



## OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN RUSUNAWA BEKASI TIMUR UNTUK PENINGKATAN PENDAPATAN PENGELOLAAN

Surya Amri<sup>1\*</sup>, Sihadi Darmo Wihardjo<sup>2</sup>, Zefri<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Kajian Pembangunan Perkotaan dan Wilayah, Program Pascasarjana  
Universitas Krisnadwipayana

<sup>2-3</sup>Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Dan Pertanahan

\*Penulis Korespondensi: [suryaamri2016@gmail.com](mailto:suryaamri2016@gmail.com)

**Abstract.** Bekasi City is one of the buffer zones of the capital city with a relatively high population growth rate. This condition has led to an increasing demand for housing, particularly for low-income communities (MBR). The Bekasi City Government, through the Regional Technical Implementation Unit (UPTD) of Rusunawa, provides Low-Cost Rental Apartments (Rusunawa) as one of the solutions for adequate and affordable vertical housing. However, in its management, the East Bekasi Rusunawa still faces operational problems, namely an imbalance between operational costs and the revenue generated from residential rental fees. This condition has the potential to disrupt the sustainability of building management and maintenance if it is not supported by strategies to increase revenue. This study aims to analyze the financial feasibility of utilizing the land area within the East Bekasi Rusunawa complex as an effort to increase management revenue without burdening residents through higher rental tariffs. The study was conducted using a quantitative approach with the Net Present Value (NPV) and Payback Period (PP) methods. Data were obtained through field surveys, Rusunawa management documents, revenue and expenditure reports from 2018–2025, and planning for productive land utilization in the form of constructing a badminton hall, leasing land for an Minimarket tenant, and providing kiosks for MSMEs.

**Keywords:** Rusunawa, financial feasibility, land utilization, NPV, Payback Period.

**Abstrak.** Kota Bekasi merupakan salah satu wilayah penyangga ibu kota dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Kondisi tersebut menyebabkan kebutuhan hunian terus meningkat, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah Kota Bekasi melalui Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Rusunawa menyediakan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) sebagai salah satu solusi penyediaan hunian vertikal yang layak dan terjangkau. Namun dalam pengelolaannya, Rusunawa Bekasi Timur masih menghadapi permasalahan operasional, yaitu terjadinya ketidakseimbangan antara biaya operasional dengan pendapatan yang diperoleh dari tarif sewa hunian. Kondisi tersebut berpotensi mengganggu keberlanjutan pengelolaan dan pemeliharaan bangunan apabila tidak diimbangi dengan strategi peningkatan pendapatan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial pemanfaatan lahan kawasan Rusunawa Bekasi Timur sebagai upaya meningkatkan pendapatan pengelolaan tanpa membebani penghuni melalui kenaikan tarif sewa. Penelitian dilakukan menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode Net Present Value (NPV) dan Payback Period (PP). Data diperoleh melalui survei lapangan, dokumen pengelolaan Rusunawa, laporan pendapatan dan pengeluaran tahun 2018–2025, serta perencanaan pemanfaatan lahan produktif berupa pembangunan gedung bulutangkis, penyewaan lahan tenant Minimarket, dan penyediaan kios UMKM..

**Kata kunci:** Rusunawa, kelayakan finansial, pemanfaatan lahan, NPV, Payback Period

### 1. LATAR BELAKANG

Pertumbuhan penduduk di kawasan perkotaan terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, termasuk di Kota Bekasi sebagai salah satu kota penyangga DKI Jakarta. Tingginya laju urbanisasi menyebabkan kebutuhan terhadap hunian semakin meningkat, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Di sisi lain, keterbatasan

lahan serta tingginya harga tanah di wilayah perkotaan menyebabkan masyarakat dengan kemampuan ekonomi rendah mengalami kesulitan dalam memperoleh hunian yang layak.

Sebagai salah satu upaya penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah membangun Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Pembangunan Rusunawa bertujuan untuk menyediakan hunian yang layak, sehat, dan terjangkau sekaligus mendukung efisiensi penggunaan lahan perkotaan. Rusunawa juga menjadi salah satu solusi dalam mengurangi kawasan permukiman kumuh dan meningkatkan kualitas lingkungan perkotaan.

Pemerintah Kota Bekasi melalui UPTD Rusunawa mengelola Rusunawa Bekasi Timur sebagai salah satu fasilitas hunian vertikal bagi masyarakat. Namun dalam pelaksanaannya, pengelolaan Rusunawa masih menghadapi berbagai kendala, terutama terkait pembiayaan operasional dan pemeliharaan bangunan. Pendapatan yang diperoleh dari tarif sewa unit hunian belum mampu sepenuhnya menutupi biaya operasional sehingga pengelolaan Rusunawa berpotensi mengalami defisit.

Kondisi tersebut memerlukan strategi alternatif agar pengelolaan Rusunawa dapat berjalan lebih berkelanjutan tanpa harus menaikkan tarif sewa yang dapat memberatkan penghuni. Salah satu potensi yang dapat dikembangkan adalah pemanfaatan lahan kosong maupun ruang non-hunian yang tersedia di kawasan Rusunawa menjadi area produktif yang menghasilkan pendapatan tambahan.

Pemanfaatan lahan produktif di kawasan Rusunawa dapat dilakukan melalui pembangunan fasilitas olahraga, penyediaan kios UMKM, maupun penyewaan lahan komersial kepada tenant. Strategi tersebut selain memberikan tambahan pendapatan juga dapat meningkatkan aktivitas ekonomi di lingkungan Rusunawa.

Dalam perspektif pembangunan wilayah, pemanfaatan lahan harus tetap memperhatikan aspek tata ruang dan fungsi kawasan permukiman agar tidak menimbulkan konflik penggunaan ruang. Oleh karena itu, diperlukan analisis terhadap kelayakan finansial dan kesesuaian tata guna lahan dari rencana pemanfaatan lahan tersebut.

## **2. KAJIAN TEORITIS**

### **Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Bekasi Timur**

Peningkatan jumlah penduduk di kawasan Kota Bekasi, khususnya di Bekasi Timur, terus mengalami pertumbuhan dari tahun ke tahun. Kondisi tersebut menyebabkan kebutuhan hunian semakin tinggi, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Di sisi lain, keterbatasan lahan dan tingginya harga tanah di perkotaan menyebabkan masyarakat dengan kemampuan ekonomi rendah mengalami kesulitan untuk memperoleh hunian yang layak, aman, dan terjangkau.

Sebagai upaya memenuhi kebutuhan hunian bagi MBR, pemerintah menyediakan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) sebagai solusi hunian vertikal yang efisien dan terjangkau. Rusunawa tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai bagian dari penataan kawasan perkotaan untuk mengurangi permukiman kumuh dan meningkatkan kualitas lingkungan masyarakat. Pemerintah Kota Bekasi melalui UPTD Rusunawa mengelola Rusunawa Bekasi Timur sebagai salah satu fasilitas hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.



Gambar 1. Tampak Depan Rusunawa Bekasi Timur

Dalam pengelolaannya, Rusunawa Bekasi Timur masih menghadapi kendala berupa tingginya biaya operasional dan pemeliharaan yang belum sepenuhnya dapat ditutupi oleh pendapatan sewa hunian. Oleh karena itu, diperlukan strategi alternatif untuk meningkatkan pendapatan tanpa membebani penghuni melalui kenaikan tarif sewa. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah pemanfaatan lahan kosong dan ruang non-hunian menjadi area produktif seperti fasilitas olahraga, kios UMKM, maupun penyewaan lahan komersial. Pemanfaatan tersebut diharapkan mampu meningkatkan pendapatan pengelolaan Rusunawa sekaligus tetap memperhatikan ketentuan tata ruang dan fungsi kawasan permukiman.

#### **Kelayakan Finansial**

Analisis kelayakan finansial merupakan proses penilaian untuk menentukan apakah suatu proyek atau investasi layak dilaksanakan berdasarkan perbandingan antara manfaat yang diperoleh dengan biaya yang dikeluarkan. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui tingkat keuntungan, kemampuan arus kas dalam menutupi biaya operasional, serta mendukung pengambilan keputusan investasi. Dalam penelitian ini, analisis kelayakan finansial digunakan untuk menilai pengelolaan dan pemanfaatan lahan Rusunawa Bekasi Timur menggunakan metode Net Present Value (NPV) dan Payback Period (PP).

Dalam pembangunan dan pengelolaan Rusunawa, terdapat berbagai komponen biaya yang harus diperhitungkan, seperti biaya lahan, biaya perencanaan dan pengawasan, biaya perizinan, biaya fisik bangunan, biaya operasional dan perawatan, serta biaya pengembalian pinjaman. Sementara itu, sumber pendapatan Rusunawa berasal dari sewa unit hunian, sewa ruang usaha, biaya layanan, parkir, retribusi air dan listrik, serta pendapatan tambahan lainnya. Pendapatan dan pengeluaran tersebut menjadi dasar dalam penyusunan analisis arus kas (cash flow) untuk mengetahui tingkat kelayakan proyek.

Metode Net Present Value (NPV) digunakan untuk menghitung selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar selama umur proyek. Suatu proyek dinyatakan layak apabila memiliki nilai NPV lebih besar dari nol. Selain itu, metode Payback Period (PP) digunakan untuk mengetahui jangka waktu pengembalian investasi awal berdasarkan arus kas yang diperoleh setiap tahun. Semakin cepat pengembalian investasi, maka proyek dinilai semakin baik dan layak untuk dilaksanakan.

#### **Tata Guna Lahan**

Pemerintah sebagai regulator memiliki kewajiban dalam menetapkan peraturan pembangunan guna menjaga pelestarian lingkungan dan keteraturan tata ruang wilayah. Dalam perencanaan kota, setiap kawasan telah dibagi berdasarkan fungsi tertentu seperti zona hunian, perkantoran, komersial, dan industri. Beberapa parameter penting dalam tata guna lahan meliputi:

1. KDB (Koefisien Dasar Bangunan), yaitu persentase maksimum luas tapak bangunan terhadap luas lahan yang bertujuan menjaga daerah resapan air. Rumus KDB adalah luas tapak bangunan dibagi luas lahan dikalikan 100%.
2. KLB (Koefisien Lantai Bangunan), yaitu angka yang digunakan untuk menentukan luas total lantai bangunan maksimum yang diperbolehkan pada suatu lahan guna mengendalikan kepadatan bangunan. Rumus KLB adalah total luas seluruh lantai bangunan dibagi luas lahan.
3. Koefisien Dasar Hijau (KDH), yaitu persentase luas ruang terbuka hijau terhadap luas lahan yang berfungsi menjaga keseimbangan lingkungan dan kualitas kawasan. Rumus KDH adalah luas ruang terbuka hijau dibagi luas lahan dikalikan 100%.

Oleh karena itu, pembangunan suatu bangunan harus menyesuaikan dengan tata guna lahan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah agar tidak terjadi penyimpangan fungsi kawasan. Selain tata guna lahan, pembangunan juga harus memperhatikan beberapa ketentuan teknis bangunan seperti KDB, KLB dan KDH diatas yang menjadi dasar dalam pengendalian pembangunan perkotaan.

### **3. METODE PENELITIAN**

#### **Subyek dan Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan di Rusunawa Bekasi Timur yang berlokasi di UPTD Rusunawa Bekasi, Jalan Baru Underpass, No.15, RT.009/RW.003, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis finansial pengelolaan rusun yaitu sejak masa awal Rusunawa tersebut disewakan hingga saat ini.

#### **Pengumpulan Data**

Data penelitian diperoleh dari arsip dokumen Rusunawa Bekasi Timur yang meliputi data desain prototipe rumah susun, tipe dan jumlah hunian, spesifikasi bangunan, gambar denah kawasan, hasil survei lapangan, data biaya pembangunan berdasarkan Rencana Anggaran Biaya (RAB), data pengeluaran dari DPA kegiatan UPTD Rusunawa Bekasi Timur, serta laporan pendapatan pengelolaan sewa Rusunawa tahun 2018–2025. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen, wawancara dan survei langsung ke lapangan untuk memperoleh data teknis dan kondisi eksisting kawasan Rusunawa.

#### **Analisa Data**

Penelitian dilakukan dengan menganalisa besarnya biaya investasi pembangunan Rusunawa berdasarkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang tersedia. Selain itu, dilakukan perencanaan siteplan area tenant Alfamart serta gambar pendukung pembangunan gedung bulutangkis. Penelitian juga mencakup perhitungan RAB pembangunan gedung bulutangkis sebagai salah satu bentuk pemanfaatan lahan produktif di kawasan Rusunawa Bekasi Timur.

Selanjutnya dilakukan analisa terhadap laporan pengeluaran dan pemasukan pengelolaan Rusunawa untuk mengetahui kondisi arus kas pengelolaan. Analisa cash flow dilakukan dengan membandingkan seluruh sumber pendapatan dengan biaya operasional guna mengetahui kelayakan finansial pengelolaan dan pemanfaatan lahan produktif di kawasan Rusunawa. Analisa data dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu:

1. Menghitung biaya investasi pembangunan
2. Menghitung pendapatan tambahan
3. Menghitung cash flow
4. Melakukan analisis NPV
5. Melakukan analisis Payback Period

6. Menganalisis tata guna lahan

Rumus NPV :

$$NPV = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CFT}{(1+r)^t}$$

sumber: Brigham, E. F., & Houston, J. F. *Fundamentals of Financial Management* (2019).

Dimana:

- $CFT$  = *Cash flow* Pada Periode ke -t
- r = tingkat bunga (discount factor)
- t = Periode waktu (tahun ke-t)
- n = umur proyek (jumlah periode)
- $I_0$  = Investasi awal

Rumus Payback Period:

PP = Investasi Awal / *Cash Flow* Tahunan.

Dimana:

Untuk menilai kelayakan suatu usaha atau proyek dari segi *Payback Period* ialah jika :

- PP > umur ekonomis proyek, maka tidak layak.
- PP < umur ekonomis proyek, maka layak.

### **Proses Penelitian**

Proses penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data yang berkaitan dengan pembangunan dan pengelolaan Rusunawa, meliputi data perencanaan bangunan, Detail Engineering Design (DED), serta Rencana Anggaran Biaya (RAB). Selain itu dilakukan perhitungan pendapatan yang berasal dari sewa unit hunian dan pendapatan tambahan dari pemanfaatan lahan, seperti penyewaan lahan untuk tenant Alfamart, gedung badminton, dan ruang komersial untuk kios UMKM. Penelitian juga memperhitungkan biaya pengeluaran berupa biaya operasional selama proses pengelolaan Rusunawa berlangsung.

Seluruh data pendapatan dan pengeluaran kemudian disusun dalam bentuk cash flow berdasarkan waktu penggunaan dan penerimaannya. Data pendapatan terdiri dari sewa hunian dan tarif IPL, sedangkan data pengeluaran meliputi biaya operasional pengelolaan bangunan. Penyusunan arus kas dilakukan untuk mengetahui keseimbangan antara pemasukan dan pengeluaran selama umur pengelolaan Rusunawa.

Analisis finansial dilakukan menggunakan metode Net Present Value (NPV) dan Payback Period (PP) untuk mengetahui tingkat kelayakan finansial pemanfaatan lahan dan pengelolaan Rusunawa. Hasil analisis tersebut digunakan sebagai dasar dalam menentukan apakah proyek layak dilaksanakan serta menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dan pihak terkait dalam pengambilan keputusan pengelolaan Rusunawa dari aspek finansial.

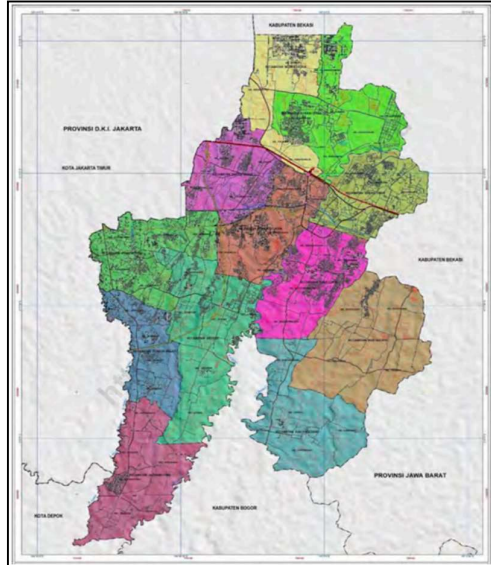
## **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **4.1 Gambaran Umum Penelitian**

Kota Bekasi sebagai salah satu wilayah penyangga DKI Jakarta mengalami pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi dari tahun ke tahun. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Bekasi tahun 2023, jumlah penduduk Kota Bekasi mencapai 2,63 juta jiwa dengan tingkat kepadatan sekitar 12.340 jiwa/km<sup>2</sup>. Kondisi tersebut menjadikan Kota Bekasi sebagai salah satu kawasan metropolitan terpadat di Indonesia serta menyebabkan kebutuhan hunian layak bagi masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), terus meningkat.

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN RUSUNAWA BEKASI TIMUR  
UNTUK PENINGKATAN PENDAPATAN PENGELOLAAN**

Pada tahun 2023, jumlah penduduk Kota Bekasi terdiri dari 1,32 juta laki-laki dan 1,31 juta perempuan. Dengan luas wilayah sebesar 213,12 km<sup>2</sup>, tingkat kepadatan penduduk Kota Bekasi mencapai 12.340 jiwa/km<sup>2</sup>, sehingga Kota Bekasi termasuk salah satu wilayah metropolitan dengan kepadatan penduduk tertinggi di Indonesia.



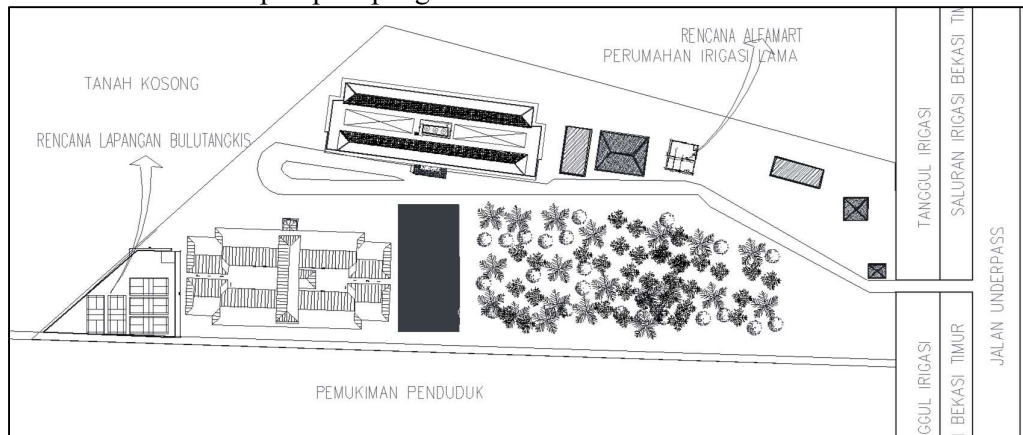
Gambar 2. Peta Kota Bekasi

Populasi penduduk terbesar berada di wilayah Kecamatan Bekasi Utara dengan jumlah penduduk sebanyak 347,84 ribu penduduk atau sebesar 13,24% dari total jumlah penduduk Kota Bekasi, kemudian diikuti oleh Kecamatan Bekasi Barat dengan jumlah penduduk 286,11 ribu (10,89%) dan kecamatan Jatiasih dengan jumlah penduduk sebanyak 265,30 ribu penduduk (10,10%). Sedangkan untuk wilayah dengan jumlah penduduk terkecil berada di wilayah Kecamatan Bantargebang dengan jumlah penduduk sebanyak 111,44 ribu penduduk (4,24%).

## 4.2 Rencana Pemanfaatan Lahan

### 4.2.1 Pembangunan Gedung Bulutangkis

Berdasarkan hasil survei lapangan, terdapat lahan kosong dengan luas sekitar 578 m<sup>2</sup> yang direncanakan akan diadakannya pembangunan gedung bulutangkis. Gedung tersebut direncanakan memiliki lima lapangan dan dapat digunakan oleh masyarakat umum di sekitar Rusunawa maupun para penghuni Rusunawa.



Gambar 3. Rencana Lokasi Gor Bulutangkis

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN RUSUNAWA BEKASI TIMUR  
UNTUK PENINGKATAN PENDAPATAN PENGELOLAAN**

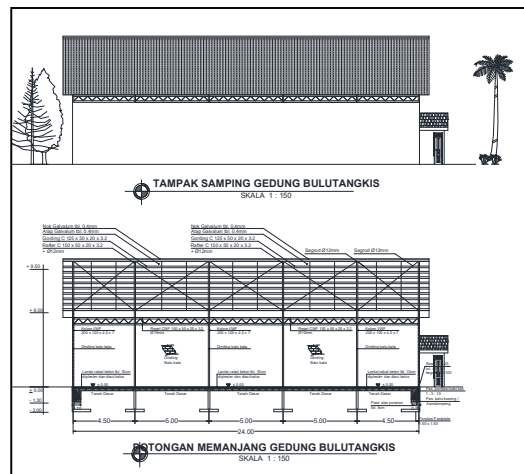
Lahan kosong tersebut berada pada sisi kawasan Rusunawa dan memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai area produktif yang dapat mendukung peningkatan pendapatan pengelolaan Rusunawa. Pada Gambar menunjukkan lokasi rencana pembangunan gedung olahraga (GOR) bulutangkis yang ditandai dengan warna pada area lahan kosong eksisting.



Gambar 4. Foto Lapangan Rencana Lokasi GOR Bulutangkis

Pembangunan GOR bulutangkis sebagai fasilitas olahraga dan area komersial tersebut dapat disewakan kepada masyarakat umum maupun penghuni Rusunawa. Selain berfungsi sebagai sumber pendapatan tambahan, pembangunan fasilitas olahraga ini diharapkan dapat meningkatkan aktivitas sosial masyarakat serta mengoptimalkan pemanfaatan aset lahan milik pemerintah daerah yang sebelumnya belum dimanfaatkan secara maksimal.

Pembangunan gedung bulutangkis dipilih karena olahraga badminton memiliki minat yang tinggi di masyarakat Kota Bekasi sehingga dinilai memiliki potensi pendapatan yang baik.



Gambar 5. Rencana Tampak dan Potongan Gor Bulutangkis

Nilai investasi pembangunan gedung bulutangkis sebesar Rp977.754.000, yang mencakup biaya pembangunan fasilitas utama, sarana penunjang, serta kebutuhan operasional awal. Berdasarkan hasil perhitungan terhadap jam operasional gedung dan tarif sewa lapangan yang diterapkan, diperoleh estimasi pendapatan sebesar Rp1.393.600.000 per tahun. Estimasi pendapatan tersebut berasal dari aktivitas penyewaan lapangan bulutangkis yang dilakukan secara rutin oleh masyarakat maupun komunitas olahraga.

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN RUSUNAWA BEKASI TIMUR  
UNTUK PENINGKATAN PENDAPATAN PENGELOLAAN**

PEROLEHAN PENDAPATAN			
WEEKDAYS Senin - Jum'at	Penggunaan / Minggu	Tarif	Total
06.00 - 16.00	38	50.000,00	1.900.000,00
16.00 - 22.00	30	50.000,00	1.500.000,00
			3.400.000,00
WEEKEND Sabtu -	Penggunaan / Minggu	Tarif	Total
06.00 - 16.00	16	70.000,00	1.120.000,00
16.00 - 22.00	12	70.000,00	840.000,00
			1.960.000,00
<b>Total Pendapatan Per Minggu (1 lapangan)</b>			5.360.000,00
<b>Total Pendapatan 5 lapangan perminggu</b>			<b>Rp26.800.000</b>
<b>Total Pendapatan 5 lapangan pertahun</b>			<b>Rp1.393.600.000</b>

Tabel 1. Perolehan Pendapatan Gor Bulutangkis

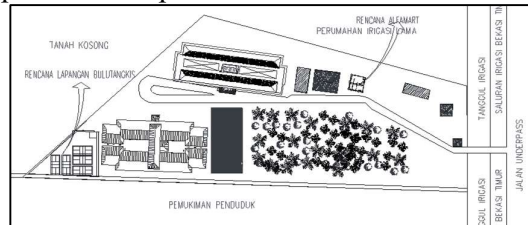
**4.2.2 Sewa Lahan Tenant Minimarket**

Selain pembangunan fasilitas olahraga, lahan kosong di kawasan Rusunawa juga direncanakan untuk disewakan kepada tenant komersial berupa Minimarket.



Gambar 6. Foto Lapangan Rencana Lokasi Tenant Minimarket

Lahan yang disewakan memiliki ukuran 12 meter x 10 meter dengan total luas 120 m<sup>2</sup>. Berdasarkan harga sewa tanah komersial di kawasan Bekasi, diperoleh estimasi pendapatan sebesar Rp90.000.000 per tahun.



Gambar 7. Rencana Lokasi Tenant Minimarket

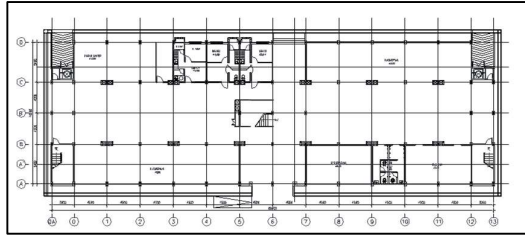
Keberadaan tenant komersial di kawasan Rusunawa juga memberikan manfaat tambahan berupa kemudahan akses kebutuhan harian bagi penghuni.

**4.2.3 Kios UMKM**

Pemanfaatan ruang komersial pada lantai dasar Rusunawa direncanakan sebagai area kios UMKM. Total luas area komersial sebesar 243 m<sup>2</sup>.

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN RUSUNAWA BEKASI TIMUR  
UNTUK PENINGKATAN PENDAPATAN PENGELOLAAN**

Dengan asumsi tarif sewa sebesar Rp2.250 per m<sup>2</sup> per hari dan jumlah hari efektif selama 335 hari per tahun, diperoleh estimasi pendapatan sebesar Rp183.161.250 per tahun.



Gambar 8. Lahan untuk Sewa UMKM

Penyediaan kios UMKM diharapkan dapat meningkatkan aktivitas ekonomi masyarakat sekaligus memberikan peluang usaha bagi penghuni Rusunawa.

**4.3 Analisis Tata Guna Lahan**

Data Dasar Perhitungan	
Data Dasar yg digunakan dalam perhitungan pemanfaatan lahan adalah sebagai berikut :	
a Luas Lahan Total Kawasan	: 13.206,00 m <sup>2</sup>
Luas Tapak Bangunan Eksisting	: 3.435,76 m <sup>2</sup>
Luas Tapak rencana Gedung Bulu Tangkis	: 578,00 m <sup>2</sup>
Luas Tapak Rusunawa 1	: 1.446,00 m <sup>2</sup>
Luas Tapak Rusunawa 2	: 1.181,00 m <sup>2</sup>
Luas Tapak Bangunan Genset	: 98,76 m <sup>2</sup>
Luas Tapak Rencana Allmart	: 120,00 m <sup>2</sup>
Luas Pos Jaga	: 12,00 m <sup>2</sup>
Luas Lantai Keseluruhan Rusunawa 1	: 8.727,50 m <sup>2</sup>
Luas Lantai Keseluruhan Rusunawa 2	: 5.760,00 m <sup>2</sup>
Jumlah Lantai Rusunawa	: 5,00 Lantai
Luas Ruang Terbuka Hijau	: 4.015,61 m <sup>2</sup>

Tabel 2. Analisis Tata Guna Lahan di Rusunawa

**4.3.1 Analisis KDB**

Perhitungan Koefisien Dasar Bangunan menghasilkan nilai sebesar 26,02%. Nilai tersebut masih berada di bawah batas maksimum 50%, sehingga dinyatakan memenuhi syarat.

**4.3.2 Analisis KLB**

Hasil perhitungan Koefisien Lantai Bangunan sebesar 1,36. Nilai tersebut masih berada di bawah batas maksimum 1,5 sehingga masih sesuai dengan ketentuan tata ruang.

**4.3.3 Analisis KDH**

Hasil analisis Koefisien Dasar Hijau menunjukkan nilai sebesar 30,41%. Nilai tersebut berada di atas batas minimum 25%, sehingga masih memenuhi ketentuan ruang terbuka hijau.

Berdasarkan hasil tersebut, rencana pemanfaatan lahan kawasan Rusunawa masih sesuai dengan ketentuan tata ruang dan tidak mengganggu fungsi utama kawasan permukiman.

**4.4 Analisis Pendapatan dan Pengeluaran**

Pendapatan utama Rusunawa berasal dari sewa unit hunian dan IPL. Total unit hunian yang tersedia sebanyak 96 unit dengan tingkat hunian rata-rata sebesar 90%.

Lantai	Tarif Sewa perbulan Type 24 (Rp)	Jumlah Kamar Type 24	TK Hunian (%)	Pendapatan Total Sewa
1	420,000	24	90	108.864.000
2	380,000	24	90	98.496.000
3	340,000	24	90	88.128.000
4	300,000	24	90	77.760.000
<b>Total</b>			<b>90</b>	<b>373,248,000</b>

Tabel 3. Pendapatan Sewa Kamar

Pendapatan dari sewa kamar mencapai Rp373.248.000 per tahun. Selain itu terdapat tambahan pendapatan dari IPL serta pemanfaatan lahan produktif.

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN RUSUNAWA BEKASI TIMUR  
UNTUK PENINGKATAN PENDAPATAN PENGELOLAAN**

Di sisi lain, pengelolaan Rusunawa memerlukan biaya operasional yang cukup besar meliputi:

1. Gaji keamanan
2. Gaji administrasi
3. Listrik
4. Kebersihan
5. Internet dan operasional lainnya

No	Item Pekerjaan	Jumlah Harga
1	Gaji Keamanan	90.000.000
2	Gaji Admin	90.000.000
3	Listrik	209.719.120
5	Internet/TV Berlangganan	15.000.000
6	Gaji Kebersihan	90.000.000
<b>Jumlah</b>		<b>494.719.120</b>

Tabel 4. Biaya Operasional Rusunawa

Total biaya operasional mencapai Rp494.719.120,-

Tahun ke-t	Tahun	Cashflow			$(1+r)^{t}$	$CFt/(1+r)^t$
		Pendapatan	Biaya operasional	Neto (CFt)		
0	2017	0	18.214.154.000	-	1,00	18.214.154.000
1	2018	158.103.451	494.719.120	336.615.669	1,10	306.014.245
2	2019	161.419.422	494.719.120	333.299.698	1,21	275.454.296
8	2025	492.600.000	494.719.120	2.119.120	2,14	988.585
9	2026	499.890.000	509.560.694	9.670.694	2,36	4.101.318
10	2027	2.211.470.050	524.847.514	1.686.622.536	2,59	650.266.000
11	2028	2.377.719.215	540.592.940	1.837.126.275	2,85	643.901.552
49	2066	38.355.681.407	1.662.206.240	36.693.475.167	106,72	343.832.775
50	2067	41.440.727.523	1.712.072.427	39.728.655.096	117,39	338.430.586
<b>Jumlah</b>		<b>543.137.497.953</b>	<b>45.753.549.835</b>	<b>497.383.948.118</b>		<b>18.294.650.015</b>

Tabel 5. Analisis Cash Flow

#### 4.5 Analisis Kelayakan Finansial

Analisis kelayakan finansial dilakukan menggunakan metode Net Present Value (NPV) dan Payback Period (PP).

Pada Tabel 6 menunjukkan bahwa Total Casflow > 0 yaitu sebesar Rp18.294.650.015,-

Rumus NPV :

$$NPV = - \text{Nilai Investasi} + \text{Cash flow}$$

$$-18.214.154.000 + 18.294.650.015 = \text{Rp}80.496.015,-$$

Hasil analisis menunjukkan nilai NPV sebesar Rp80.496.015. Nilai tersebut menunjukkan bahwa proyek pemanfaatan lahan kawasan Rusunawa layak untuk dilaksanakan karena menghasilkan nilai positif.

Selain itu, hasil analisis Payback Period menunjukkan bahwa pengembalian investasi terjadi pada tahun ke-18. Hasil tersebut menunjukkan bahwa investasi masih berada dalam umur ekonomis proyek sehingga dinyatakan layak.

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN RUSUNAWA BEKASI TIMUR  
UNTUK PENINGKATAN PENDAPATAN PENGELOLAAN**

Tahun ke-t	Tahun	Investasi	Cashflow	Payback
0	2017	- 17.236.400.000		
1	2018		336.615.669	17.877.538.331
2	2019		333.299.698	18.210.838.029
8	2025		2.119.120	18.930.150.718
9	2025		9.670.694	18.939.821.411
10	2027	977.754.000	1.686.622.536	17.253.198.876
11	2028		1.837.126.275	15.416.072.601
12	2029		1.972.694.716	13.443.377.884
14	2031		2.280.193.666	9.043.131.791
15	2032		2.490.196.322	6.552.935.469
16	2033		2.679.228.987	3.873.706.483
17	2034		2.884.558.645	989.147.838
18	2035		3.107.559.021	2.118.411.183

Tabel 6. Analisis Payback Period

Pemanfaatan lahan produktif di kawasan Rusunawa terbukti mampu meningkatkan pendapatan pengelolaan tanpa harus menaikkan tarif sewa hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Dari sisi pembangunan wilayah, strategi ini juga memberikan dampak positif berupa peningkatan aktivitas ekonomi kawasan dan optimalisasi pemanfaatan aset pemerintah daerah.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

1. Pemanfaatan lahan kawasan Rusunawa Bekasi Timur memberikan tambahan pendapatan yang signifikan melalui pembangunan gedung bulutangkis, penyewaan tenant Alfamart, dan kios UMKM.
2. Hasil analisis finansial menunjukkan nilai NPV sebesar Rp80.496.015 sehingga proyek dinyatakan layak secara finansial.
3. Hasil analisis Payback Period menunjukkan pengembalian investasi terjadi pada tahun ke-18 sehingga masih berada dalam umur ekonomis proyek.
4. Analisis tata guna lahan menunjukkan bahwa nilai KDB, KLB, dan KDH masih memenuhi ketentuan tata ruang yang berlaku.
5. Pemanfaatan lahan produktif dapat menjadi strategi alternatif untuk meningkatkan keberlanjutan pengelolaan Rusunawa tanpa membebani penghuni melalui kenaikan tarif sewa.

### 5.2 Saran

1. Pemerintah Kota Bekasi perlu mempertimbangkan implementasi pemanfaatan lahan produktif pada kawasan Rusunawa lainnya.
2. Pengelolaan fasilitas komersial perlu dilakukan secara profesional agar pendapatan yang diperoleh dapat optimal.
3. Penelitian selanjutnya dapat menambahkan analisis sensitivitas dan metode investasi lainnya seperti IRR dan BCR.
4. Pemanfaatan lahan tetap harus memperhatikan fungsi utama Rusunawa sebagai hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## DAFTAR REFERENSI

- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2019). *Fundamentals of Financial Management*. Cengage Learning.
- Kadariah. (1986). *Evaluasi Proyek Analisis Ekonomis*. Jakarta: LPFE UI.
- Kodoatie, R. J. (2005). *Pengantar Manajemen Infrastruktur*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Peraturan Walikota Bekasi Nomor 35 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
- Pudjosumarto, M. (1988). *Evaluasi Proyek*. Yogyakarta: Liberty.
- Supranto, J. (2000). *Teknik Pengambilan Keputusan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.