

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
Analisa Permintaan Perumahan Permukiman Tenaga Kontrak di Lingkungan Pemerintah Bogor Hilman Haerudin, Hari Agus, Dwi Dinariana	1
Kajian Penentuan Harga Sewa Rusunawa bagi Mahasiswa di Lingkungan Kampus Universitas Lampung Rina Susana, Hari Agus, Dwi Dinariana	21
Spesifikasi Teknis Material non Standart pada Rusunawa Karang Anyar Guna menekan Biaya Pemeliharaan Hari Nugraha	37
Usaha Komunitas Masyarakat Pengumpul Sampah dalam Pengadaan Perumahan Halimah Tunafiah	52
Analisis Harga Sewa Rumah Susun Sederhana berdasarkan Kemampuan Pengguna Sarbani, Hary Agus Raharjo, Dwi Dinariana	65

Dewan Redaksi

Penasihat 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 :

ANALISA HARGA SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA BERDASARKAN KEMAMPUAN PENGGUNA

Sarbaini, Hary Agus Raharjo, 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: sarbaini99@gmail.com

ABSTRAK

Salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan akan perumahan di perkotaan, Pemerintah telah mengupayakan melalui pembangunan Rusuna. Pembangunan Rusuna ini dapat berupa Rusunawa atau Rusunami. Permasalahan dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan/Rusunawa di perkotaan diantaranya adalah kemampuan ekonomi masyarakat perkotaan secara umum tergolong MBR.

Tujuan dari pada penelitian ini adalah untuk mengetahui besar biaya tetap dan biaya variabel dalam pengelolaan, membuat taksiran kurva permintaan, dan mengetahui besar harga sewa berdasarkan taksiran kurva permintaan.

Metode analisa yang digunakan adalah metode analisa akuntansi, metode penaksiran permintaan, dan metode pendekatan marginalis.

Dari hasil analisa dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa dalam pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara memerlukan biaya tetap sebesar Rp. 13.996.666,67/bulan, biaya variabel per bulan sebesar Rp. 84.488,69/unit, dan persamaan taksiran kurva permintaan $P = 325.320,00 - 2.201,70Q$, sedangkan harga sewa optimum yang dapat ditetapkan sebesar Rp. 204.904,35/bulan.

Kata kunci : Harga Sewa, Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan akan perumahan di perkotaan, Pemerintah telah mengupayakan melalui pembangunan Rumah Susun Sederhana (Rusuna). Pembangunan Rusuna ini dapat berupa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) atau Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami). Pembangunan Rusunawa dikelompokkan menjadi tiga pola yang didasarkan pada kemampuan atau besarnya penghasilan penghuni, yaitu Pola Unit Pelaksana Teknis (UPT), Pola Penyertaan Modal Negara (PMN), dan Pola Kemitraan.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan pendapatan maksimum sebesar Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) diarahkan untuk mendapatkan fasilitas Rusunawa dengan Pola UPT, yang mana investasi dilakukan oleh Pemerintah

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

Permasalahan yang terjadi dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan/Rusunawa di perkotaan diantaranya adalah kemampuan ekonomi masyarakat perkotaan secara umum tergolong MBR. Tingkat pendapatan masyarakat merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan terhadap perumahan/Rusunawa, suatu hasrat saja tanpa didukung daya beli hanyalah keinginan dan bukan permintaan.

Rumusan Masalah

Keputusan penetapan harga sewa dipengaruhi oleh beberapa faktor baik internal maupun eksternal. Salah satu faktor eksternal yang mempengaruhi adalah permintaan, faktor permintaan dapat memberikan informasi tentang batas tertinggi harga yang dapat ditetapkan. Penelitian ini mencoba menyelidiki faktor tersebut yang akan diterapkan pada kasus Rusunawa Cipinang Muara.

Berdasarkan hal tersebut, masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

- a. Berapa biaya tetap dan biaya variabel dalam pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara.
- b. Bagaimana taksiran kurva permintaan untuk Rusunawa Cipinang Muara pada beberapa tingkat harga sewa.
- c. Berapa harga sewa berdasarkan taksiran kurva permintaan untuk Rusunawa Cipinang Muara dengan sarusun yang disewakan.

Tujuan Penelitian

Tujuan dari pada penelitian Kajian Penetapan Harga Sewa Rumah Susun Sederhana berdasarkan Permintaan yang diterapkan pada kasus Rusunawa Cipinang Muara ini adalah untuk:

- a. Mengetahui besar biaya tetap dan biaya variabel dalam pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara.
- b. Membuat taksiran kurva permintaan untuk Rusunawa Cipinang Muara pada beberapa tingkat harga sewa.
- c. Mengetahui besar harga sewa berdasarkan taksiran kurva permintaan untuk Rusunawa Cipinang Muara dengan sarusun yang disewakan.

Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi UPT Pengelola Rusun Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta dalam strategi penetapan harga sewa Rusunawa Cipinang Muara.

Batasan Penelitian

Penelitian ini dibatasi pada hal-hal berikut ini:

- Penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2006 dan merupakan studi kasus pada Rusunawa Cipinang Muara di Jalan Cipinang Muara II Kelurahan Pondok Bambu Kecamatan Duren Sawit Kotamadya Jakarta Timur yang dikelola oleh UPT Pengelola Rusun Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta.
- Dalam penelitian biaya pengelolaan digunakan data biaya pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara tahun 2006 berdasarkan konsep biaya tetap dan biaya variabel.
- Dalam penelitian taksiran kurva permintaan, digunakan *actual buyer*, yaitu penghuni Rusunawa Cipinang Muara sebagai responden.

KAJIAN PUSTAKA

Konsep Penetapan Harga

Besarnya harga sewa untuk Rusunawa di Jakarta, baik yang dikelola oleh Pemerintah Pusat melalui Perum Perumnas maupun oleh Pemerintah Propinsi DKI Jakarta melalui Dinas Perumahan, dan PD Pembangunan Sarana Jaya, dasar penetapannya sebagaimana diatur oleh Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman (2004: 5) adalah:

- Harga sewa Rusunawa hanya untuk biaya hunian Rusunawa, tidak termasuk biaya pemakaian listrik, air, gas, dan biaya-biaya lainnya.
- Besarnya harga sewa Rusunawa diperhitungkan untuk menutup biaya operasi dan pemeliharaan Rusunawa.
- Besarnya harga sewa tidak boleh melebihi sepertiga dari pendapatan penghuni.

Dalam pengertian sempit, harga adalah sejumlah uang yang dibayarkan atas barang atau jasa. Sedangkan dalam pengertian lain yang lebih luas, harga adalah jumlah semua nilai yang konsumen tukarkan dalam rangka mendapatkan manfaat dari memiliki atau menggunakan barang atau jasa. Secara historis, harga telah menjadi faktor utama yang mempengaruhi pilihan pembeli (Kotler dan Armstrong, 2004: 430).

Keputusan penetapan harga oleh perusahaan terhadap suatu produk atau jasa dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun faktor-faktor eksternal perusahaan (Gambar 1).



GAMBAR 1: Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan penetapan harga

(Kotler dan Armstrong, 2004: 434).

Pendekatan marginalis adalah pendekatan yang memperhatikan perubahan-perubahan dari variabel dependen dan variabel independen dari taksiran kurva permintaan dan biaya. Metode ini menggunakan taksiran kurva permintaan untuk menetapkan harga, yaitu dengan mencari Q (tingkat output) pada saat $MR = MC$. MR (*marginal revenue*) adalah perubahan pendapatan untuk perubahan satu unit yang tersewa, dimana MR mempunyai *intercept* yang sama dengan kurva permintaan dan ber *slope* dua kali lebih besar dari kurva permintaan. Sedangkan MC (*marginal cost*) adalah perubahan biaya untuk perubahan satu unit yang tersewa, untuk persamaan biaya yang linier maka MC dianggap tetap. Dengan menetapkan $MR = MC$ dapat diperoleh tingkat output yang memenuhi persamaan itu. Kemudian dengan memasukan kembali hasil tersebut dapat diperoleh tingkat harga yang memaksimalkan laba (Arsyad, 1999: 374).

Biaya Tetap dan Biaya Variabel dalam Pengelolaan Rumah Susun

Dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa dalam pengelolaan Rusun terdapat pemisahan antara hak pribadi dan hak bersama. Hak pribadi merupakan hak atas sarusun yang dimiliki/disewa. Sedangkan hak bersama merupakan hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama.

Dengan demikian dalam manajemen Rusunawa terdapat pemisahan hak dan kewajiban penyewa dan pengelola, sehingga dalam pembiayaan terdapat pemisahan antara biaya yang timbul akibat adanya penyewa dan biaya yang timbul yang tidak dipengaruhi oleh ada atau tidak adanya penyewa. Biaya yang timbul akibat bertambah atau berkurangnya unit sarusun yang tersewa disebut biaya variabel sedangkan biaya yang tidak berhubungan dengan jumlah unit sarusun yang tersewa disebut biaya tetap.

Objek biaya merupakan sesuatu atau aktifitas dimana biaya diakumulasikan. Jumlah biaya total untuk suatu objek biaya dipengaruhi oleh pemicu biaya (*cost driver*). *Cost driver* merupakan faktor yang mempunyai efek terhadap perubahan level biaya total untuk suatu objek biaya (Blocher. et.al, 2000: 8).

Untuk dapat menentukan biaya yang diperlukan dalam pengelolaan Rusun perlu diidentifikasi aktivitas yang menyebabkan biaya yang disebut *cost driver*. Jadi untuk Rusunawa *cost driver* nya adalah jumlah unit sarusun yang disewakan. Biaya yang dikeluarkan pengelola Rusun akan berhubungan dengan jumlah sarusun yang tersewa atau tingkat huniannya. Biaya-biaya ini harus dapat dipecahkan kedalam komponen biaya tetap dan biaya variabel. Biaya yang dikeluarkan sebagai biaya total akan naik secara linier sesuai dengan tingkat hunian Rusun. Hubungan ini dapat digambarkan dengan persamaan sebagai berikut:

$$TC = FC + VC \times Q \dots\dots\dots(1)$$

Dimana:

TC = Biaya total

FC = Biaya tetap yang tidak dipengaruhi oleh jumlah sarusun tersewa

VC = Biaya variabel adalah biaya (rata-rata) yang dibutuhkan untuk penghunian satu unit sarusun

Q = Jumlah unit sarusun tersewa
(Blocher. et.al, 2000: 257).

Untuk dapat mengetahui berapa biaya tetap dan berapa biaya variabel diperlukan analisa peramalan biaya, yaitu suatu proses mengestimasi hubungan antara biaya-biaya dan *cost driver* yang menimbulkan biaya-biaya tersebut. Dalam penelitian ini digunakan analisa akuntansi sebagai metode estimasi biaya.

Metode analisa akuntansi adalah suatu metode estimasi biaya berdasarkan data biaya lampau yang dikaitkan dengan masing-masing *cost driver* nya. Dengan metode ini biaya total harus dipecah menjadi beberapa katagori biaya sesuai dengan *cost driver* nya ditambah satu katagori biaya yang dinamakan *facility cost* yang tidak mempunyai *cost driver* dan diasumsikan sebagai biaya tetap (Blocher. et.al, 2000: 255).

Metode Penaksiran Permintaan

Metode untuk menaksir permintaan dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu: metode langsung dan tidak langsung. Metode penaksiran permintaan secara langsung dilakukan dengan menanyakan langsung kepada para pembeli atau pembeli potensial berapa kenaikan atau penurunan jumlah produk yang mereka beli jika harganya (atau salah satu variabel independen) berubah. Pertanyaan-pertanyaan ini dapat disampaikan melalui kuesioner yang ditujukan kepada suatu sampel pembeli (Arsyad, 1999: 167-168).

METODOLOGI PENELITIAN

Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dibagi menjadi dua metode, yaitu pengumpulan data sekunder dan pengumpulan data primer. Data biaya pengelolaan (realisasi pengeluaran) Rusunawa Cipinang Muara merupakan data sekunder, yang diperoleh dari UPT Pengelola Rusun Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta. Sedangkan data untuk taksiran kurva permintaan dilakukan dengan pengumpulan data primer (metode survey langsung) melalui kuesioner.

Metode Analisa Data

Metode analisa akuntansi adalah suatu metode estimasi biaya berdasarkan data biaya lampau yang dikaitkan dengan masing-masing *cost driver* nya. Dengan metode ini biaya total harus dipecah menjadi beberapa katagori biaya sesuai dengan *cost driver* nya ditambah satu katagori biaya yang dinamakan *facility cost* yang tidak mempunyai *cost driver* dan diasumsikan sebagai biaya tetap. Untuk analisa ini, komponen-komponen biaya pengelolaan (realisasi pengeluaran) pada pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara disederhanakan menjadi dua kelompok, yaitu biaya tetap dan biaya variabel.

Untuk menetapkan berapa biaya tetap dan biaya variabel per bulan dapat dihitung dengan persamaan:

$$\text{Biaya tetap} = \frac{\text{Jumlah biaya tetap}}{n \text{ bulan pengamatan}} \dots\dots\dots(2)$$

$$\text{Biaya variabel} = \frac{\text{Masing-masing biaya variabel}}{\text{Jumlah unit sarusun tersewa}} \dots\dots\dots(3)$$

Dengan diketahui besar biaya tetap dan biaya variabel tersebut maka diperoleh:

$$\text{Biaya Total Pengelolaan Rusunawa} = \text{Biaya tetap} + \text{Biaya variabel} \times \text{unit sarusun tersewa} \dots\dots\dots(4)$$

Untuk menaksir permintaan yang digunakan adalah metode penaksiran permintaan secara langsung yaitu dengan menanyakan langsung kepada penghuni Rusunawa Cipinang Muara yang terpilih menjadi sampel penelitian tentang minat mereka menyewa unit sarusun dengan luas 30 m² (2 kamar tidur, ruang serbaguna, kamar mandi dan dapur) pada beberapa tingkat harga sewa berikut:

- a. Rp. 117.000,-/bulan
- b. Rp. 167.000,-/bulan
- c. Rp. 250.000,-/bulan
- d. Rp. 333.000,-/bulan
- e. Rp. 417.000,-/bulan
- f. Rp. 500.000,-/bulan

Pilihan jawaban responden terdiri dari:

- a. Pasti tidak
- b. Sepertinya tidak
- c. Barangkali
- d. Sepertinya ya
- e. Pasti ya

Dari hasil pengolahan data diperoleh kuantitas yang diharapkan pada setiap harga. Dengan menempatkan koordinat tingkat harga dan kuantitas yang diharapkan pada suatu grafik, maka dapat dilihat bentuk kurva permintaan.

Dengan diketahuinya taksiran kurva permintaan untuk Rusunawa Cipinang Muara pada beberapa tingkat harga sewa, melalui metode pendekatan marginalis dengan menggunakan taksiran kurva permintaan dapat ditetapkan tingkat harga, dengan mencari *Q* (tingkat output) pada saat *MR = MC*. Dimana *MR* mempunyai *intercept* yang sama dengan kurva permintaan dan ber *slope* dua kali lebih besar dari kurva permintaan, sedangkan *MC* untuk persamaan biaya yang linier dianggap tetap. Dengan menetapkan *MR = MC* dapat diperoleh tingkat output yang memenuhi persamaan itu. Kemudian dengan memasukan kembali hasil tersebut dapat diperoleh tingkat harga yang memaksimumkan laba.

GAMBARAN UMUM RUSUNAWA CIPINANG MUARA

Latar Belakang Pembangunan Rusunawa Cipinang Muara

Pemerintah Propinsi DKI Jakarta melalui Dinas Perumahan pada tahun anggaran 2000, 2001 dan 2002 membangun tiga blok Rusuna type 30, yang terdiri dari 230 unit sarusun di Jalan Cipinang Muara II Kelurahan Pondok Bambu Kecamatan Duren Sawit Kotamadya Jakarta Timur. Bangunan ini berdiri diatas lahan seluas 0,90 Ha dengan luas lantai bangunan keseluruhan 7.935 m².

Pembangunan Rusunawa Cipinang Muara merupakan Rusunawa percontohan untuk para guru SD dilingkungan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta. Dengan demikian diharapkan pembangunan Rusunawa untuk para guru SD dapat dibangun di lima wilayah Kotamadya lainnya, sehingga jarak antara tempat tinggal dengan tempat kerja tidak terlalu jauh. Hal ini dapat meningkatkan produktifitas kerja bagi para guru, sehingga dapat dihasilkan Sumber Daya Manusia (SDM) yang berkualitas.

Pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara

Rusunawa Cipinang Muara blok A mulai beroperasi tahun 2001, blok B tahun 2002, dan blok C tahun 2003. Pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara diserahkan kepada UPT Pengelola Rusun Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta. Dalam pengelolaannya UPT menunjuk seorang Penanggung jawab lokasi (Penjalok) yang dibantu sebelas Tenaga Kerja Kontrak (TKK) sebagai petugas administrasi, teknisi, keamanan dan kebersihan.

Harga Sewa Rusunawa Cipinang Muara

Penetapan harga sewa untuk Rusunawa Cipinang Muara didasarkan pada aspek keterjangkauan sebagaimana diatur oleh Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman (2004: 5) dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah, harga sewa Rusunawa Cipinang Muara seperti pada tabel 1.

TABEL 1
Harga Sewa Rusunawa Cipinang Muara / Bulan

Lantai Hunian	Untuk PNS (Rp)	Untuk Non PNS (Rp)	Keterangan
Lantai dasar	10.000,-/m ²	10.000,-/m ²	Untuk tempat usaha
Lantai I	214.000,-	344.000,-	
Lantai II	203.000,-	327.000,-	
Lantai III	193.000,-	312.000,-	
Lantai IV	184.000,-	297.000,-	
Lantai V	175.000,-	282.000,-	

Sumber : Peraturan Daerah Propinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2006

ANALISA DAN PEMBAHASAN

Peramalan Biaya dengan Metode Analisa Akutansi

Metode analisa akutansi adalah suatu metode estimasi biaya berdasarkan data biaya lampau yang dikaitkan dengan masing-masing *cost driver* nya. Dengan metode ini biaya harus dipecah menjadi beberapa katagori biaya sesuai dengan *cost driver* nya ditambah satu katagori biaya yang dinamakan *facility cost* yang tidak mempunyai *cost driver* yang spesifik dan diasumsikan sebagai biaya tetap. Untuk analisa ini, komponen-komponen biaya dari laporan realisasi pengeluaran pada pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara dari bulan Januari sampai dengan Desember 2006 disederhanakan menjadi:

- a. Gaji petugas pengelola
- b. Biaya Alat Tulis Kantor (ATK).
- c. Asuransi bangunan gedung Rusun.
- d. Biaya perawatan/pemeliharaan bangunan gedung Rusun, fasilitas umum dan fasilitas sosial.
- e. Biaya kebersihan/pembuangan sampah.
- f. Biaya listrik pompa air, fasilitas umum dan fasilitas sosial.
- g. Biaya air PAM.

Biaya-biaya tersebut dibagi menjadi dua kelompok yaitu biaya tetap dan biaya variabel. Gaji petugas pengelola, biaya alat tulis kantor, dan asuransi bangunan gedung Rusun merupakan biaya tetap. Sedangkan biaya perawatan/pemeliharaan bangunan gedung Rusun, fasilitas umum dan fasilitas sosial, biaya kebersihan/pembuangan sampah, biaya listrik pompa air, fasilitas umum, fasilitas sosial, dan biaya air PAM merupakan biaya variabel yang terikat dengan *cost driver* nya (jumlah unit sarusun tersewa), seperti tercantum dalam tabel 2.

TABEL 2
 Biaya-biaya Pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara Tahun 2006

Biaya Tetap		Biaya Variabel		Unit Tersewa
Komponen	Jumlah (Rp)	Komponen	Jumlah (Rp)	
Gaji petugas pengelola	123,600,000	Biaya Perawatan	50,000,000	2,742
Biaya ATK	2,700,000	Biaya Kebersihan	7,800,000	
Asuransi	41,660,000	Biaya Listrik	89,100,000	
		Biaya Air	84,768,000	
Total	167,960,000	Total	231,668,000	2,742

Sumber : Hasil Pengolahan Data Sekunder, 2006

Untuk menetapkan berapa biaya tetap per bulan dapat dihitung dengan persamaan:

$$\text{Biaya tetap} = \frac{\text{Jumlah biaya tetap}}{n \text{ bulan pengamatan}}$$

$$\begin{aligned} \text{Biaya tetap} &= \frac{167.960.000,-}{12} \\ &= \text{Rp. 13.996.666,67/bulan} \end{aligned}$$

Sedangkan untuk biaya variabel per bulan untuk satu unit sarusun dapat dihitung dengan persamaan:

$$\begin{aligned} \text{Biaya variabel} &= \frac{\text{Masing-masing biaya variabel}}{\text{Jumlah unit sarusun tersewa}} \\ \text{Biaya variabel} &= \frac{50.000.000,- + 7.800.000,- + 89.100.000,- + 84.768.000,-}{2.742} \\ &= \frac{231.668.000,-}{2.742} \\ &= \text{Rp. 84.488,69/unit} \end{aligned}$$

Dari perhitungan diatas maka diperoleh persamaan biaya dalam pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara per bulan sebagai berikut:

$$\text{Biaya total} = 13.996.666,67 + 84.488,69 \times \text{unit sarusun tersewa}$$

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara memerlukan biaya tetap (*FC*) sebesar Rp. 13.996.666,67/bulan, biaya variabel (*VC*) per bulan sebesar Rp. 84.488,69/unit.

Menaksir Permintaan dengan Metode Penaksiran Permintaan

Setiap harga yang ditetapkan akan menghasilkan tingkat permintaan yang berbeda. Hubungan antara harga yang ditetapkan dan tingkat permintaan yang dihasilkan ditunjukkan dengan kurva permintaan. Untuk mengetahui bagaimana taksiran kurva permintaan untuk Rumah Susun dengan luas unit hunian 30 m² (2 kamar tidur, ruang serbaguna, kamar mandi dan dapur), dilakukan penaksiran permintaan yang menggunakan metode survey langsung dengan menyebarkan kuesioner kepada *actual buyer*, dalam hal ini penghuni Rusunawa Cipinang Muara. Responden diminta untuk menjawab apakah mereka berminat untuk menyewa Rumah Susun dengan luas unit hunian 30 m² pada beberapa tingkat harga sewa.

Jawaban-jawaban tersebut dapat digunakan untuk membuat suatu kurva permintaan. Hasil pengolahan data dari jawaban-jawaban responden dapat dilihat pada tabel 3 yang merupakan rekafitulasi jawaban responden.

Untuk mendapatkan kuantitas yang diharapkan, setiap jawaban diberi skor yang disusun dengan Skala Likert dengan interval 0 – 1, sebagai berikut:

Jawaban	Skor
Pasti tidak	0
Sepertinya tidak	0,25
Barangkali	0,50
Sepetinya ya	0,75
Pasti ya	1

TABEL 3
 Rekafitulasi Jawaban Responden

Harga Sewa	Jawaban Responden				
	Pasti tidak	Sepertinya tidak	Barangkali	Sepertinya ya	Pasti ya
117,000	0	0	8	15	81
167,000	0	0	44	38	22
250,000	43	37	23	1	0
333,000	76	28	0	0	0
417,000	104	0	0	0	0
500,000	104	0	0	0	0
Total					

Sumber : Hasil Pengolahan Data Primer, 2006

Kuantitas yang diharapkan dihitung dengan menggunakan analisa ketidakpastian (Kriteria Bayes Laplace) sehingga didapat:

Tingkat harga Rp. 117.000,- / bulan

$$P(E) = 0(0) + 0(0.25) + 8(0.50) + 15(0.75) + 81(1) = 96$$

Tingkat harga Rp. 167.000,- / bulan

$$P(E) = 0(0) + 0(0.25) + 44(0.50) + 38(0.75) + 22(1) = 73$$

Tingkat harga Rp. 250.000,- / bulan

$$P(E) = 43(0) + 37(0.25) + 23(0.50) + 1(0.75) + 0(1) = 22$$

Tingkat harga Rp. 333.000,- / bulan

$$P(E) = 76(0) + 28(0.25) + 0(0.50) + 0(0.75) + 0(1) = 7$$

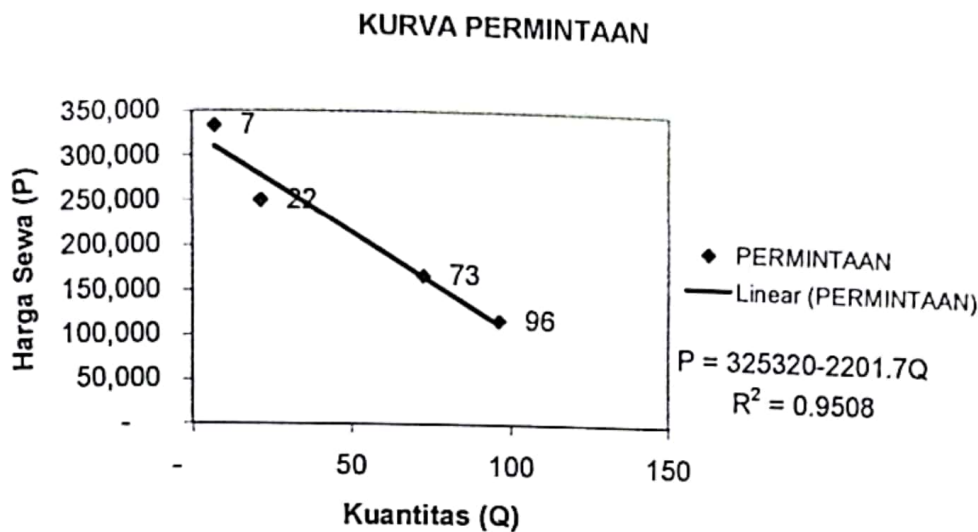
Tingkat harga Rp. 417.000,- / bulan

$$P(E) = 104(0) + 0(0.25) + 0(0.50) + 0(0.75) + 0(1) = -$$

Tingkat harga Rp. 500.000,- / bulan

$$P(E) = 104(0) + 0(0.25) + 0(0.50) + 0(0.75) + 0(1) = -$$

Setiap harga yang diberikan dihubungkan dengan kuantitas yang diharapkan menghasilkan suatu kurva permintaan seperti pada gambar 2.



GAMBAR 2: Kurva Permintaan untuk Rusunawa Cipinang Muara

Dengan regresi linier didapat persamaan untuk kurva permintaannya:
 $P = 325.320,00 - 2.201,70Q$

Pada dasarnya pihak pengelola dapat menetapkan harga setinggi mungkin untuk memperbesar laba yang diharapkan. Namun semakin tinggi harga maka jumlah kuantitas yang diminta akan berkurang.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa persamaan taksiran kurva permintaan untuk Rusunawa Cipinang Muara adalah $P = 325.320,00 - 2.201,70Q$.

Penetapan Harga dengan Metode Pendekatan Marginalis

Studi telah menghasilkan dua informasi penting yang berguna bagi pihak pengelola dalam menetapkan kebijakan harga, yaitu persamaan biaya pengelolaan dan taksiran kurva permintaan. Oleh karena itu taksiran kurva permintaan akan memberikan informasi tingkat harga optimum dimana kuantitas yang diminta maksimum.

Salah satu metode dalam menggunakan taksiran kurva permintaan untuk menetapkan harga adalah dengan mencari Q (tingkat output) pada saat $MR = MC$. MR (*Marginal Revenue*) adalah perubahan pendapatan untuk perubahan satu unit yang tersewa, dimana MR mempunyai intersep yang sama dengan kurva permintaan dan berslope dua kali lebih besar dari kurva permintaan, jadi:

$$MR = 325.320,00 - 4.403,40Q$$

Sedangkan *MC* (*Marginal Cost*) adalah perubahan biaya untuk perubahan satu unit tersewa. Karena diketahui bahwa persamaan biaya adalah linier, maka:

$$MC = \text{biaya variabel} = 84.488,69$$

$$MR = MC$$

$$325.320,00 - 4.403,40Q = 84.488,69$$

$$Q = 54,69 \text{ unit}$$

Dengan dimasukkan kembali $Q = 54,69$ unit ini pada persamaan taksiran kurva permintaan maka diperoleh:

$$\begin{aligned} P &= 325.320,00 - 2.201,70Q \\ &= 325.320,00 - 2.201,70 \times 54,69 \\ &= \text{Rp. } 204.904,35 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan penetapan harga melalui metode pendekatan marginalis dengan menggunakan taksiran kurva permintaan, maka harga sewa (P) optimum yang dapat ditetapkan pihak pengelola untuk Rusunawa Cipinang Muara adalah **Rp. 204.904,35/bulan.**

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan dapat diambil suatu kesimpulan terhadap Kajian Penetapan Harga Sewa Rumah Susun Sederhana berdasarkan Permintaan yang diterapkan pada kasus Rusunawa Cipinang Muara sebagai berikut:

1. Dalam pengelolaan Rusunawa Cipinang Muara memerlukan biaya tetap (FC) sebesar Rp. 13.996.666,67/bulan, biaya variabel (VC) per bulan sebesar Rp. 84.488,69/unit, dan persamaan biaya pengelolaan per bulan adalah biaya total (TC) = 13.996.666,67 + 84.488,69 x unit sarusun tersewa.
2. Persamaan taksiran kurva permintaan untuk Rusunawa Cipinang Muara adalah $P = 325.320,00 - 2.201,70Q$.
3. Berdasarkan perhitungan penetapan harga melalui metode pendekatan marginalis dengan menggunakan taksiran kurva permintaan, maka harga sewa (P) optimum yang dapat ditetapkan pihak pengelola untuk Rusunawa Cipinang Muara adalah Rp. 204.904,35/bulan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsyad, Lincolin (1999). *Ekonomi Manajerial: Ekonomi Mikro Terapan untuk Manajemen Bisnis*. Edisi III. BPFE-Yogyakarta, Yogyakarta.
- Blocher, Edwar J. et.al (2000). *Cost Management : a strategic emphasis*. Edisi I. Salemba Empat, Jakarta.
- Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman (2004). *Pedoman Umum Tata Laksana Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa*. Departemen Kimpraswil, Jakarta.
- Khotimah, Khusnul. et.al (2002). *Evaluasi Proyek dan Perencanaan Usaha*. Ghalia Indonesia dan UMM Press, Jakarta.

- Koeswahyono, Imam (2004). *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Edisi I. Bayumedia Publishing, Malang.
- Kotler, Philip dan Armstrong, Gary (2004). *Principles of Marketing*. Edisi IX. Jilid 1. PT. Indeks, Jakarta.
- Nazir, M (2003). *Metode Penelitian*. Cetakan V. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rosalina (2005), *Analisis Statistik Menggunakan Aplikasi Excel*. Cetakan I. Alfabeta, Bandung.
- Sugiyono (2006). *Statistika untuk Penelitian*. Cetakan IX. Alfabeta, Bandung.
- Surakhmad, Winarno (1994). *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Tarsito, Bandung.
- _____ (1985). Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- _____ (1992). Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- _____ (1998). Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- _____ (2002). Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua BKP4N Nomor 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).
- _____ (2006). Peraturan Daerah Propinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah.
- _____ (2005). *Informasi Komunitas Perumahan*. Edisi Perdana. Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Jakarta.