

## INTISARI

Rusunawa Cokrodirjan merupakan model alternatif penanganan permukiman kumuh yang dibangun pada tahun 2004 sebagai pelaksanaan target MDGs ke-11. Namun perbedaan penetapan tarif sewa antara Pemerintah Kota dan UPT menyebabkan tidak terjaminnya keberlanjutan operasional rusun ini. Oleh karena itu, perlu dilakukan penyesuaian tarif sewa Rusunawa Cokrodirjan sebagai upaya pencapaian dan percepatan penanganan permukiman kumuh di Kota Yogyakarta khususnya Kecamatan Danurejan.

Tujuan penelitian dari ini adalah untuk mengetahui tarif sewa optimal Rusunawa Cokrodirjan berdasarkan fungsi ruang dan letak lantai. Penelitian ini merupakan penerapan dari pendekatan biaya (cost approach) dengan menggunakan metode biaya bangun baru (replacement cost new) dan analisis biaya dan manfaat (cost benefit analysis) dengan menggunakan teknik aliran kas terdiskonto (discounted cashflow).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tarif sewa optimal Rusunawa Cokrodirjan untuk fungsi ruang usaha yang terletak pada lantai 1 adalah Rp93.750, fungsi hunian yang berada pada lantai 2 dikenai harga tertinggi yaitu Rp189.750, sedangkan fungsi hunian yang berada pada lantai 3 dan 4 dikenakan tarif sewa lebih rendah, masing-masing sebesar Rp172.500 dan Rp155.250. Tarif sewa tersebut telah memperhitungkan batas maksimum daya beli kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Kata kunci: tarif sewa, rumah susun, pendekatan biaya, analisis biaya dan manfaat.

## ABSTRACT

Cokrodirjan Flat is an alternative model for slum housing settlement in the city. It was built in 2004 as implementation for point 11th of Millenium Development Goals (MDGs). However, in the reality, there exists a disparity of rental rates between City Government and Technical Manager Unit (UPT) of Cokrodirjan Flat. It makes the sustainability of flat's operational is at stake. Therefore, initiative for adjusting the rental rates is needed. The initiative is purposed to stimulate an attainment and to accelerate settlement process for slum housing in Yogyakarta, particularly in Danurejan Subdistrict.

This research is done with the purpose of finding out the optimal rental rates based on space and floor level function. This research is undertaken by using two analyzing tools. The first is Cost Approach which uses Replacement Cost New method. And the second is Cost-Benefit-Analysis which technically uses discounted cashflow.

The result of this research shows that optimal rental rates for Cokrodirjan Flat, if reviewed from business space function in ground floor is Rp93.750. If reviewed by the residential function, the rental rates for second floor is Rp189.750. Based on residential function as well, the rental rates of 3rd and 4th floor is lower than the second floor. It is about about Rp172.500 for the third floor and Rp155.250 for the fourth floor. The rental rates has considered maximum limit of purchasing power for middle-low communities.

**Keywords:** rental rates, flat, cost approach, cost-benefit-analysis.