

ANALISIS TARIF SEWA DAN KELAYAKAN INVESTASI PROYEK RUSUNAWA

(Studi kasus : Proyek Pembangunan Rusunawa Dabag Pringwulung Condongcatur Depok Sleman)¹

Oleh: Jessica Martin

INTISARI

Di era globalisasi tingkat pertumbuhan penduduk semakin meningkat sehingga kebutuhan tempat tinggal menjadi pilihan utama. Karena itu pemerintah akhirnya berusaha memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal. Rusunawa merupakan solusi untuk memfasilitasi masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mempunyai tempat tinggal tetap. Proyek ini menjadi menarik karena dapat mengetahui tarif sewa sesuai atau tidaknya dengan golongan pendapatan rendah.

Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis tarif sewa rusunawa berdasarkan PERMEN no. 18 tahun 2007 dan kelayakan investasi Rusunawa Dabag menggunakan metode Net Present Value (NPV), Payback Period (PP), Profitability Index (PI), Internal Rate of Return (IRR) dan Break Event Point (BEP).

Data penelitian yang diperlukan adalah data RAB yaitu berupa rekapitulasi dan data realisasi proyek, terdiri dari pendapatan (cash in) berisi pemasukan dari sewa tiap unit perbulan dan pengeluaran (cash out), meliputi biaya investasi, biaya operasional, biaya perawatan dan pemeliharaan. Metode yang digunakan untuk mengetahui kriteria kelayakan investasi yaitu metode Net Present Value (NPV), Payback Period (PP), Profitability Index (PI), Internal Rate of Return (IRR) dan Break Event Point (BEP). Disamping itu dalam menentukan tarif sewa digunakan PERMEN no. 18 tahun 2007.

Berdasarkan kebijakan perhitungan tarif sewa rusunawa menurut PERMEN no.18 Tahun 2007, didapat hasil Rp. 116.667,- untuk pendapatan rendah, Rp. 233.333,- untuk sedang dan Rp. 666.667,- untuk tinggi. Disimpulkan golongan yang mampu menyewa adalah golongan berpendapatan menengah dan tinggi. Sedangkan hasil perhitungan menggunakan metode Net Present Value (NPV) didapat nilai NPV sebesar Rp 2.248.721.152,-. Hasil perhitungan menggunakan metode Payback Period (PP), terjadi pada tanggal 24 Mei 2037. Besarnya tingkat kemampuan terhadap keuntungan atau profit menggunakan metode Profitability Index (PI) adalah 0,9766. Kesimpulan yang diambil dari perhitungan analisis kelayakan investasi bahwa pembangunan Rusunawa Dabag tidak layak dan tidak dapat dilaksanakan. Internal Rate of Return (IRR) didapatkan nilai sebesar 5,8549 % < MARR = 6% , dan dikatakan tidak layak secara ekonomi. Hasil perhitungan dengan metode BEP (Break Event Point), rusunawa mengalami BEP pada 15 April 2026.

Kata Kunci : Tarif sewa PERMEN no.18 Tahun 2007 , Net Present Value (NPV), Payback Period (PP), Profitability Index (PI), Internal Rate of Return (IRR), BEP (Break Event Point)