Penetapan harga sewa berdasarkan metode *Frontdoor Approach* dan didasarkan pada keseimbangan antara pendapatan sewa dengan pengeluaran, serta dengan memperhatikan faktor kekosongan gedung sebesar 5%, diperoleh harga sewa sebesar Rp. 225.000 per unit sarusun per bulan.
2. Berdasarkan hasil analisis terhadap aspek finansial yang ditinjau dari kriteria penilaian dengan metode *Payback Period* (PP), diketahui bahwa keuntungan pembangunan Rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo kurang baik untuk dilaksanakan karena PP sebesar 358 tahun lebih besar dari waktu pengembalian yang disyaratkan yaitu 40 tahun ($358 < 40$). Untuk *Net Present Value* (NPV) dengan nilai (-23.466.784.153) lebih kecil dari nol (0) dan berdasarkan hasil analisis *Profitability Index* (PI), dapat diketahui bahwa pembangunan rusunawa Ngelom Tahap II sebenarnya belum menguntungkan untuk dilaksanakan karena nilai $PI = - 0,64 < 1$

3. Penetapan harga sewa berdasarkan metode *Frontdoor Approach* dan didasarkan pada keseimbangan antara pendapatan sewa dengan pengeluaran, serta dengan memperhatikan faktor kekosongan gedung sebesar 5%, diperoleh harga sewa sebesar Rp. 225.000 per unit sarusun per bulan.
4. Berdasarkan hasil analisis terhadap aspek finansial yang ditinjau dari kriteria penilaian dengan metode *Payback Period* (PP), diketahui bahwa keuntungan pembangunan Rusunawa Ngelom Tahap II di Kabupaten Sidoarjo kurang baik untuk dilaksanakan karena PP sebesar 358 tahun lebih besar dari waktu pengembalian yang disyaratkan yaitu 40 tahun ($358 < 40$). Untuk *Net Present Value* (NPV) dengan nilai (-23.466.784.153) lebih kecil dari nol (0) dan berdasarkan hasil analisis *Profitability Index* (PI), dapat diketahui bahwa pembangunan rusunawa Ngelom Tahap II sebenarnya belum menguntungkan untuk dilaksanakan karena nilai $PI = - 0,64 < 1$

5.2. Saran

1. Guna pengelolaan rusunawa yang berkesinambungan dan dari hasil temuan penelitian penetapan harga sewa Rp. 225.000/bln ini sebaiknya dianggap sebagai rata-rata tarif dasar hunian dari lantai 2 sampai lantai 5 yang dikenakan pada penghuni. Selanjutnya untuk tarif tiap lantai dibedakan sesuai kebijakan dari Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
2. Penetapan harga sewa rata-rata sebesar Rp. 225.000/bulan dapat ditambah lagi sesuai kebijakan penetapan harga sewa maksimum 30% dari Upah Minimum Kabupaten. Penambahan dari harga sewa rata-rata tersebut dapat disimpan oleh pengelola sebagai tabungan penghuni rusunawa dalam membantu mereka untuk memiliki rumah sendiri yang layak huni dan terjangkau (pembayaran uang muka rumah).
3. Dilihat dari aspek finansial pembangunan rusunawa kurang mengun-

tungkan. Namun pembangunan rusunawa ini tetap harus dilaksanakan karena sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dicantumkan bahwa pemerintah wajib memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) termasuk dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umumnya. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga disebutkan bahwa pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.

- Oleh karena nilai aset dan investasi dalam pembangunan rusunawa ini sangat besar dan mahal, maka sudah menjadi kewajiban bagi pengelola, pemerintah daerah dan semua stakeholder yang terlibat didalamnya untuk bersama-sama menjaga dan merawat aset rusunawa sehingga apabila tarif sewa yang ditetapkan ternyata tidak dapat menutupi biaya operasional dan pemeliharaan, maka pemerintah harus menyediakan subsidi sewa dengan tujuan agar nilai aset dan investasinya tetap terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

- Amirullah dan Rindiyah Hanafi. 2002. *Pengantar Manajemen*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Penerbit Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Apandi, Nasehatun. 2000. *Budget dan Control*, Penerbit Grasindo, Anggota IKAPI, Jakarta.
- Ashworth, Allan, 1994, *Perencanaan Biaya Bangunan Tinggi*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Bull, Jho W (1993), *Life Cycle Costing For Construction*, Blackie Academic & Professional, London.
- Departemen Pekerjaan Umum RI (1992), *Peraturan Menteri PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknik Pembangunan Rumah Susun*.
- Departemen Perumahan dan Permukiman (1999), *Keputusan Menteri Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun*.
- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (2002), *Model Manajemen Operasional Rusunawa diatas 5 Lantai*, Laporan Akhir Penelitian dan Pengembangan Teknologi Bidang Permukiman, Jakarta.
- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (2003) *Perencanaan dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana (Modul-C57)*, Jakarta.
- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (2004) *Pedoman Umum Penyelenggaraan Rusunawa Tahun 2004 tentang Badan Pengelola dengan Pola UPTD, Tata Laksana Pengelolaan dan Tata Laksana Penghunian Rusunawa.*, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Fabrycky, W.J dan Benjamin S Blanchard (1991) *Life Cycle Cost and Economic Analysis*, Prentice Hall Inc. Englewood Cliffs, New Jersey.
- Gitosudarmo, Indriyo dan Basri. 2002. *Manajemen Keuangan*, Edisi Keempat, Cetakan Pertama, BPFE, Yogyakarta.
- Husnan, Suad dan Suwarsono. 2000. *Studi Kelayakan Proyek*, Edisi Keempat Cetakan Pertama, BPFE, Yogyakarta.
- Ikatan Akuntansi Indonesia. 2002. *Standar Akuntansi Keuangan*, Jilid Lengkap, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Juwana, J.S (2005), *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*, Erlangga, Jakarta.
- Kelly, J. And Stephen Male (1993), *Value Management in Design and*

- Construction*, E & FN, Spon, London.
- Kirk, SJ, dan Alphonse J. Dell'Isola (1995), *Life Cycle Costing for Design Professionals*, Mc Graw Hill. Inc., New York.
- Kotler, Philip. 2000. *Manajemen Pemasaran*, Jilid I, Edisi Millenium, Penerbit PT. Prehallindo, Jakarta.
- Mardiasmo. 2003. *Perpajakan*, Edisi Lima, Cetakan Pertama, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Noerlambang (1993), *Perancangan dan Pemeliharaan Sistem Plambing*, Erlangga, Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia (1985), *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun*.
- Pemerintah Republik Indonesia (1988) *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun*
- Purbo, Hartono (1998), *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak*, Cetakan Ketiga, Djambatan, Jakarta.
- Retnaningtyas, Diah. 2000. *Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Pada CV. Palapa Lumajang*.
- Riyanro, Bambang. 2001. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Edisi Keempat, Cetakan Kedua, Penerbit BPFE, Yogyakarta.
- Rheingans, Richard D, (2004), *Willingness To Pay For Prevention and Treatment Of Lymphatic Filariasis in Leogane, Haiti*, *Filaria Journal*, Atlanta, USA.
- Sartono, R. Agus. 2001. *Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi*, Edisi Keempat, Cetakan Pertama, Penerbit BPFE, Yogyakarta.
- Scarrett, Douglas (1991), *Property Management*, Chapman & Hall, London.
- Sevilla, Consuelo (1993) Alih bahasa Alimuddin Tuwu, *Pengantar Metode Penelitian*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Singarimbun, M dan Sofian Effendi, (1995), *Metode Penelitian Survei*, Cetakan Kedua, LP3ES, Jakarta.
- Siregar, D.D. (1996), *Manajemen Properti*, Satyatama Graha Tara, Jakarta.
- Sullivan, William G.E.P. Degarmo, J.A Bontadelli and Elin M.Wicks (1997), *Engineering Economy*, Prentice Hall Inc., Englewood Cliffs, New Jersey.
- Supriyanto (1999), *Rekayasa Penilaian Indonesia*, MAPPI, Jakarta, Indonesia.
- Sutojo, Sisiwanto. 2002. *Studi Kelayakan Proyek, Konsep, Teknik dan Proses*, Penerbit PT. Damar Mulia Pustaka, Jakarta.
- Syarafuddin, Alwi. 2002. *Alat-alat Analisis Dan Pembelanjaan*, Edisi Keempat, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta
- The Appraisal Institut (2001), *The Appraisal Of Real Estate*, eleventh edition, Chicago, Illinois.
- Thuesen CJ dan Wolter J Fabrycky (2003) *Ekonomi Teknik*, PT. Prehallindo, Jakarta.
- Yudohusodo, Siswono (1991), *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta.
- Undang-undang Perpajakan. 2000. Penerbit Citra Umbara, Bandung.
- Warsono. 2002. *Manajemen Keuangan Perusahaan*, Jilid I, Edisi Kedua, Penerbit UMM Press, Malang.
- Weston, J. Fred dan Copeland, Thomas. 2000. *Manajemen Keuangan*, Jilid I, Edisi Kesembilan, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Weston, J. Fred dan Copeland, Thomas. 2000. *Manajemen Keuangan*, Jilid I, Edisi Kesembilan, Penerbit Erlangga, Jakarta.