

REVITALISASI BANGUNAN RUMAH MENJADI INDEKOS

Studi kasus: Rumah Ibu Ana, Jalan Besi Jangkang, Sleman, DIY

Charisma Rheza Laksmana¹, Agus Setiawan², Fildah Zatalini Zakirah³

¹Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia

¹Surel: 20512040@students.uii.ac.id

ABSTRAK: *Kebutuhan akan rumah kost pada Kota Yogyakarta melihat dari data jumlah mahasiswa pada Kabupaten Sleman yang jika dibandingkan dengan data jumlah rumah kost yang tercatat pada kabupaten yang sama, maka rumah kost dapat menjadi suatu bisnis yang berpotensi menghasilkan apabila dikembangkan dengan baik. Dalam penelitian ini mengacu pada studi kasus Rumah Ibu Ana yang berlokasi di Jalan Besi Jangkang, Sleman, DIY dimana pada kondisi eksisting berupa rumah terbengkalai yang sudah tak terpakai. Hal tersebut memunculkan pertanyaan bagaimana revitalisasi dapat dilakukan pada studi kasus bangunan rumah Ibu Ana menjadi indekos yang berpotensi menjadi sumber penghasilan?. Tentunya tujuan dari penelitian ini mengarah pada pengoptimalan bangunan rumah yang tak terpakai menjadi rumah kos (indekos) yang nantinya dapat menjadi sumber penghasilan pasif bagi pemiliknya. Dengan metode acuan keberhasilan berupa payback period, setelah dilakukan revitalisasi pada bangunan tersebut, investasi dinyatakan layak apabila berada pada batas jangka waktu dibawah 10 tahun. Setelah dilakukan revitalisasi dengan perhitungan modal awal, maintenance, perbandingan revenue, yang dibagi dengan jumlah penghasilan bersih (nett income), maka didapatkan masa payback period selama kurang lebih 5,1 tahun yang menunjukkan bahwa investasi masih layak untuk dilakukan.*

Kata kunci : *indekos, investasi, revitalisasi*

PENDAHULUAN

Yogyakarta sebagai kota pelajar dikenal memiliki tingkat kualitas pendidikan yang tinggi. Banyaknya perguruan tinggi baik dari swasta maupun negeri menjadikan tak sedikit sedikit calon mahasiswa yang berdatangan dari luar kota untuk menempuh pendidikan di Kota Yogyakarta. Banyaknya mahasiswa yang berdatangan menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat. Masa pembelajaran selama kurang lebih empat tahun mengharuskan mereka untuk mencari tempat tinggal sementara. Kebanyakan dari mahasiswa cenderung mencari kos yang biasanya digunakan untuk masing-masing individu. Berbeda dengan rumah, karena setelah selesai masa pembelajaran, banyak dari mereka kembali ke tempat asal mereka masing-masing. Ditambah lagi, harga rumah yang cenderung lebih mengeluarkan banyak uang menjadi pertimbangan tersendiri bagi mahasiswa untuk bertempat tinggal dibandingkan dengan menyewa.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta yang menjadi kabupaten dengan penduduk terbanyak dalam Provinsi DIY memiliki setidaknya 48 perguruan tinggi dengan tercatat kurang lebih 290.000 mahasiswa yang terdaftar dalam perguruan tinggi tersebut. Kebanyakan dari mahasiswa cenderung mencari kos yang biasanya digunakan untuk masing-masing individu. Berbeda dengan rumah, karena setelah selesai masa pembelajaran, banyak dari mereka kembali ke tempat asal mereka masing-masing. Ditambah lagi, harga rumah yang cenderung lebih mengeluarkan banyak uang menjadi pertimbangan tersendiri bagi mahasiswa untuk bertempat tinggal dengan menyewa. Melihat akan kebutuhan tersebut, kost-kostan menjadi bisnis yang memiliki potensi baik untuk dikembangkan. Jika dikelola dengan baik, kost-kostan dapat memberikan keuntungan bagi pemiliknya dalam jangka waktu yang sesuai dengan rencana dari perkiraan awal pembangunan selama apa titik balik modal yang dikeluarkan.

Melihat data dari Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman, tercatat kurang lebih 1400 rumah kos yang telah terdata. Mengacu pada data tersebut menjadikan penelitian ini menjadi

penting mengingat kebutuhan akan rumah kos yang masih sangat tinggi. Dalam studi kasus kali ini, terdapat bangunan rumah terbengkalai yang tak lagi digunakan dimana rumah tersebut terletak di Jalan Besi Jangkang, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Lokasinya yang dekat dengan perguruan tinggi terutama Universitas Islam Indonesia menjadikan area tersebut sebagai area yang banyak digunakan oleh para investor untuk mendirikan baik itu rumah untuk dikontrakkan maupun indekos untuk disewakan. Melihat keinginan dari pemilik bangunan tersebut yang mengarah pada bangunan guesthouse, dengan pertimbangan potensi baik dari lokasi yang berada di kawasan perguruan tinggi serta kondisi bangunan eksisting, penulis cenderung mengarahkan pada bangunan indekos dengan potensi pemanfaatan yang cenderung lebih sesuai pada konteksnya.

Pertanyaan Penelitian

Bagaimana revitalisasi dapat dilakukan pada studi kasus bangunan rumah Ibu Ana menjadi indekos yang berpotensi menjadi sumber penghasilan?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengoptimalkan dari bangunan rumah yang tak terpakai menjadi sebuah indekos yang nantinya diharapkan bahwa indekos ini dapat menjadi sumber penghasilan pasif setelah pemiliknya berinvestasi pada bangunan tersebut.

KAJIAN PENELITIAN

Revitalisasi

Menurut (Harimansyah, 2017) dalam (Christy, 2020), revitalisasi merupakan upaya yang dilakukan guna menaikkan suatu kemampuan dalam sifat kehidupan. Berdasarkan Pedoman Revitalisasi Permen PU No.18 tahun 2010 dalam (T.A.K, 2021), Revitalisasi merupakan usaha yang dilaksanakan untuk meningkatkan suatu nilai melalui pembangunan kembali yang mampu meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya. Lebih lanjut, menurut (Kimpraswil, 2003) dalam (Firdausyah, 2020), revitalisasi merupakan bagian dari pengembangan suatu kawasan maupun bangunan yang memiliki penyusutan dari nilai fungsi yang dimiliki sebelumnya.

Terdapat tiga tahapan pada usaha yang dilakukan dalam merevitalisasi menurut (Danisworo, 2000) dalam (Nur'aini, 2015), diantaranya adalah:

1. Intervensi fisik, berupa langkah awal yang dilakukan dimana dalam langkah-langkahnya, dilakukan pengkondisian serta peningkatan kualitas dari kondisi fisik objek revitalisasi.
2. Rehabilitasi ekonomi, dalam rangka perbaikan fisik objek revitalisasi, tentu diperlukan akomodasi kegiatan ekonomi sebagai bentuk bukti keberhasilan dari perkembangan maupun perubahan fungsi yang dilakukan pada objek tersebut.
3. Rehabilitasi sosial, merupakan tahapan yang dilakukan dalam upaya meningkatkan daya tarik bagi masyarakat pada upaya revitalisasi yang dilakukan baik itu terhadap investor yang nantinya akan berinvestasi pada upaya revitalisasi tersebut maupun pada masyarakat yang ditujukan sebagai target dari pemanfaatan hasil objek revitalisasi.

Berdasarkan beberapa pernyataan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa revitalisasi merupakan kegiatan yang ditempuh melalui berbagai tahapan dalam upaya meningkatkan fungsi dari suatu bangunan maupun kawasan yang tadinya mengalami suatu penurunan fungsi hingga kembali berjalan sesuai tujuan utama dari pengadaan bangunan maupun kawasan tersebut. Dengan kata lain, bahwa tujuan revitalisasi berupa mengembalikan keefektifan dari fungsi suatu bangunan maupun kawasan. Seperti yang disampaikan menurut (Sugiyono, 2004) bahwa keefektifan merupakan kesamaan antara hasil akhir dengan tujuan maupun target awal yang telah ditentukan.

Indekos

Pengertian

Indekos sendiri merupakan pelayanan yang menawarkan sebuah tempat tinggal berupa kamar yang dapat disewa oleh calon konsumen dengan adanya pembayaran pada jangka periode telah ditentukan (Nursinah, 2021). Sedangkan menurut (Widiatmoko, 2015), indekos merupakan hunian yang digunakan oleh penyewa untuk menetap dalam jangka waktu tertentu. Lebih lanjut, menurut (Triansah, 2015) ,indekos merupakan penyewaan dalam bentuk kamar sebagai tempat tinggal dengan system pembayaran sesuai Waktu yang telah disetujui. Biasanya, indekos memiliki berbagai fasilitas mulai dari kamar mandi, dapur, tempat cuci, dan berbagai peralatan lainnya bergantung dari jenis indekos karena tidak semua indekos menyediakan fasilitas yang sama. Hal ini tentu juga berpengaruh terhadap harga sewa dari masing-masing indekos tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Jenis

Melihat dari fasilitas yang dimiliki dari masing-masing indekos, hal tersebut berpengaruh terhadap biaya yang harus dikeluarkan sebagai biaya sewa dari indekos tersebut dalam periode yang telah ditentukan. Maka dari itu, menurut (Ompusunggu, 2022) ,terdapat tiga tipe indekos berdasarkan harga sewanya, diantaranya:

1. Indekos tipe A (rendah), pada tipe ini, rentang harga berkisar mulai dari 200ribu rupiah, hingga satu juta rupiah. Fasilitas yang didapatkan biasanya mulai dari setidaknya sebuah kamar kosong tanpa perabot apapun dengan kamar mandi bersama yang terletak di luar kamar. Dengan harga yang lebih tinggi pada tipe ini, setidaknya sebuah kamar dilengkapi dengan kasur dan lemari sebagai fasilitasnya.
2. Indekos tipe B (eksklusif/menengah), fasilitas yang dimiliki dalam indekos tipe eksklusif ini memiliki perlengkapan tambahan yang lebih banyak dibandingkan dengan tipe sebelumnya. Selain kasur dan lemari, tipe ini juga sudah sepatutnya untuk dilengkapi meja belajar, AC, hingga TV. Ditambah lagi, tipe ini diharuskan untuk memiliki kamar mandi pribadi (kamar mandi dalam) pada masing-masing kamar. Rentang harga pada tipe ini berkisar mulai dari satu juta rupiah hingga dua juta rupiah.
3. Indekos tipe C (mewah/atas), pada indekos tipe mewah, rentang harga berkisar pada dua juta ke atas. Untuk kelengkapan sendiri cenderung tidak jauh berbeda dengan tipe eksklusif, tetapi indekos tipe ini sudah wajib untuk menyediakan parkir mobil pribadi bagi masing-masing penyewa kamarnya. Selain itu, fasilitas umum yang ada seharusnya cukup untuk mengakomodasi kepentingan dari para penghuninya, mulai dari dapur, ruang tamu, ruang berkumpul, ruang cuci, bahkan pada harga yang lebih tinggi memiliki kolam renang bersama.

Regulasi



Gambar 1. Peta regulasi site (RDTR)

Sumber: simtaru.sleman

Lokasi site yang terletak di Wonossalam, Sukoharjo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta termasuk dalam zona berwarna kuning yang berarti zona perumahan dengan sub zona R4

atau rumah dengan kepadatan rendah. Pada rencana tata ruang wilayah, site masuk dalam kawasan permukiman perdesaan. Dalam zonasi tersebut yang menentukan pada regulasi dalam bangunan menentukan bahwa bangunan maksimal dua lantai. Dengan sempadan untuk jalan selebar 3.5 meter memerlukan jarak 3 meter untuk jarak bangunan dari jalan. Zona ini memperbolehkan bangunan untuk rumah sederhana, rumah kost, guest house, dan lain-lain.

Preseden

Perencanaan Bisnis Usaha Kost “Rabbit House” di Jakarta Barat, Berdasarkan penelitian tersebut dimana rencana perancangan yang membutuhkan modal awal sebesar 4.2M dengan alih guna modal sebagai pembelian tanah, pendirian (konstruksi) bangunan, pembelian peralatan dan perlengkapan serta sisa dana yang digunakan untuk biaya operasional awal.



Gambar 2. Tampak Kost Rabbit House (preseden)

Sumber: eprints.kwikkiangie.ac.id/2415/14/Resume.pdf

Dengan perhitungan biaya sewa kamar sebesar Rp.2.750.000,00, maka hasil perhitungan analisis kelayakan menunjukkan pendapatan pertahun sebesar 660 juta rupiah dari 20 kamar yang dimiliki akan mencapai masa Break Event Point dalam jangka waktu kurang lebih 7 tahun.

METODE PENELITIAN
Alur Penelitian

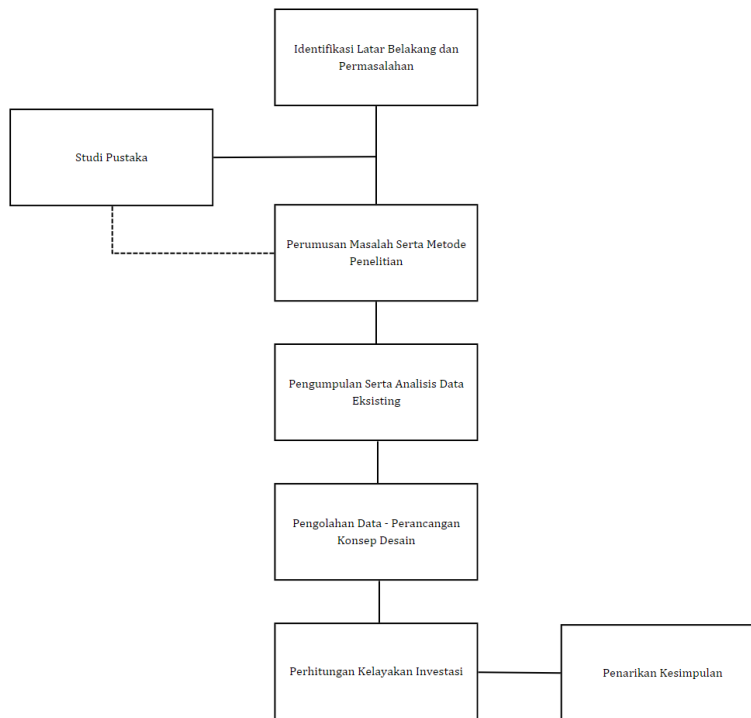


Diagram 1. Alur penelitian

Alur dari penelitian ini dimulai dari identifikasi latar belakang serta melihat permasalahan yang terjadi. Setelah itu dilanjutkan dengan studi pustaka sebagai dasar serta studi preseden dari contoh kasus yang sama. Dalam proses tersebut, sejalan dengan perumusan masalah yang dilanjutkan dengan penentuan metode penelitian. Setelah itu, dilanjutkan dengan survey terhadap bangunan eksisting sebagai objek penelitian dengan pengumpulan data-data yang dibutuhkan dalam penelitian. Kemudian data tersebut dianalisis dan diolah sehingga memunculkan konsep desain dalam proses perancangannya. Munculnya desain menghasilkan perhitungan berupa rancangan anggaran biaya yang akan dibandingkan dengan potensi penghasilan dari objek penelitian sehingga dapat diperhitungkan serta disimpulkan bagaimana kelayakan dari investasi tersebut.

Variabel

Tabel 1. Variabel Penelitian

Variabel	Parameter	Indikator
Revitalisasi	Intervensi Fisik Rehabilitasi Ekonomi	Perubahan tata ruang dan fasad bangunan Peningkatan nilai ekonomi bangunan (penghasilan)
Kelayakan investasi	Payback period property	Payback Period <10tahun

Sumber: Penulis, 2023

Payback Period

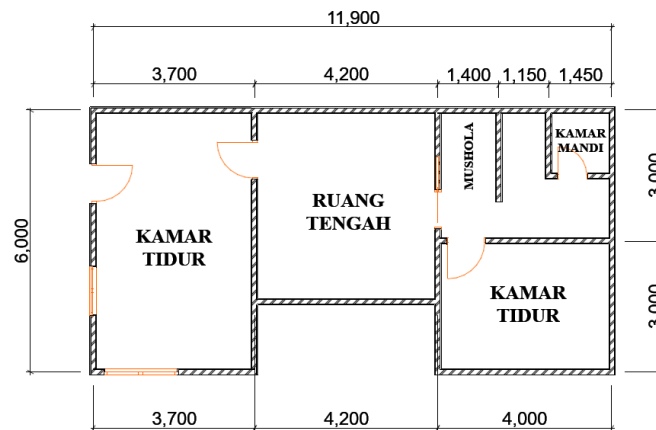
Metode yang digunakan berupa analisis kelayakan dengan langkah berupa perhitungan Payback Period. Metode payback period sendiri merupakan perhitungan secepat pengembalian biaya investasi atau modal awal (Violetha, 2018). Parameter dihitung melalui pembagian antara total biaya konstruksi (revitalisasi) perubahan fungsi dari rumah terbengkalai menjadi indekos dibagi dengan hasil pendapatan bersih setelah indekos itu berjalan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan sebelumnya () bahwa perhitungan

payback period yang baik sebagai untuk sebuah bangunan properti yang mana dalam kasus ini merupakan indekos berada pada angka dibawah 10 tahun.

HASIL & PEMBAHASAN

Eksisting Bangunan

Denah



Gambar 3. Denah Eksisting Bangunan

Sumber: Rancangan Penulis, 2023

Analisis Eksisting

Alasan bangunan terbengkalai, mengapa bangunan ini tak lagi digunakan adalah karena pemilik dari rumah tersebut sudah memiliki rumah yang lebih layak untuk ditinggali. Maka dari itu, rumah ini ditinggalkan dan tidak lagi digunakan. Alih-alih dibiarkan tak terpakai, bangunan rumah sebagai salah satu elemen investasi yang dapat menghasilkan penghasilan pasif menjadi satu usulan yang baik bagi pemilik bangunan untuk memanfaatkan rumah ini menjadi sumber pendapatan tambahan.



Gambar 4. Tampak samping Bangunan

Sumber: Foto pribadi pemilik, 2023



Gambar 5. Tampak depan bangunan

Sumber: Foto pribadi pemilik, 2023

Alasan pemanfaatan sebagai indekos, melihat pada latar belakang mengingat akan tingginya pertambahan mahasiswa terkhusus pada data Kabupaten Sleman, dibandingkan dengan ketersediaan indekos yang terdata pada Kabupaten Sleman, maka dapat dilihat bahwa kebutuhan akan rumah kost masih cukup tinggi. Ditambah lagi lokasi dari bangunan yang berada dalam radius 1km dari area kampus yaitu Universitas Islam Indonesia.

Tabel 2. Data Jumlah Mahasiswa Perguruan Tinggi Kabupaten Sleman 2017 update 2022

Perguruan Tinggi / <i>Colleges</i>	Dosen Tetap/ <i>Lectures</i>	Mahasiswa		Lulusan	
		<i>Students</i>		<i>Graduate</i>	
		Ganjil	Genap	Ganjil	Genap
Jumlah / Total	2 914	103 718	72 961	6 452	2 183

Data Jumlah Mahasiswa Perguruan Tinggi Swasta Kabupaten Sleman 2017 update 2022

Perguruan Tinggi <i>Colleges</i>	Fakultas	Dosen	Mahasiswa	Lulusan
		<i>Lectures</i>	<i>Students</i>	<i>Graduates</i>
Jumlah / Total	47	4 353	104 603	10 415

Data Jumlah Mahasiswa Perguruan Tinggi Negeri Kabupaten Sleman 2017 update 2022

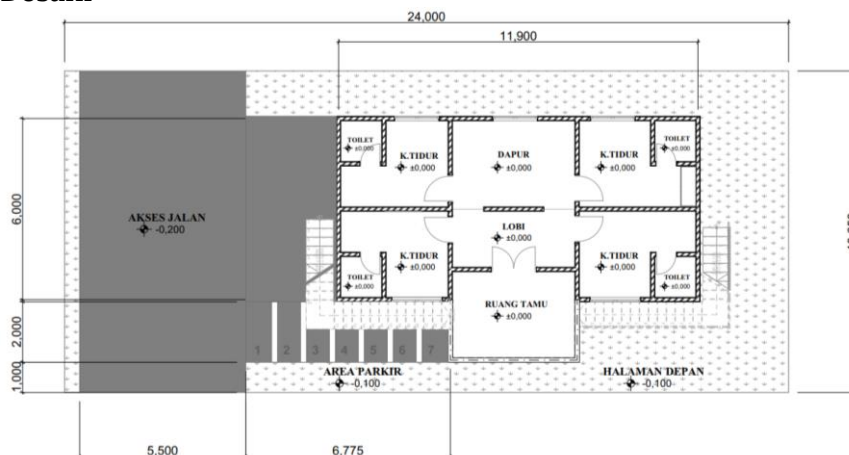
Sumber: SlemanKab.BPS.GO.ID, 2023

Konsep, dari bangunan eksisting, bagian yang akan dipertahankan merupakan bagian struktur utama rumah tersebut, terutama pada sisi terluar. Untuk bagian dalam, dilakukan penyesuaian terhadap kebutuhan ruang dari bangunan rumah kost sebagai tujuan dari pemanfaatan rumah terbengkalai ini. Dilakukan penambahan partisi atau sekat baik itu berupa dinding massif maupun dinding partisi sementara yang dapat disesuaikan akan kebutuhan dalam membentuk kamar.



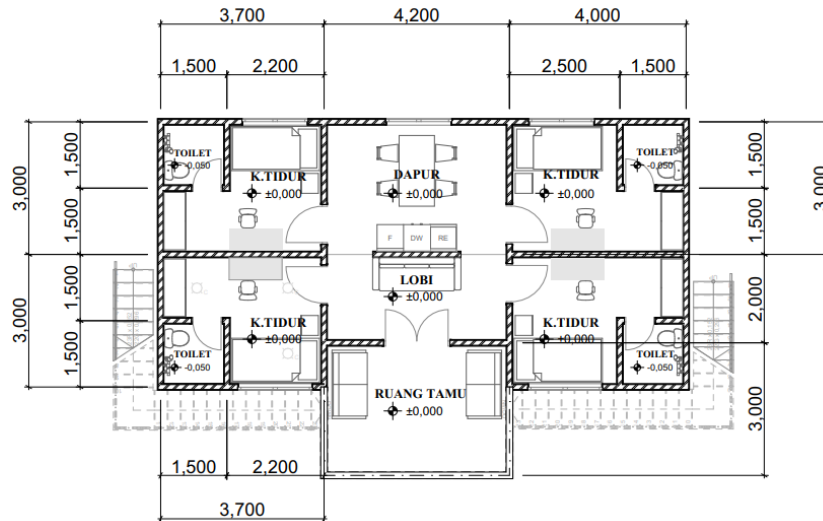
Gambar 6. Tampak samping Bangunan
Sumber: Foto pribadi pemilik, 2023

Skematik Desain



Gambar 7. Siteplan
Sumber: Rancangan penulis, 2023

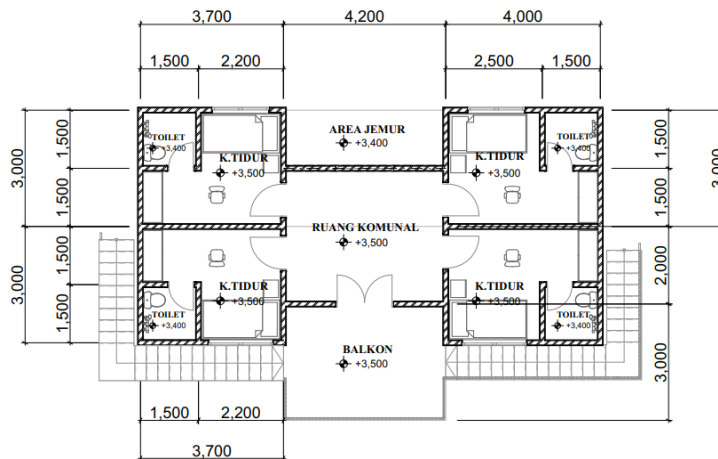
Pemisahan area indekos dengan area rumah pemilik yang berada di belakang indekos tersebut dengan satu akses yang sama. Hal ini dilakukan untuk menjaga privasi serta ketenangan dari pemilik rumah yang nantinya akan tinggal berdampingan dengan penghuni kos yang berada didepannya,



Gambar 8. Denah Lantai 1

Sumber: Rancangan penulis, 2023

Secara keseluruhan, pada lantai satu bangunan yang dapat dilihat pada gambar 6 denah lantai satu merupakan bangunan awal eksisting yang tak banyak mengalami perubahan. Bentuk awal masih dipertahankan, hanya saja pembagian ruang dilakukan untuk dapat mengoptimalkan fungsi dari bangunan lantai satu ini.



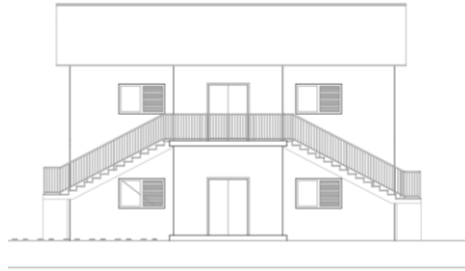
Gambar 9. Denah Lantai 2

Sumber: Rancangan penulis, 2023

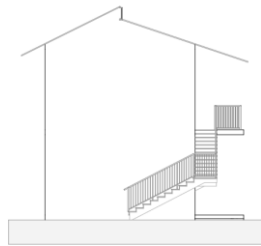
Pada skematik desain awal, untuk mengoptimalkan bangunan menjadi indekos, maka rumah yang tadinya satu lantai dirancang untuk menjadi dua lantai. Bangunan dilengkapi dengan total delapan kamar tidur yang masing-masing memiliki kamar mandi di dalamnya. Untuk mendukung fasilitas kos, maka ditambahkan ruang tamu sebagai resepsionis, dapur yang dapat digunakan bersama, ruang berkumpul yang terletak dilantai dua, serta area jemur yang dapat digunakan bersama sama.

Pada lantai dua bangunan merupakan sepenuhnya bangunan baru yang direncanakan sebagai pengoptimalan bangunan serta area lahan yang dimiliki guna memaksimalkan potensi

keuntungan yang akan didapatkan seperti yang dapat dilihat pada gambar 7 denah lantai 2. Tampak dari bangunan dapat dilihat pada gambar berikut,



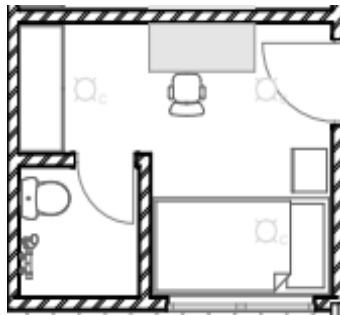
Gambar 10. Tampak Depan
Sumber: Rancangan penulis, 2023



Gambar 11 . Tampak Samping
Sumber: Rancangan penulis, 2023

Denah Layout Kamar

Kamar yang disewakan terdiri dari kasur ukuran 120cmx200cm, meja belajar dengan panjang 55cm dan lebar 120cm, kursi belajar, lemari, serta kamar mandi dalam dengan shower dan toilet duduk di dalamnya. Berikut merupakan denah layout kamar sebagai modul yang dapat diterapkan diseluruh kamar,



Gambar 12. Detil Denah Kamar
Sumber: Rancangan penulis, 2023

Render Kamar



Gambar 13. Render kamar
Sumber: Rancangan penulis, 2023



Gambar 13. Render kamar
Sumber: Rancangan penulis, 2023

Perhitungan Kelayakan Modal Awal

Tabel 3. Rencana Anggaran Biaya

KONSTRUKSI				
NO PEKERJAAN	LUAS/JUMLAH	SATUAN	BIAYA SATUAN	BIAYA TOTAL
REVITALISASI LANTAI 1				
1 PEKERJAAN DINDING BARI	56,1	m2	Rp196.000,00	Rp10.995.600,00
2 PEKERJAAN LANTAI (VINYL	79,8	m2	Rp180.000,00	Rp14.364.000,00
6 PEKERJAAN PLAFON (PVC	159,6	m2	Rp150.000,00	Rp23.940.000,00
7 PEKERJAAN CAT	333	m2	Rp50.000,00	Rp16.650.000,00
8 PINTU KAMAR TIDUR	4	buah	Rp1.000.000,00	Rp4.000.000,00
9 PINTU KAMAR MANDI	4	buah	Rp500.000,00	Rp2.000.000,00
10 PINTU UTAMA	1	buah	Rp1.500.000,00	Rp1.500.000,00
11 JENDELA	5	buah	Rp1.100.000,00	Rp5.500.000,00
PEMBANGUNAN LANTAI 2				
1 PEKERJAAN KOLOM	18	m3	Rp5.500.000,00	Rp99.000.000,00
2 PEKERJAAN BALOK	4,25	m3	Rp5.500.000,00	Rp23.375.000,00
3 PEKERJAAN PLAT LANTAI	79,8	m2	Rp800.000,00	Rp63.840.000,00
4 PEKERJAAN DINDING	68	m2	Rp196.000,00	Rp13.328.000,00
5 PEKERJAAN PLAFON (PVC	103,8	m2	Rp150.000,00	Rp15.570.000,00
6 PEKERJAAN CAT	333	m2	Rp50.000,00	Rp16.650.000,00
7 PEKERJAAN LANTAI (VINYL	79,8	m2	Rp180.000,00	Rp14.364.000,00
8 PINTU KAMAR TIDUR	4	buah	Rp1.000.000,00	Rp4.000.000,00
9 PINTU KAMAR MANDI	4	buah	Rp500.000,00	Rp2.000.000,00
10 PINTU UTAMA	1	buah	Rp1.500.000,00	Rp1.500.000,00
11 JENDELA	5	buah	Rp1.100.000,00	Rp5.500.000,00
PEKERJAAN ATAP				
1 BAJA RINGAN (GORDING U	64	m	Rp130.000,00	Rp8.320.000,00
2 BAJA RINGAN (RENG)	240	m	Rp70.000,00	Rp16.800.000,00
3 ATAP BITUMEN	119	m2	Rp290.000,00	Rp34.510.000,00
PEKERJAAN ELEKTRIKAL				
TITIK LAMPU	21	titik	Rp100.000,00	Rp2.100.000,00
STOP KONTAK	5	titik	Rp70.000,00	Rp350.000,00
PEKERJAAN SANITASI				
1 KLOSET	8	buah	Rp1.000.000,00	Rp8.000.000,00
2 SHOWER & KRAN	8	buah	Rp700.000,00	Rp5.600.000,00
3 INSTALASI AIR KOTOR	25	m	Rp80.000,00	Rp2.000.000,00
4 INSTALASI AIR BERSIH	25	m	Rp80.000,00	Rp2.000.000,00
PEKERJAAN LAIN LAIN				
PEKERJAAN TANGGA	2	ls	Rp10.000.000,00	Rp20.000.000,00
TOTAL				Rp437.756.600,00

Sumber: Rancangan penulis, 2023

Tabel 4. Rencana Anggaran Biaya

INTERIOR / KELENGKAPAN FASILITAS				
NO BARANG	JUMLAH	SATUAN	HARGA SATUAN	HARGA TOTAL
1 KASUR		8 buah	Rp2.000.000,00	Rp16.000.000,00
2 AC		8 buah	Rp3.000.000,00	Rp24.000.000,00
3 TV		8 buah	Rp2.500.000,00	Rp20.000.000,00
4 LEMARI		8 buah	Rp1.000.000,00	Rp8.000.000,00
5 MEJA DAN KURSI BELAJAR		8 buah	Rp1.500.000,00	Rp12.000.000,00
6 MEJA MAKAN SET		1 buah	Rp1.500.000,00	Rp1.500.000,00
7 KITCHEN SET		1 buah	Rp2.000.000,00	Rp2.000.000,00
8 SOFA SET		2 buah	Rp2.000.000,00	Rp4.000.000,00
TOTAL				Rp87.500.000,00
TOTAL KESELURUHAN KONSTRUKSI DAN INTERIOR				Rp525.256.600,00

Sumber: Rancangan penulis, 2023

Modal awal dapat dilihat pada tabel.. meliputi perhitungan dari renovasi lantai satu, pembangunan lantai dua, serta penambahan kelengkapan fasilitas dalam indekos untuk mencapai target indekos tipe B dengan total biaya sebesar 525 juta rupiah.

Tabel 5. Revenue

REVENUE					
NO	BARANG	JUMLAH	HARGA SATUAN	TOTAL PERBULAN	TOTAL PERTAHUN
1	KAMAR	8	1500000	Rp12.000.000,00	Rp144.000.000,00

Sumber: Rancangan penulis, 2023

Berdasarkan hasil perhitungan awal melihat pada tipe indekos B dimana rentang harga berada pada satu juta hingga dua juta rupiah, dengan asumsi harga satuan per kamar kos perbulan sebesar 1.500.000 ribu rupiah. Dengan total jumlah 8 kamar, maka penghasilan kotor perbulan sebesar 12 juta rupiah dan total penghasilan kotor pertahun sebesar 144 juta rupiah seperti yang dapat dilihat pada tabel ..

Tabel 6. Maintenance

MAINTENANCE				
	GAJI PENJAGA	12	2000000	Rp24.000.000,00
	LISTRIK	12	50000	Rp600.000,00
	AIR	43,8	7450	Rp326.310,00
	SAMPAH	12	150000	Rp1.800.000,00
	TAX	10%	Rp144.000.000,00	Rp14.400.000,00
	TOTAL			Rp41.126.310,00

Sumber: Rancangan penulis, 2023

Dapat dilihat pada tabel.. bahwa biaya yang perlu dikeluarkan untuk maintenance, mulai dari gaji penjaga indekos, biaya listrik untuk area komunal (umum) diluar listrik masing-masing perkamar yang akan ditanggung oleh pengguna kos, biaya air, biaya sampah, serta pajak. Maka total pengeluaran pertahun sebesar kurang lebih 41 juta rupiah.

Tabel 6. Payback Period

PAYBACK PERIOD			
NO	MODAL AWAL	PENDAPATAN BERSIH	BEP
1	Rp525.256.600,00	Rp102.873.690,00	5,105839987

Sumber: Rancangan penulis, 2023

Berdasarkan hasil perhitungan total modal awal berikut termasuk konstruksi dan isi atau interior sebesar 525 juta. Dengan perhitungan revenue dari total jumlah delapan kamar dengan harga satuan perkamer 1.500.000 rupiah, dan biaya maintenance pertahun sebesar 41juta pertahun. Maka total penghasilan bersih per tahun mencapai 102 juta rupiah akan mendapatkan estimasi payback period selama kurang lebih tahun.

KESIMPULAN

Berdasarkan revitalisasi yang telah direncanakan, melihat pada hasil perancangan serta perhitungan, maka sebuah rumah yang tadinya tidak terpakai (terbengkalai) memiliki potensi pemanfaatan yang dapat memberikan penghasilan terhadap pemilik atau penanam modal. Dengan perhitungan modal awal sebesar kurang lebih 525juta dapat menghasilkan total delapan kamar yang berpotensi untuk disewakan. Dengan jumlah kamar tersebut, apabila disewakan dengan harga 1.500.000 rupiah, maka dapat menghasilkan pendapatan kotor kurang lebih 144 juta per tahun. Dengan pengurangan akan biaya maintenance, berpotensi menghasilkan penghasilan bersih sebesar 102 juta rupiah. Maka, masa pengembalian modal untuk mencapai BEP kurang lebih selama 5 tahun, yang mana angka tersebut masih berada dalam standar payback period dibawah 10 tahun. Setelah masa tersebut, penanam modal berpotensi menghasilkan pemasukan sebesar 102 juta pertahun dari sebuah rumah yang tadinya tidak terpakai menjadi sebuah bangunan indekos.

DAFTAR PUSTAKA

- Christy, N. A. (2020). REVITALISASI PEMBELAJARAN BAHASA DAN SASTRA INDONESIA SELAMA MASA PANDEMI COVID-19. ENGGANG: Jurnal Pendidikan, Bahasa, Sastra, Seni, dan Budaya, 1-15.
- Firdausyah, A. G. (2020). PENGARUH REVITALISASI TERHADAP POLA RUANG KOTA LAMA SEMARANG. JURNAL RIPTEK, 17-27.
- Nur'aini, R. D. (2015). KAJIAN REVITALISASI ARSITEKTURAL DI BANTARAN KALI CODE YOGYAKARTA. Jurnal Universitas Muhammadiyah Jakarta, 1-7.
- Nursinah. (2021). Pengaruh Orientasi Bukaan Ruang Kos Terhadap Strategi Pengguna Dalam Menyusun Furniture. SAKAPARI, 71-83.
- Ompusunggu, V. M. (2022). Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Dalam Memilih Tempat Indekos Pada Mahasiswa Universitas Quality. Jurnal Mahkota Bisnis (Makbis), 69-75.
- Sugiyono. (2004). Metode Penelitian Bisnis. Jakarta: Bandung CV Alfabeta.
- T.A.K, A. R. (2021). REVITALISASI PASAR SENI DAN WISATA GABUSAN. Jurnal Terapan Abdimas, 175-191.
- Triansah, A. (2015). MEMBANGUN APLIKASI WEB DAN MOBILE ANDROID UNTUK MEDIA PENCARIAN KOST MENGGUNAKAN PHONEGAPDAN GOOGLE MAPS API. Jurnal Informatika Mulawarman, 58-61.
- Violetha, H. M. (2018). 49EVALUASI KELAYAKAN BISNIS PADA RUMAH PEMONDOKAN (KOST) MAHASISWA DI SEKITAR UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG. E-Journal.umm, 50-60.
- Widiatmoko, R. (2015). Perancangan Furniture pada Hunian Kost Pekerja di Kawasan Surabaya Timur. JURNAL INTRA, 63-72.

Website

https://bappeda.jogjaprovo.go.id/dataku/data_dasar/cetak/482-jumlah-peserta-didik/
diakses pada 02/12/2023/