

# PRANATAGRIYA

JOURNAL OF CONSTRUCTION ENGINEERING AND MANAGEMENT

**Analisa Permintaan Perumahan Perumahan Tenaga Kontrak di Lingkungan Pemerintah Bogor**  
Hilman Haerudin, Hari Agus, Dwi Dinariana

**Kajian Penentuan Harga Sewa Rusunawa bagi Mahasiswa di Lingkungan Kampus Universitas Lampung**  
Rina Susana, Hari Agus, Dwi Dinariana

**Spesifikasi Teknis Material non Standart pada Rusunawa Karang Anyar Guna menekan Biaya Pemeliharaan**  
Hari Nugraha

**Usaha Komunitas Masyarakat Pengumpul Sampah dalam Pengadaan Perumahan**  
Halimah Tunafian

**Analisis Harga Sewa Rumah Susun Sederhana berdasarkan Kemampuan Pengguna**  
Sarhani, Hari Agus, Raharjo, Dwi Dinariana

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL**

FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS PERSADA INDONESIA Y.A.I

JURNAL  
MAGISTER TEKNIK SIPIL

VOLUME 7

NOMOR 2

JAKARTA  
JANUARI 2012

# Daftar Isi

|  |     |
|--|-----|
| Daftar Isi   | i   |
| Tim Redaksi  | ii  |
| Petunjuk Penulisan Naskah  | iii |
| Pengantar Redaksi  | vi  |
| <br>   |     |
| <b>Analisa Permintaan Perumahan Permukiman Tenaga Kontrak di Lingkungan Pemerintah Bogor</b><br>Hilman Haerudin, Hari Agus, Dwi Dinariana    | 1   |
| <br>   |     |
| <b>Kajian Penentuan Harga Sewa Rusunawa bagi Mahasiswa di Lingkungan Kampus Universitas Lampung</b><br>Rina Susana, Hari Agus, Dwi Dinariana | 21  |
| <br>   |     |
| <b>Spesifikasi Teknis Material non Standart pada Rusunawa Karang Anyar Guna menekan Biaya Pemeliharaan</b><br>Hari Nugraha                   | 37  |
| <br>   |     |
| <b>Usaha Komunitas Masyarakat Pengumpul Sampah dalam Pengadaan Perumahan</b><br>Halimah Tunafiah   | 52  |
| <br>   |     |
| <b>Analisis Harga Sewa Rumah Susun Sederhana berdasarkan Kemampuan Pengguna</b><br>Sarbani, Hary Agus Raharjo, Dwi Dinariana                 | 65  |

## **Dewan Redaksi**

### **Penasehat Dewan Redaksi**

Prof. Dr. Ir. Yudi Yulius MBA

Prof. Dr. Ir. Agus Joko

### **Pimpinan Dewan Redaksi**

Dr. Ir. Dwidina Riana, MT.

### **Dewan Redaksi**

Dr. Ir. Dwidina Riana, MT.

Ir. Hary Agus Rahardjo, MBA., MSc., PhD.

Dr. Ir. Hari Nugraha Nurjaman, MT.

### **Sekretaris Redaksi**

Romala Bakrie, SE.

Ir. Hartono

### **Alamat Redaksi**

Fakultas Teknik Universitas Persada Indonesia Y.A.I

Kampus D Y.A.I

Jl. Salemba Raya No. 7 – 9 Jakarta Pusat

Telepon : (021) 3914075 ; (021) 3914076, (021)3914081

Facsimile : (021) 3147910

Email :

## KAJIAN PENENTUAN HARGA SEWA RUSUNAWA BAGI MAHASISWA DI LINGKUNGAN KAMPUS UNIVERSITAS LAMPUNG

**Rina Susana, Hari Agus, Dwi Dinariana**  
Program Studi Magister Teknik  
Rekayasa dan Manajemen Proyek Konstruksi Fakultas Teknik  
Universitas Persada Indonesia-YAI Jakarta  
Jl. Salemba Raya No. 7-9A Jakarta Pusat, Indonesia  
Email: rinasus66@gmail.com

### ABSTRAK

*Pemenuhan kebutuhan akan perumahan merupakan suatu prasyarat mutlak bagi seseorang untuk meningkatkan taraf hidupnya. Salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan akan perumahan yang layak huni serta terjangkau bagi kelompok berpenghasilan rendah diupayakan melalui pembangunan rumah susun. Rusunawa ini dibangun pada lokasi kampus Universitas Lampung di Kecamatan Rajabasa Bandar Lampung. Untuk mengoperasionalkan rusunawa, perlu sumber dana pembiayaan yang berasal dari sewa unit satuan rumah susun dan diharapkan pendapatan sewa sarusun dapat menutup biaya operasional dan pemeliharaan. Namun disisi lain, pembangunan rusunawa Universitas Lampung ditujukan untuk membantu mahasiswa berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan hunian yang layak, terutama bagi mahasiswa yang ada disekitarnya. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menentukan harga sewa berdasarkan kriteria biaya OP, nilai pasar serta dengan memperhatikan ability to pay (ATP) dan willingness to pay (WTP) kelompok sasaran penghuni.*

*Harga sewa berdasarkan biaya OP dihitung berdasarkan keseimbangan antara pengeluaran dan pendapatan. Perhitungan harga sewa berdasarkan nilai pasar dilakukan dengan pendekatan analisa data pasar. Sedangkan harga sewa berdasarkan kemampuan mahasiswa dilakukan dengan survei kepada calon penghuni untuk mengetahui nilai ATP (ability to pay) dan WTP (willingness to pay) dalam membayar biaya sewa hunian sewa.*

*Dari hasil analisa dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa harga sewa berdasarkan biaya operasional dan pemeliharaan didapatkan sebesar Rp.395.232,24/unit/bulan (4 mahasiswa) atau Rp.98.808,06/orang/bulan. Berdasarkan analisa data pasar, harga sewa didapatkan sebesar Rp.112.490,13/orang/bulan. Penentuan harga sewa berdasarkan ATP kelompok sasaran penghuni rusunawa diperoleh sebesar Rp.121.010,20 perbulan. Penentuan harga sewa berdasarkan WTP kelompok sasaran penghuni rusunawa diperoleh sebesar Rp.98.750,00 perbulan. Sehingga berdasarkan beberapa variabel penentuan harga sewa, harga sewa ditetapkan Rp.100.000,00 perbulan.*

### Pendahuluan

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia. Rumah bukan saja berfungsi sebagai tempat untuk bernaung, lebih dari itu rumah merupakan tempat untuk melakukan kegiatan manusia sehari-hari. Oleh karena itu, pemenuhan kebutuhan akan perumahan merupakan suatu prasyarat mutlak bagi seseorang untuk meningkatkan taraf

hidupnya. Salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan akan perumahan yang layak huni serta terjangkau oleh masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah diupayakan melalui pembangunan rumah susun.

Permasalahan yang sering terjadi dalam pemenuhan kebutuhan perumahan diantaranya kemampuan (*ability*) dari penghuni rusun yang termasuk dalam golongan ekonomi kebawah serta pengelolaan rusun yang masih buruk karena kurangnya biaya untuk pengelolaan. Salah satu tolok ukur agar tujuan dari penyelenggaraan ini dapat terlaksana adalah biaya operasional dan pemeliharaan cukup tersedia. Adapun sumber dana pembiayaan untuk mengoperasikan rusun berasal dari sewa unit satuan rumah susun (*sarusun*). Berkaitan dengan pengelolaan rusunawa ini, maka penentuan besarnya tarif/harga sewa yang tepat, akan berpengaruh pada pelaksanaan operasi dan pemeliharaan rusun. Untuk itu perlu ditetapkan penentuan harga sewa yang tepat sehingga pendapatan sewa *sarusun* dapat menutup biaya operasional dan pemeliharaan.

Harga sewa rusunawa dapat juga ditentukan dengan melihat kondisi harga sewa hunian sewa lainnya yang ada disekitar lingkungan kampus. Penilaian berdasarkan pendekatan perbandingan harga pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek lain yang nilai jualnya sudah diketahui. Dengan membandingkannya dengan harga sewa hunian sewa lain, diharapkan diperoleh nilai pasar wajar dari harga sewa *sarusun*.

Disisi lain tujuan dari pembangunan rumah susun ini adalah untuk membantu mahasiswa berpenghasilan rendah di dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak. Karena dengan kemampuan membayar (*ability to pay*) yang rendah serta kemampuan membayar sesuai dengan manfaat yang dirasakan berdasarkan suatu gambaran situasi hunian yang diberikan (*willingness to pay*), mahasiswa tidak banyak memiliki pilihan tempat tinggal. Seringkali pilihan jatuh pada rumah sewa maupun rumah kos yang berlokasi pada lingkungan yang tidak memenuhi persyaratan kesehatan lingkungan maupun persyaratan keamanan bangunan. Dengan demikian penetapan harga sewa perlu juga melihat kondisi sosial ekonomi penghuni kelompok sasaran.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penelitian tentang kajian penentuan harga sewa rusunawa ini penting untuk dilakukan.

#### **Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang diatas, faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan besarnya harga sewa rusunawa yaitu :

- a. Besarnya biaya yang diperlukan untuk operasional dan pemeliharaan rusunawa untuk mengetahui batas minimum harga sewa rusunawa.
- b. Nilai pasar wajar harga sewa rusunawa dibandingkan dengan hunian sewa lain yang terdapat disekitar lingkungan kampus
- c. Kemampuan dari kelompok sasaran penghuni dapat ditinjau dari kemampuan membayar biaya sewa tempat tinggalnya selama ini (*Ability To Pay*) dan kemampuan berdasarkan persepsi kelompok sasaran penghuni (*Willingness To Pay*).

Maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut : "Berapakah harga sewa yang paling optimal dari rumah susun di lingkungan kampus Unila, berdasarkan kriteria biaya operasional dan pemeliharaan,

nilai pasar serta dengan memperhatikan *ability to pay* dan *willingness to pay* kelompok sasaran penghuni dalam membayar harga sewa.

### Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui harga sewa rusunawa berdasarkan biaya operasi dan pemeliharaan
2. Mengetahui harga sewa rusunawa dengan metode perbandingan data pasar
3. Mengetahui harga sewa rusunawa berdasarkan kemampuan dan keinginan membayar (ATP dan WTP) kelompok sasaran penghuni rusunawa.
4. Menetapkan harga sewa yang paling optimal berdasarkan beberapa variabel diatas.

### Sejarah Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun sebagai salah satu alternatif penyediaan perumahan di kawasan perkotaan telah dilakukan sejak tahun 1980-an di beberapa kota besar di Indonesia seperti Bandung, Jakarta, Surabaya, Palembang dan Medan. Sekitar tahun 1990-an, pembangunan rumah susun dengan sistem sewa merupakan alternatif untuk masyarakat dengan penghasilan rendah (Yudhoyono, S, 1990).

Berdasarkan Pedoman Pengelolaan Rumah Susun (2003), pola pengelolaan rumah susun tergantung dari pola investasi yang diterapkan, yaitu :

#### a. Pola UPT

Investasi dilakukan oleh pemerintah melalui APBN/APBD yang tidak mengharapkan pengembalian investasi. Tanah, bangunan dan fasilitas terbangun merupakan aset pemerintah yang dikelola oleh Dinas terkait dengan membentuk UPT.

#### b. Pola PMN

Investasi dilakukan oleh pemerintah melalui penyertaan modal pemerintah/negara yang diharapkan pulih biaya untuk digulirkan ke lokasi lain tanpa memperhitungkan tingkat keuntungan dari nilai investasi tersebut. Tanah, bangunan dan fasilitas terbangun merupakan aset pemerintah yang dikelola oleh BUMN/BUMD.

#### c. Pola Kemitraan

Investasi dilakukan oleh usaha bersama dalam bentuk kerjasama pembiayaan dan pengelolaan rusunawa antara perorangan dan atau kelompok pemerintah. Pola ini diharapkan pulih biaya baik untuk biaya pengelolaan maupun biaya untuk pengembalian investasi serta keuntungan tertentu yang diharapkan dari nilai investasi yang ditanamkan. Pengelolaan dilakukan oleh Badan Pengelola yang profesional dengan memperhatikan kaidah manajemen properti.

### Operasional dan Pemeliharaan Rumah Susun Sederhana Sewa

Berdasarkan Modul C 57 tentang Perencanaan dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana, disebutkan bahwa pengelolaan operasional rusunawa dimaksudkan sebagai kegiatan dan upaya untuk mencapai target usia teknis dan usia ekonomis bangunan sehingga nilai aset dan investasi tetap terjaga.

Pengertian operasional dalam konteks rusunawa sebagai bagian dari kegiatan pelayanan terhadap penghuni, seperti pengumpulan dan pembuangan sampah, distribusi dan perawatan sistem pelayanan air bersih, dan sebagainya. Kegiatan pengelolaan operasional sering dikaitkan dengan kegiatan *maintenance* (perawatan) karena kegiatan operasional tidak dapat berjalan baik tanpa adanya *maintenance* yaitu rangkaian

kegiatan atau prosedur yang diatur untuk menjaga atau mengembalikan sistem suatu prasarana pada fungsi atau kondisi operasionalnya.

Berdasarkan Pedoman Pengelolaan Rumah Susun (2003) pelaksanaan pengoperasian dan pemeliharaan rumah susun dijabarkan sebagai berikut :

1. Pengoperasian peralatan utilitas, merupakan kegiatan yang dilakukan secara terencana sebagai bagian dari pelayanan untuk kebutuhan penghuni sewa sehari-hari, mencakup pengoperasian mesin pompa air bersih, mesin pengolah limbah, penerangan umum, generator dan lift.
2. Pemeliharaan merupakan kegiatan penting dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas rumah susun karena dapat mengurangi biaya perbaikan atas kerusakan yang lebih besar. Jenis pemeliharaan terdiri dari :
  - A. Pemeliharaan Rutin
    - a. Pengoperasian dan perbaikan kecil berbagai peralatan utilitas.
    - b. Pemeliharaan kebersihan dan keamanan, meliputi : penyapuan, pengangkutan sampah, perawatan tanaman, pengelolaan parkir dan keamanan lingkungan.
  - B. Pemeliharaan Berkala
    - a. Merupakan kegiatan yang dilakukan secara terencana dalam jangka waktu tertentu dan dilakukan sebagai upaya pencegahan kerusakan dan kemacetan.
    - b. Dapat dilakukan sebagai hasil inspeksi yang dilakukan setiap tahun atau berdasarkan usia teknis bahan dan suku cadang.
    - c. Termasuk penggantian komponen bangunan atau suku cadang, pengecatan, servis alat mekanik dan listrik.
  - C. Pemeliharaan Mendesak
    - a. Mengatasi kerusakan yang memerlukan penanganan mendesak untuk mencegah kerusakan yang lebih berat.
    - b. Merupakan kegiatan yang dilakukan secara tidak terencana berdasarkan laporan dari penyewa atau merupakan hasil inspeksi yang dilakukan oleh petugas teknis dan operator.

#### **Analisis Biaya Siklus Hidup (Life Cycle Cost Analysis)**

Biaya Siklus Hidup (Life Cycle Cost/LCC) adalah total biaya terdiskonto dari pengadaan, operasional, pemeliharaan dan penghapusan suatu bangunan atau sistem bangunan selama periode waktu tertentu. Analisis Biaya Siklus Hidup (*Life Cycle Cost Analysis / LCCA*) adalah sebuah teknik evaluasi ekonomi untuk menentukan total biaya pengadaan dan operasional suatu fasilitas selama periode waktu tertentu (Mearig, 1999).

Komponen pertama dari sebuah persamaan LCC adalah biaya, yang terdiri dari dua kategori utama, yaitu :

1. Biaya Awal (*Initial Expenses/Initial Cost*), adalah biaya investasi awal yaitu semua biaya yang dikeluarkan dalam pengadaan fasilitas. Biaya awal ini sering disebut juga *Capital Cost*.
2. Biaya akan datang (*Future Expenses*), yaitu semua biaya yang dikeluarkan setelah pengadaan fasilitas. *Future Expenses* ini terdiri dari :
  - a. Biaya energi (*energy cost*) adalah biaya tahunan yang dibutuhkan atas penggunaan energi listrik dan pemakaian air.
  - b. Biaya operasional (*operating cost*) adalah biaya tahunan yang menyangkut operasional fasilitas, diluar biaya pemeliharaan dan biaya perbaikan.

- c. Biaya pemeliharaan dan perbaikan (*maintenance and repair cost*). Biaya pemeliharaan adalah setiap biaya pemeliharaan terencana dari bangunan, sistem bangunan atau komponen bangunan. Biaya perbaikan adalah biaya pemeliharaan tak terencana dari sistem bangunan, yang tidak memerlukan penggantian secara keseluruhan sistem.
- d. Biaya Penggantian (*replacement cost*), adalah setiap biaya penggantian terencana dari sistem atau komponen bangunan yang telah mencapai akhir umur desainnya.
- e. Nilai sisa (*salvage value/residual value*) adalah nilai bangunan atau sistem bangunan pada akhir kurun masa pakai yang telah ditentukan.

Komponen kedua dari persamaan LCC adalah waktu, yaitu periode akhir waktu ketika kepemilikan dan biaya operasional dievaluasi. Lamanya waktu studi biasanya antara 25 tahun sampai 40 tahun tergantung preferensi pemilik gedung.

Komponen ketiga adalah *discount rate/interest rate* atau disebut juga *minimum attractive rate of return (MARR)*, yaitu tingkat interest yang menunjukkan *time value of money* dari investor. Fungsi *discount rate* adalah untuk menentukan faktor potongan untuk mengubah biaya-biaya yang terjadi pada waktu yang berbeda ke waktu yang sama. Sedangkan penentuannya akan sangat tergantung pada owner/investor itu sendiri. Seperti yang ditulis oleh Kirk (1995) bahwa penentuan *discount rate* adalah hak istimewa dari pemilik/pembuat kebijaksanaan. Baik sektor umum maupun sektor swasta, kedua-duanya menggunakannya untuk pertimbangan yang berbeda. Bull (1993) memberikan besarnya *discount rate* yang direkomendasikan oleh beberapa ahli yaitu 7% - 10% oleh Dale, dan 3% - 11% oleh Gustafsson. Besarnya *discount rate/MARR* pada penelitian ini masih dalam range yang direkomendasikan Dale dan Gustafsson Karena tujuan pembangunan rusunawa yang lebih bersifat sosial daripada komersial, sehingga *MARR* yang dipakai rendah (sebesar 5%).

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode nilai sekarang (*present worth method*) yaitu metode yang mengubah seluruh biaya yang ada, baik biaya sekarang maupun masa depan pada satu titik waktu yang sama yaitu waktu pertama kali mengeluarkan uang atau sekarang. Rumus-rumus bunga yang biasa digunakan dibagi menjadi 3 kelompok, yaitu pembayaran tunggal (*single payment*), pembayaran seragam (*equal payment*) dan pembayaran gradient (*gradient series*).

### Penilaian Nilai Pasar

Dalam membuat taksiran nilai pasar, tujuan pokok proses penilaian adalah menghasilkan kesimpulan yang mencerminkan semua faktor yang mempengaruhi nilai pasar suatu properti (The Appraisal Institute, 1999;2001). Dalam melakukan penilaian nilai pasar, metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode perbandingan data pasar dengan tujuan menentukan nilai pasar dari harga sewa rusunawa dibandingkan dengan harga sewa hunian sewa lain disekitarnya sebagai properti pembanding.

Data harga sewa properti sejenis dianalisa dan dibandingkan. Dengan melakukan penyesuaian (*adjustment*) atas faktor-faktor yang berhubungan dengan penilaian, penilai dapat menentukan indikasi nilai pasar dari properti yang dinilai. Untuk menerapkan metode ini, dari harga sewa properti yang sama dianalisa, dibandingkan dan disesuaikan



untuk mendapatkan suatu indikasi nilai harga sewa properti yang dinilai. Dalam proses perbandingan ini, kesamaan ataupun ketidaksamaan pada data properti tersebut dipertimbangkan.

Adapun penyesuaian (*adjustment*) terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi penilaian, dapat dilakukan dengan metode persentase, dimana metode penyesuaian dilakukan dalam persentase. Seorang penilai biasanya akan menggunakan prosentase untuk mencerminkan perubahan-perubahan kondisi pasar dan perbedaan lokasi.

### **Ability To Pay (ATP) dan Willingness To Pay (WTP)**

Untuk suatu produk atau jasa tertentu, penetapan harga atau tarifnya harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakat. Salah satu metode untuk mengukur kemampuan masyarakat adalah dengan survey ATP (*ability to pay*) dan WTP (*willingness to pay*). Prinsip *ability to pay* didasarkan pada besarnya pengorbanan yang biasanya diterapkan untuk mengetahui besarnya pajak yang paling tepat, dengan pertimbangan karakteristik sosial masyarakat, dan ini sering digunakan dalam ekonomi industrial.

Sedangkan studi tentang WTP (*willingness to pay*) didefinisikan sebagai suatu jumlah maksimum dari uang yang mungkin dikontribusikan/dibayarkan oleh seseorang sesuai dengan perubahan kegunaan/manfaat yang dirasakan. Teknik yang digunakan didasarkan pada prinsip bahwa sejumlah maksimum uang yang mau dibayarkan seseorang untuk suatu komoditas merupakan suatu indikator dari penilaian seseorang terhadap komoditas tersebut.

Metode Contingent Valuation (Metode CV) dapat digunakan untuk menilai WTP seseorang untuk suatu produk atau jasa tertentu (Rheinghans, 2004). Oleh karena itu, studi WTP disebut juga sebagai penelitian "contingent valuation" karena responden ditanya tentang apa yang akan responden lakukan dalam suatu keadaan yang digambarkan kepadanya (Altaf, 1992 dari Cummings, 1986).

Metode CV menggunakan dua pendekatan yaitu :

- a. Pertanyaan valuasi terbuka (pendekatan *bidding game*), bahwa dalam pertanyaan terbuka responden ditanya tentang jumlah maksimum yang mau dibayarkan oleh seseorang terhadap suatu jasa/produk tertentu.
- b. Pertanyaan valuasi biner, bahwa dalam pertanyaan responden hanya menerima atau menolak satu tawaran harga.

WTP dapat digunakan untuk mengestimasi pendapatan yang paling optimal dari besarnya jumlah uang yang mau dibayarkan berdasarkan atas pembayaran maksimum yang *willingness to pay* untuk produk/jasa tertentu.

### **Metodologi Penelitian**

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan dengan observasi lapangan untuk mengumpulkan informasi tentang nilai pasar rusunawa dengan mengumpulkan berbagai data hunian sewa lain yang berada disekitar lingkungan Universitas Lampung. Sedangkan pengumpulan data primer dengan menggunakan metode *contingent valuation survey* melalui kuesioner yang disebarkan kepada kelompok sasaran calon penghuni rusunawa. Pengumpulan data yang dilakukan bertujuan untuk mendapatkan gambaran tentang kemampuan kelompok sasaran penghuni rusun dalam membayar harga sewa rusunawa, serta mengetahui keinginan mereka dalam membayar harga sewa

berdasarkan suatu kondisi yang digambarkan kepada responden. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui penelusuran data kepada pihak-pihak dan instansi yang terkait dengan pembangunan dan pengelolaan rumah susun. Pengumpulan data sekunder juga dilakukan melalui studi pustaka dan penelusuran literatur. Jumlah sampel dalam penelitian ini adalah 98 Responden

Berdasarkan tujuan dari penelitian, dalam menentukan harga sewa rumah susun metode analisa yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui besarnya harga sewa minimum didasarkan pada keseimbangan antara biaya-biaya yang dikeluarkan dengan penerimaan/pendapatan yang akan diperoleh dari sewa sarusun. Didalam penetapan harga sewa dengan cara ini, perhitungannya didasarkan pada harapan tertutupnya biaya operasi dan pemeliharaan. Menurut Hartono Poerbo, nilai sewa minimum untuk semua bangunan sewa adalah : Pendapatan = Pengeluaran.

Tahapan perhitungan biaya operasi dan pemeliharaan rusunawa, yaitu :

- (1) Melakukan inventarisasi komponen bangunan dan fasilitasnya baik benda bersama maupun bagian bersama yang memerlukan pemeliharaan.
  - (2) Melakukan perhitungan estimasi biaya energi, biaya operasional, biaya pemeliharaan dan perbaikan serta biaya penggantian komponen bangunan yang merupakan bagian dari komponen biaya siklus hidup rusunawa. Biaya-biaya dihitung berdasarkan waktu pengeluarannya.
  - (3) Karena adanya perbedaan waktu pengeluaran, perhitungan total biaya dilakukan dengan pendekatan metode nilai sekarang (*present worth method*).
  - (4) Perhitungan harga sewa minimum didasarkan pada keseimbangan antara pendapatan sewa sarusun dengan pengeluaran biaya operasional dan pemeliharaan rusunawa.
- b. Untuk mengetahui besarnya harga yang ditawarkan produk pesaing adalah dengan melakukan pengamatan dan observasi data pasar (harga sewa hunian sewa lainnya yang berada disekitar wilayah studi). Analisa data pasar ini diperlukan dalam menentukan besarnya harga sewa rusunawa apakah memungkinkan menetapkan harga yang sama, lebih tinggi atau lebih rendah dari pada pesaing.

Adapun langkah-langkah analisa adalah sebagai berikut :

- (1) Mengumpulkan data hunian sewa yang berada disekitar rusunawa Universitas Lampung yang akan digunakan sebagai data pembanding dalam menentukan harga sewa rusunawa
- (2) Menganalisa data yang sudah terkumpul dan memilih data hunian sewa yang memiliki banyak kesamaan dengan sarusun. Melakukan penyesuaian dengan metode persentase untuk perbedaan yang ada berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai.
- (3) Setelah dilakukan penyesuaian, dari masing-masing data pembanding akan didapatkan nilai indikasi untuk mendapatkan suatu nilai yaitu harga sewa berdasarkan pendekatan data pasar.

Maka nilai pasar rusunawa dapat ditentukan berdasarkan persamaan :

*Data harga sewa hunian sewa sejenis ± penyesuaian = harga sewa rusunawa (property yang dinilai)*

- c. Untuk mengetahui besarnya kemampuan konsumen rusunawa dalam membayar harga sewa dilakukan dengan survei ATP (*ability to pay*) dan WTP (*willingness to pay*).

- (1) Metode analisa ATP yang digunakan dalam metode ini adalah total kiriman dari orangtua serta besarnya rata-rata pengeluaran mahasiswa setiap bulannya untuk pemenuhan kebutuhan biaya sewa tempat tinggalnya.
- (2) Analisa WTP dilakukan untuk mengetahui apakah responden mau membayar sejumlah uang sebagai pembayaran sewa suatu hunian berdasarkan suatu gambaran situasi hunian yang diberikan kepada responden (misalnya kondisi fisik dan lingkungannya, serta beberapa fasilitas penunjang lainnya). Kemudian responden juga diberikan pertanyaan berapa besarnya harga sewa maksimum yang mau mereka bayar dengan kondisi hunian beserta fasilitasnya sebagaimana digambarkan kepada mereka.
- (3) Analisa statistika deskriptif dilakukan dari hasil data survei digunakan untuk mengestimasi ATP dan WTP mahasiswa dalam membayar harga sewa untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggalnya.

### **Penetapan Harga Sewa**

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

- a. Membandingkan harga sewa yang didapatkan dari masing-masing kriteria penentuan harga sewa.
- b. Batas maksimum harga sewa didasarkan pada kemampuan masyarakat kelompok sasaran, agar tujuan pembangunan rusunawa dapat tercapai dan tepat pada sarannya.
- c. Batas minimum harga sewa didasarkan pada biaya operasional dan pemeliharaan ;
- d. Apabila batas minimum harga sewa masih lebih tinggi dari harga sewa berdasarkan nilai pasar rusunawa serta kemampuan masyarakat, maka perlu dicari alternatif solusi .

### **Gambaran Umum**

Universitas Lampung atau disingkat Unila adalah salah satu universitas negeri di Lampung yang beralamat di Jalan Sumantri Brojonegoro Kecamatan Kedaton dan didirikan berdasarkan gagasan para tokoh masyarakat Lampung sejak tahun 1960-an, dengan maksud untuk menambah wahana dalam mencerdaskan masyarakat pada jenjang pendidikan tinggi.

Penyelenggaraan fasilitas pendidikan tinggi merupakan salah satu fungsi penting yang saat ini diemban oleh Kota Bandar Lampung. Dengan bertambahnya jumlah perguruan tinggi, hal ini akan berdampak pada peningkatan permintaan akan tempat tinggal khususnya bagi mahasiswa. Oleh sebab itu, masyarakat yang ada disekitar lokasi memanfaatkan keadaan tersebut dengan membangun hunian-hunian sewa dalam rangka memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi para mahasiswa. Lokasi tempat tinggal mahasiswa sebagian besar terletak dekat dengan lingkungan kampus tepatnya di RT II dan RT III Kelurahan Kampung Baru Kecamatan Kedaton.

Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal sewa berupa rumah susun sewa dengan sasaran mahasiswa golongan ekonomi kebawah merupakan alternatif solusi yang layak dipertimbangkan. Pembangunan rusunawa ini merupakan rusun pertama di Kota Bandar Lampung. Pembangunan yang dimulai sejak tanggal 1 September 2006 dan selesai pada

Juli 2007, merupakan kerjasama antara PT. Pembangunan Perumahan dengan Universitas Lampung. Adapun sumber dana rusunawa berasal dari Pemerintah Pusat dengan nilai sebesar Rp. 8.426.685.900. Rusunawa ini dibangun diatas tanah seluas  $\pm 20.000 \text{ m}^2$  dengan luas bangunan  $4500 \text{ m}^2$  terdiri dari 96 unit dengan tipe 21.

Kelompok sasaran calon penghuni rusunawa ini diperuntukkan untuk mahasiswa golongan ekonomi kebawah di lingkungan Universitas Lampung. Adapun yang digunakan untuk menentukan sasaran calon penghuni rusunawa ini dilihat berdasarkan penghasilan dari orang tua mahasiswa kurang dari Rp.1.500.000 perbulan dan dilengkapi dengan surat keterangan tidak mampu dari kantor setempat.

Untuk tarif sewa rusunawa mahasiswa ini adalah Rp. 400.000 perbulan tiap satu unit dan ditempati oleh 4 mahasiswa ( Rp.100.000 / orang ), serta hanya diperbolehkan tinggal untuk masa waktu 1 tahun saja. Besarnya tarif sewa rusunawa mahasiswa terdiri dari komponen : biaya sewa kamar, biaya keamanan, biaya listrik, biaya air dan biaya pemeliharaan.

### Analisa Dan Pembahasan

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 Universitas Lampung terdiri dari : biaya energi (*Energy Cost*), biaya operasional (*Operating Cost*), biaya pemeliharaan dan perbaikan komponen gedung (*Maintenance and Repair Cost*) dan biaya penggantian komponen gedung (*Replacement Cost*)

Biaya-biaya yang termasuk biaya energi (*Energy Cost*) maupun biaya operasional (*Operational Cost*) dihitung sebagai biaya tahunan, karena harus tersedia setiap waktu. Biaya-biaya yang termasuk biaya pemeliharaan dan perbaikan (*Maintenance and Repair Cost*), dibedakan menjadi dua jenis biaya. Yang pertama adalah biaya yang diperlukan untuk pemeliharaan rutin setiap tahun. Yang kedua, adalah biaya-biaya yang harus dikeluarkan pada waktu tertentu untuk dapat melakukan kegiatan pemeliharaan/perawatan komponen gedung secara berkala. Sedangkan biaya-biaya yang termasuk biaya penggantian komponen gedung (*Replacement Cost*) merupakan biaya untuk mengganti komponen pada saat komponen tersebut sudah rusak/habis usianya. Karena adanya perbedaan waktu pengeluaran biaya, maka untuk dapat menjumlahkan semua biaya yang diperlukan dilakukan dengan pendekatan present worth (PW), dengan MARR ( $i$ ) = 5 % per tahun, periode analisa ( $n$ ) = 40 tahun, present time (tahun ke-0) adalah tahun 2007, kenaikan tarif listrik dan air ( $r_1$ ) = 5 % per tahun, inflasi umum ( $r_2$ ) = 5,53 % per tahun

Tabel 5.25 Rekapitulasi PW Biaya-biaya OP Rusunawa Mahasiswa Universitas Lampung

| No  | Rincian Biaya  | Estimasi Biaya Pertahun<br>( $r = 5,53\%$ dan $n = 40$ tahun) | Present Worth<br>Biaya selama 40 tahun |
|---|--|---|--|
| 1   | <b>Biaya Energi</b>  | 152,482,552.56  | 5,808,859,145.40                       |
|   | a. Biaya pemakaian energi listrik untuk lampu penerangan lantai dasar dan lantai 2-5 | 10,167,894.96   | 387,348,379.40                         |
|   | b. Biaya pemakaian energi listrik untuk lampu penerangan luar                        | 17,853,153.60   | 680,120,137.10                         |
|   | c. Biaya pemakaian energi listrik untuk pengoperasian pompa air                      | 42,871,008.00   | 1,633,181,257.00                       |
|   | d. Biaya pemakaian energi listrik untuk setrika                                      | 18,785,496.00   | 715,537,942.90                         |
|   | e. Biaya pemakaian air oleh staf pengelola dan calon penghuni                        | 62,805,000.00   | 2,392,571,429.00                       |
| 2   | <b>Biaya Operasional</b>   | 107,400,000.00  | 4,516,819,237.60                       |
|   | a. Biaya penggunaan telepon kantor   | 3,000,000.00  | 126,168,135.10                         |
|   | b. Biaya gaji pegawai  | 62,400,000.00   | 2,624,297,211.60                       |
|   | c. Biaya kontrak service   | 31,200,000.00   | 1,312,148,605.00                       |
|   | d. Biaya pengadaan alat/bahan pemeliharaan, ATK, sampah dll                          | 10,800,000.00   | 454,205,286.50                         |
| 3   | <b>Biaya Pemeliharaan</b>  | 96,289,129.82   | 5,276,661,945.57                       |
|   | a. Biaya pemeliharaan rutin tahunan  |   |  |
|   | - Penggantian komponen lampu penerangan  | 8,135,000.00  | 342,125,926.40                         |
|   | - Pengurusan Septic Tank   | 1,200,000.00  | 50,467,254.05                          |
|   | b. Biaya pemeliharaan berkala  |   |  |
|   | - Pengecatan interior dan eksterior  |   |  |
|   | 1. Pengecatan dinding  | 22,914,227.46   | 1,301,718,978.79                       |
|   | 2. Pengecatan plafond  | 24,575,774.51   | 1,409,655,805.94                       |
|   | 3. Pengecatan dinding railing tangga   | 3,589,471.86  | 205,890,554.69                         |
|   | 4. Pengecatan dinding selasar  | 4,556,669.30  | 261,368,582.02                         |
|   | - Perbaikan komp. Sistem plumbing seperti kebocoran pipa                             |   |  |
|   | 1. Pipa GIP steel dia. 2,5"  | 254,456.34  | 13,737,424.87                          |
|   | 2. Pipa GIP steel dia. 3"  | 195,957.22  | 10,579,212.17                          |
|   | 3. Pipa GIP steel dia. 4"  | 55,290.78   | 2,985,002.92                           |
|   | 4. Pipa GIP steel dia. 2"  | 260,149.86  | 14,044,802.71                          |
|   | 5. Pipa GIP steel dia. 1,5"  | 467,218.63  | 25,223,898.20                          |
|   | 6. Pipa GIP steel dia. 1"  | 262,514.86  | 14,172,482.73                          |
|   | 7. Pipa GIP steel dia. 0,75"   | 169,885.74  | 9,171,681.77                           |
|   | 8. Pipa GIP steel dia. 0,5"  | 181,316.57  | 9,788,801.89                           |
|   | 9. Pipa PVC Class AW dia. 8"   | 1,694,390.19  | 91,475,644.31                          |
| 10. Pipa PVC Class AW dia. 6"                   | 804,099.56   | 43,411,208.37   |  |
| 11. Pipa PVC Class AW dia. 1,5"                 | 676,704.97   | 36,533,511.05   |  |
| 12. Pipa PVC Class AW dia. 2"                   | 3,742,689.30   | 202,057,894.97  |  |
| - Penggantian paving yang rusak                 | 2,706,609.64   | 146,122,694.85  |  |
| - Pemolesan(Plaster/Aci)                        | 10,075,128.97  | 543,929,561.78  |  |
| - Penggantian lampu penerangan luar             |  |   |  |
| 1. Lampu PLC 9 w                                | 9,771,574.05   | 542,201,021.10  |  |
| 4   | <b>Biaya Penggantian Komponen</b>  | 75,421,928.25   | 3,258,060,701.00                       |
|   | a. Biaya penggantian komponen pintu  | 33,892,382.14   | 1,589,577,650.99                       |
|   | b. Biaya penggantian komponen mekanikal  | 19,924,219.23   | 655,177,328.08                         |
|   | c. Biaya penggantian komponen elektrikal   | 21,605,326.88   | 1,013,305,721.93                       |
| <b>Total Biaya Operasional dan Pemeliharaan</b> |  | <b>431,593,610.64</b>   | <b>18,860,401,029.57</b>               |

Sumber : Hasil Perhitungan

Perhitungan harga sewa minimum berdasarkan biaya operasional dan pemeliharaan tanpa memasukkan biaya konstruksi pembangunan rusunawa (dengan memperhatikan faktor kekosongan gedung sebesar 5%) adalah sebagai berikut : Harga sewa minimum setiap rusunawa per bulan ( tingkat hunian 95% )

$$\begin{aligned}
 &= (\text{Rp. } 431.593.610,64 : 12 \text{ bln}) : (96 \text{ unit} \times 95\%) \\
 &= \text{Rp. } 35.966.134,22 : 91 \text{ unit sarusun} \\
 &= \text{Rp. } 395.232,24 \text{ per unit per bulan ( 4 mahasiswa )} \\
 &= \text{Rp. } 98.808,06 \text{ per orang per bulan}
 \end{aligned}$$

Penentuan harga sewa berdasarkan nilai pasar dilakukan dengan pendekatan analisa data pasar (*Direct Market Comparison Method*). Karena itu perlu dilakukan pengamatan terhadap hunian sewa yang terdapat disekitar rusunawa Universitas Lampung yang akan digunakan sebagai properti pembanding.

Faktor yang akan digunakan sebagai dasar melakukan peniliran harga sewa rusunawa Universitas Lampung, yaitu : faktor luas kamar, faktor fasilitas (fasilitas listrik, fasilitas penyediaan air bersih), faktor kondisi umum bangunan, spesifikasi lantai, jumlah penghuni, ruang terbuka berkaitan dengan faktor luas bangunan dan luas tanah, faktor kondisi lingkungan sekitar.

Perhitungan dilakukan secara terinci terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, yaitu bila properti yang dinilai mempunyai faktor yang lebih dari data pembanding yang tersedia, maka prosentase penyesuaiannya adalah positif (+), sedangkan apabila properti yang dinilai memiliki faktor yang kurang dari data yang tersedia, maka prosentase penyesuaiannya adalah negatif (-).

Penyesuaian yang dilakukan dalam metode persentase kemudian dijumlahkan antara satu faktor penyesuaian dengan faktor penyesuaian yang lain, sehingga menghasilkan nilai indikasi properti yang dinilai untuk mendapatkan suatu nilai yaitu harga sewa berdasarkan pendekatan data pasar.

Tabel 5.28. Perhitungan Harga Sewa Rusunawa Universitas Lampung dengan Metode Penyesuaian Persentase

| NO                                 | URAIAN               | DATA I     | DATA II    | DATA III   | DATA IV    |
|------------------------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Besarnya Penyesuaian</i>        |                      |            |            |            |            |
| 1                                  | Luas kamar           | -33.33%    | 0%         | -14.29%    | -33.33%    |
| 2                                  | Fasilitas listrik    | 0%         | 13%        | 13%        | 0%         |
| 3                                  | Fasilitas air bersih | 4.46%      | 4.46%      | 0%         | 4.46%      |
| 4                                  | Spesifikasi Lantai   | 0%         | 15%        | 15%        | 15%        |
| 5                                  | Jumlah Penghuni      | -28%       | -28%       | -28%       | -28%       |
| 6                                  | Ruang Terbuka        | 35%        | 44%        | 58%        | 68%        |
| Total Penyesuaian                  |                      | -21.87%    | -8.30%     | -43.21%    | 26.13%     |
| Harga Sewa                         |                      | 125,000.00 | 75,000.00  | 80,000.00  | 100,000.00 |
| Nilai Indikasi Harga Rusun         |                      | 97,662.50  | 111,600.00 | 114,568.00 | 126,130.00 |
| Nilai Pasar Wajar Harga Sewa Rusun |                      | 112,490.13 |            |            |            |

Berdasarkan tujuan pembangunan rusunawa Universitas Lampung, dalam menetapkan harga sewa perlu memperhatikan kondisi sosial ekonomi kelompok sasaran penghuni rusunawa Universitas Lampung. Oleh sebab itu, dalam menentukan harga sewa rusunawa Universitas Lampung perlu menganalisa ability to pay (ATP) dan willingness to pay (WTP) kelompok sasaran penghuni rusunawa Universitas Lampung.

Untuk dapat menentukan kemampuan mahasiswa dalam membayar harga sewa tempat tinggal sewa, perlu dilakukan perhitungan ATP (Ability To Pay) dari masing-masing responden. ATP dari masing-masing responden ini diperoleh dengan cara menentukan besarnya biaya kos/kontrak yang dibayarkan setiap bulannya.

Tabel 5.29. ATP Biaya Sewa Perbulan dari Tempat Tinggal Responden

| Harga Sewa<br>(Rp) | Frekwensi | Prosentase<br>(%) |
|--------------------|-----------|-------------------|
| 100,000            | 36        | 36.73%            |
| 123,700            | 15        | 15.31%            |
| 125,000            | 25        | 25.51%            |
| 130,000            | 1         | 1.02%             |
| 135,000            | 1         | 1.02%             |
| 150,000            | 11        | 11.22%            |
| 151,500            | 9         | 9.18%             |
| <b>Total</b>       | <b>98</b> | <b>100%</b>       |

Tabel 5.30. Nilai Rata-rata ATP Biaya Sewa Perbulan Responden

| Harga Sewa<br>(Rp) | Frekwensi | Harga Sewa x Frekwensi<br>(Rp) | Rata-rata<br>(Rp) |
|--------------------|-----------|--------------------------------|-------------------|
| 100,000            | 36        | 3,600,000                      |                   |
| 123,700            | 15        | 1,855,500                      |                   |
| 125,000            | 25        | 3,125,000                      |                   |
| 130,000            | 1         | 130,000                        |                   |
| 135,000            | 1         | 135,000                        |                   |
| 150,000            | 11        | 1,650,000                      |                   |
| 151,500            | 9         | 1,363,500                      |                   |
| <b>Total</b>       | <b>98</b> | <b>11,859,000</b>              | <b>121,010.20</b> |

Berdasarkan dari Tabel 5.30 diatas dapat diambil kesimpulan bahwa harga sewa rata-rata berdasarkan dari analisa ATP yaitu : Rp. 121.010,20

Untuk kemauan membayar uang sewa sarusuna perbulan dari mahasiswa yang mau pindah ke rusunawa Universitas Lampung, diinterpretasikan dalam tabel 5.31 berikut. Kemauan membayar sewa ini merupakan kemauan membayar sewa maksimum yang menurut responden mau mereka bayarkan untuk sewa sarusuna apabila dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang ditawarkan, seperti fasilitas taman, lapangan olahraga, tempat parkir, tempat ibadah, serta kondisi lingkungan yang bersih dan sehat.

Tabel 5.31. WTP Responden Untuk Biaya Sewa Rusun Universitas Lampung

| Harga Sewa<br>(Rp) | Frekwensi | Prosentase<br>(%) |
|--------------------|-----------|-------------------|
| 70,000             | 6         | 8.82%             |
| 75,000             | 11        | 16.18%            |
| 80,000             | 2         | 2.94%             |
| 85,000             | 0         | 0.00%             |
| 90,000             | 5         | 7.35%             |
| 100,000            | 28        | 41.18%            |
| 120,000            | 8         | 11.76%            |
| 125,000            | 4         | 5.88%             |
| 150,000            | 4         | 5.88%             |
| <b>Total</b>       | <b>68</b> | <b>100%</b>       |

Tabel 5.32 Nilai Rata-rata WTP Responden Untuk Biaya Sewa Rusun

| Harga Sewa (Rp) | Frekwensi | Harga Sewa x Frekwensi (Rp) | Rata - rata (Rp) |
|-----------------|-----------|-----------------------------|------------------|
| 70,000          | 6         | 420,000                     |                  |
| 75,000          | 11        | 825,000                     |                  |
| 80,000          | 2         | 160,000                     |                  |
| 85,000          | 0         | -                           |                  |
| 90,000          | 5         | 450,000                     |                  |
| 100,000         | 28        | 2,800,000                   |                  |
| 120,000         | 8         | 960,000                     |                  |
| 125,000         | 4         | 500,000                     |                  |
| 150,000         | 4         | 600,000                     |                  |
| <b>Total</b>    | <b>68</b> | <b>6,715,000</b>            | <b>98,750</b>    |

Berdasarkan dari Tabel 5.32 diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa harga sewa rata-rata berdasarkan dari analisa WTP yaitu : Rp. 98.750,00

### Hasil Analisa Perhitungan Harga Sewa

Hasil analisa penetapan harga sewa rusun Universitas Lampung dengan memperhatikan beberapa kriteria, maka diperoleh hasil sebagaimana diinterpretasikan pada tabel 5.33 berikut :

Tabel 5.33. Harga Sewa Rusunawa Universitas Lampung Berdasarkan Beberapa Kriteria

| No | Kriteria Penetapan Harga Sewa   | Harga Sewa             |
|----|---|------------------------|
| 1  | - Biaya Operasional dan Pemeliharaan ( dengan memasukkan biaya initial cost ) | Rp. 219.509,73 /orang* |
|    | - Biaya Operasional dan Pemeliharaan ( tanpa memasukkan biaya initial cost )  | Rp. 98.808,06 /orang*  |
| 2  | Nilai Pasar Wajar   | Rp. 112.490,13         |
| 3  | a. ATP  | Rp. 121.010,20         |
|    | b. WTP  | Rp. 98.750,00          |
| 4  | Harga Sewa yang ditetapkan  | Rp. 100.000,00         |

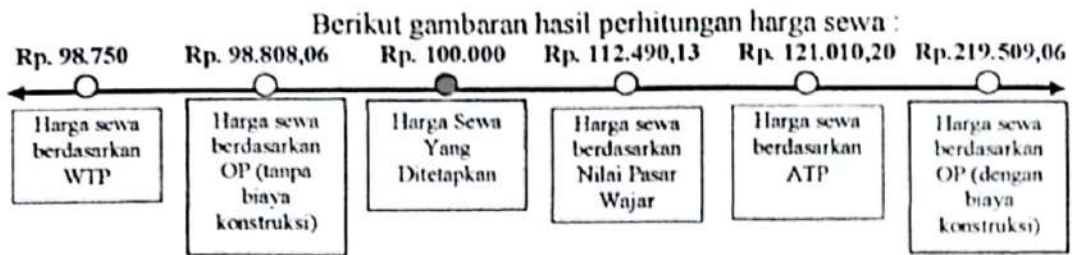
Sumber : Hasil Analisa dan Perhitungan

Ket :

\* 1 unit terdiri dari 4 orang Mahasiswa

Dari beberapa alternatif harga sewa berdasarkan beberapa kriteria diatas, terlihat bahwa harga sewa yang terbesar nilainya adalah harga sewa yang didasarkan pada biaya operasional dan pemeliharaan gedung dengan memasukkan biaya konstruksi. Harga sewa minimum paling tidak harus dapat menutupi biaya operasional dan pemeliharaan. Ditinjau dari tujuan pembangunan rusunawa Universitas Lampung ini tidak mengharapkan keuntungan. Hal ini dikarenakan rusunawa ini bersifat sosial untuk membantu mahasiswa kurang mampu dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak. Sehingga agar tepat pada kelompok masyarakat sarannya, maka biaya operasional dan pemeliharaan, ATP dan WTP akan menjadi hal yang penting untuk dipertimbangkan.





Dalam menetapkan harga sewa optimal pada rusunawa Universitas Lampung adalah pada dasarnya harga sewa minimum digunakan untuk menutup biaya pengelolaan rusunawa Universitas Lampung setiap bulannya. Harga sewa ditetapkan dengan batas minimum adalah Rp.98.808,06 (harga sewa minimum berdasarkan biaya OP) dan batas maksimum Rp.121.010,20 perbulan (ATP kelompok sasaran penghuni). Untuk mendapatkan harga sewa yang optimal maka ditentukan berdasarkan frekwensi WTP responden yang memberikan pendapatan sewa yang maksimum. Harga sewa yang nilainya berada antara Rp.98.808,06 sampai Rp.121.010,20 adalah Rp.100.000,00. Dari hasil survei dikatakan bahwa responden yang menyatakan mau membayar sewa rusun sebesar Rp.100.000,00 adalah 41,18 %. Jika diharapkan tingkat hunian sebesar 95% dan jumlah mahasiswa yang tersedia adalah 384, maka jumlah calon penghuni potensial yang diharapkan adalah sebanyak :  $95\% \times 384 = 365$  mahasiswa. Maka dengan harga sewa Rp.100.000,00 akan diperoleh pendapatan sebesar Rp. 438.000.000, per tahun. Sehingga dapat diambil kesimpulan harga sewa ditetapkan **Rp.100.000,00** Dan dengan penerimaan sewa total sudah bisa menutupi biaya operasional dan pemeliharaan sebesar Rp. 431.593.610,64 per tahunnya. Serta harga sewa yang ditetapkan sesuai dengan kemampuan dari responden untuk membayar harga sewa.

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Penentuan harga sewa berdasarkan biaya operasional dan pemeliharaan diperoleh harga sewa sebesar Rp.395.232,24/unit/bulan (4 mahasiswa) atau Rp.98.808,06 /orang/bulan. Tetapi harga sewa berdasarkan biaya operasional dan pemeliharaan dengan memasukkan biaya konstruksi maka diperoleh harga sewa sebesar Rp.878.038,93/unit/bulan (4 mahasiswa) atau Rp.219.509,73 /orang/bulan.
2. Penentuan harga sewa dengan pendekatan metode perbandingan data pasar diperoleh harga sewa sebesar Rp.112.490,13/orang/bulan.
3. Penentuan harga sewa berdasarkan ATP kelompok sasaran penghuni rusunawa diperoleh harga sewa sebesar Rp.121.010,20 per bulan.
4. Penentuan harga sewa berdasarkan WTP kelompok sasaran penghuni rusunawa diperoleh harga sewa sebesar Rp.98.750,00 per bulan
5. Dalam menetapkan harga sewa optimal pada rusunawa Universitas Lampung adalah pada dasarnya harga sewa minimum digunakan untuk menutup biaya pengelolaan rusunawa Universitas Lampung setiap bulannya. Harga sewa ditetapkan dengan batas minimum adalah Rp.98.808,06 (harga sewa minimum berdasarkan biaya OP) dan batas maksimum Rp.121.010,20 perbulan (ATP kelompok sasaran penghuni ). Untuk mendapatkan harga sewa yang optimal maka ditentukan berdasarkan frekwensi WTP responden yang memberikan pendapatan sewa yang maksimum. Harga sewa yang nilainya berada antara Rp.98.808,06 sampai Rp.121.010,20 adalah Rp.100.000,00. Dari hasil survei dikatakan bahwa responden yang menyatakan mau

membayar sewa rusun sebesar Rp.100.000,00 adalah 41,18%. Jika diharapkan tingkat hunian sebesar 95% dan jumlah mahasiswa yang tersedia adalah 384, maka jumlah calon penghuni potensial yang diharapkan adalah sebanyak :  $95\% \times 384 = 365$  mahasiswa. Maka dengan harga sewa Rp.100.000,00 akan diperoleh pendapatan sebesar Rp.438.000.000,00 pertahun. Sehingga dapat diambil kesimpulan harga sewa ditetapkan Rp.100.000,00 karena penerimaan sewa total sudah bisa menutupi biaya operasional dan pemeliharaan sebesar Rp.431.593.610,64 pertahunnya. Serta harga sewa yang ditetapkan sesuai dengan kemampuan dari responden untuk membayar harga sewa.

6. Pertimbangan mahasiswa dalam memilih tempat tinggal (kos/kontrakan) adalah :
  - a. Karena tempat tinggalnya saat ini berada dekat dengan tempat kuliah
  - b. Kondisi lingkungan yang bersih dan sehat
  - c. Melihat dari kondisi bangunannya
7. Jadi, dengan dibangunnya rusunawa Universitas Lampung dengan harga sewa sebesar Rp.100.000 akan menjadi alternatif bagi mahasiswa untuk dapat tinggal dalam suatu hunian yang lebih layak dan terjangkau.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Altaf, A, Jamal and Whittington (1992), *Willingness To Pay for Water in Rural Punjab – Pakistan*, UNDP – World Bank Water and Sanitation Program, Washington DC, USA.
- 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.
- Badan Pusat Statistik Kota Bandar Lampung (2007), *Kota Bandar Lampung Dalam Angka*, Bandar Lampung.
- Collier, A. Courtland and Ledbetter, B William (1982), *Engineering Cost Analysis*, Harper & Row, Publishers, New York.
- Departemen Perumahan dan Permukiman (1999), *Keputusan Menteri Perumahan dan Permukiman Nomor : 10/KPTS/M1999 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 Sederana (Modul C-57)*, 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.
- Fabrycky, W.J and Benyamin S Blanchard (1991), *Life Cycle Cost and Economic Analysis*, Prentice Hall Inc, Englewood Cliffs, New Jersey.
- 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 and Alphonse J, Dell'Isola (1995). *Life Cycle Costing for Design Professionals*. Mc Graw Hill Inc, New York
- Purbo, Hartono (1998). *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak*, Cetakan Ketiga, Djambatan, Jakarta
- Rheingans, Richard D (2004). *Willingness To Pay for Prevention and Treatment of Lymphatic Filariasis in Leogane, Haiti*. Filaria Journal, Atlanta, USA.
- Sevilla, Consuelo (1993) Alih Bahasa Alimuddin Tuwu, *Pengantar Metode Penelitian*, Universitas Indonesia, Jakarta
- Sugiono (2006). *Statistik Untuk Penelitian*, Cetakan IX, Alfabeta, Bandung
- Sullivan, William G E P Degarmo, J A Bontadelli and Elin M Wicks (1997). *Engineering Economy*. Prectice Hall Inc, Engelwood Cliffs, New Jersey
- Supriyanto (1999). *Rekayasa Penilaian Indonesia*. MAPPI, Jakarta, Indonesia
- The Appraisal Institute (2001). *The Appraisal of Real Estate*. Eleventh Edition, Chicago, Illinois.
- Thuesen CJ and Wolter J Fabrycky (2003). *Ekonomi Teknik*. PT Prenhallindo, Jakarta
- Yudhoyono, Siswono (1990). *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta.