

TREN SEWA APARTEMEN JANGKA PENDEK DI PINGGIRAN KOTA (KASUS: CIBUBUR)

Elisa Ayu Setyawati^a, Deva Fosterharoldas Swasto^b

^aUniversitas Gadjah Mada; Jl. Grafika Nomor 2, Sekip, Yogyakarta; elisaayusetyawati@mail.ugm.ac.id

^bUniversitas Gadjah Mada; Jl. Grafika Nomor 2, Sekip, Yogyakarta; devafswasto@ugm.ac.id

Info Artikel:

• Artikel Masuk: 08/12/2023

• Artikel diterima: 15/01/2024

• Tersedia Online: 04/06/2024

ABSTRAK

Apartemen di Cibubur kini menjadi alternatif hunian di pinggiran kota. Secara umum partemen dapat digunakan sebagai tempat tinggal dan investasi properti melalui sewa. Strategi penyewaannya beragam berupa sewa jangka panjang dan jangka pendek. Perkembangan tren sewa jangka pendek muncul melalui apartemen dengan layanan hospitality seperti hotel. Meskipun demikian, masalah perizinan dan perpajakan mengenai sewa apartemen jangka pendek belum diatur dengan jelas. Pengumpulan data menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari observasi lapangan dan wawancara dengan informan seperti pengembang, penghuni, pengelola apartemen, dan agen properti. Analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif menggunakan model Miles, Huberman, dan Saldana untuk membuat kesimpulan. Berdasarkan hasil penelitian, tren sewa apartemen jangka pendek merupakan hal yang umum terjadi dan terjadi juga di Cibubur. Tren sewa apartemen jangka pendek ini dijelaskan dalam 2 konsep yaitu fleksibilitas dan keberlanjutan tren sewa. Tren sewa jangka pendek terus berkembang sebagai alternatif penginapan untuk mendukung kebutuhan salah satunya kegiatan wisata. Namun saat ini, belum ada regulasi yang mengatur sewa jangka pendek khususnya apartemen.

Kata Kunci : Tren sewa apartemen; sewa jangka pendek; pinggiran kota; Cibubur

ABSTRACT

Apartments in Cibubur are now an alternative to housing in the suburbs. Generally speaking, apartments can be used as housing and property investment through rent. The rental strategy varies from long-term to short-term. The development of the short-term rental trend emerged through apartments with hospitality services such as hotels. Nevertheless, the issue of licensing and taxation of short-term rental apartments has not been regulated. Data collection uses primary and secondary data. Primary data is obtained from field observations and interviews with informants such as developers, residents, apartment managers, and property agents. The analysis used was qualitative analysis using the Miles, Huberman, and Saldana models to get the conclusion. According to the findings of the research, the trend of short-term apartment rental is also common in Cibubur. This trend is classified into two concepts such as renting flexibility and rental sustainability. The trend of short-term rentals continues to grow as an alternative accommodation option for various needs, one of which is tourism activities. However, there are currently no regulations restricting short-term rentals, especially apartments.

Keyword: Apartment rental trend; short-term rental; suburb; Cibubur

1. PENDAHULUAN

Pesatnya perkembangan kota menyebabkan masyarakat perkotaan sulit dalam mengakses tempat tinggal yang berada di pusat kota. Hal ini menyebabkan banyak dari masyarakat kota yang mencari tempat tinggal di pinggiran kota karena harga tanah yang murah, lingkungan yang nyaman, dan mempunyai nilai investasi, (Leo, 2020). Melalui potensi yang dimiliki pinggiran kota, pengembang yang beramai-ramai mengembangkan perumahan. Namun, pertumbuhan penduduk di pinggiran kota tentu saja semakin meningkat hingga memungkinkan hunian vertikal berkembang menjadi alternatif hunian, (Sabaruddin, 2018).

Oleh karena itu, perkembangan hunian vertikal seperti apartemen tidak lagi hanya berada di pusat kota, tetapi merambah ke pinggiran kota.

Cibubur menjadi salah satu kawasan yang berada tepat di pinggiran kota Metropolitan Jakarta. Pada kawasan ini terdapat berbagai fasilitas dengan pembangunan infrastruktur yang terus berkembang memudahkan masyarakat dalam beraktivitas terhadap wilayah di sekitarnya. Berdasarkan kondisi tersebut, kawasan ini sedang berkembang dan memiliki investasi yang tinggi atau biasa disebut kawasan *sunrise property*, (Zufrizal, 2022). Awalnya, perkembangan kawasan ini dimulai dari masuknya pengembang besar yang membangun perumahan-perumahan dan

membentuk branding “Cibubur” sebagai pilihan untuk tinggal. Namun kini, pengembang mulai berani berinvestasi dengan membangun apartemen di kawasan ini.

Selain digunakan sebagai tempat tinggal, apartemen juga menjadi salah satu bentuk investasi properti. Kondisi ini dilakukan bagi sebagian orang yang berada pada kemampuan keuangan berlebih yang ingin berinvestasi melalui bisnis sewa apartemen, (Kartamihardja, 2015). Meski demikian, sewa apartemen tetap menjadi pilihan tempat tinggal sementara karena ketidakmampuan memiliki tempat tinggal, kebutuhan sementara di suatu lokasi, dan lebih suka menyewa daripada membeli, (Nurdini, 2012).

Sewa apartemen merupakan kegiatan yang umum terjadi. Secara umum strategi penyewaan properti dibagi menjadi dua yaitu penyewaan jangka panjang (*long-term rental*) dan penyewaan jangka pendek (*short-term rental*), (Shokoohyar et al., 2020). Penyewaan apartemen di Indonesia awalnya dilakukan secara konvensional dan jangka panjang, kini menjadi lebih fleksibel dengan sewa jangka pendek dan adanya skema *profit sharing* melalui kerja sama pemilik unit dan perusahaan penyedia hunian online, (Ardiyanto, 2023). Salah satu bentuk bisnis sewa apartemen jangka pendek yaitu apartemen yang disewakan dengan layanan *hospitality* dan disewakan secara harian selayaknya hotel. Larasati (2019) mengidentifikasi adanya apartemen terutama terletak dengan tempat wisata di Kota Depok disewakan secara harian sebagai pengganti hotel.

Pandemi Covid-19 mengakibatkan penyesuaian gaya hidup dan pembatasan pergerakan, (Muhyi & Adiarto, 2021). Kondisi ini mempengaruhi pasar properti dengan menurunnya tingkat okupansi sewa apartemen menyebabkan munculnya "apartemen berhantu" dan menghilangkan target sewa pekerja asing atau ekspatriat (Wahyuni & Winardi, 2022). Namun, fenomena baru muncul untuk mengatasi hal tersebut melalui sewa jangka pendek melalui *staycation*. *Staycation* merupakan bentuk wisata di dalam kota dengan menyewa apartemen dan menjadikan pasar sewa domestik berkembang, (Rahmaniar, 2021).

Meskipun terjadi secara umum, apartemen di Cibubur juga terindikasi melakukan praktik sewa apartemen khususnya jangka pendek. Beberapa pemilik melihat adanya potensi sewa apartemen cukup besar. Kondisi ini didukung dengan kelonggaran regulasi dari pengelola apartemen maupun pemerintah meskipun dengan beberapa ketentuan. Namun, bentuk sewa jangka pendek ini juga memiliki permasalahan terkait perizinan dan perpajakan yang belum diatur dengan jelas, (Rizky, 2023). Berdasarkan fenomena dan masalah yang terjadi dalam praktik sewa apartemen, maka muncul pertanyaan penelitian “*Bagaimana tren penyewaan apartemen jangka pendek di Cibubur?*”

2. DATA DAN METODE

2.1. Lokasi Penelitian

Cibubur secara administratif merupakan Kelurahan yang ada di Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur. Namun karena wilayahnya yang berkembang luas, “Cibubur” yang dikenal oleh masyarakat Jabodetabek bukanlah kelurahannya melainkan melebar hingga kawasan yang berada di sekitar Jalan Alternatif Cibubur-Transyogi, (Mastiyanto, 2022). Kawasan Cibubur merupakan kawasan pinggiran kota Metropolitan Jakarta yang tepat berada di perbatasan 4 wilayah Kota Jakarta Timur, Kota Depok, Kota Bekasi, dan Kabupaten Bogor.

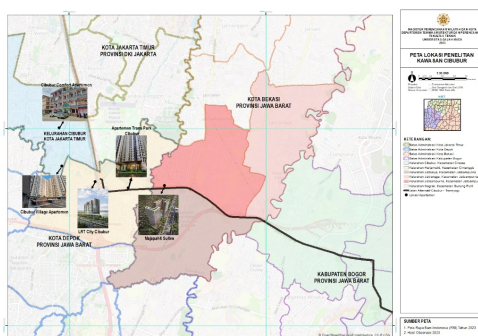
Kawasan Cibubur yang berada di kawasan pinggiran kota menjadi salah satu pilihan untuk tinggal dengan banyaknya perumahan-perumahan yang hadir di kawasan ini. Perkembangan hunian di Cibubur saat ini tidak hanya terbatas pada hunian tapak, tetapi juga hunian vertikal yang berkembang melalui apartemen. Apartemen di Cibubur pertama kali dibangun di wilayah administrasi Kelurahan Cibubur melalui Cibubur Comfort Apartemen dan Cibubur Village Apartemen. Kedua apartemen ini merupakan apartemen bersubsidi (rusunami). Selanjutnya apartemen mulai berkembang di koridor jalan Alternatif Cibubur-Transyogi yang menjadi jantung dari Kawasan Cibubur meliputi Apartemen LRT City Cibubur, Apartemen Trans Park Cibubur, dan Majapahit Suites. Diantara 5 apartemen yang ada di Cibubur, hanya 3 apartemen yang sudah

terbangun dan dihuni dan 2 apartemen lainnya masih dalam proses pembangunan.

Tabel 1. Daftar Apartemen di Cibubur

No.	Nama Apartemen	Wilayah Administrasi	Keterangan
1.	Cibubur Comfort Apartemen	Kota Jakarta Timur	Sudah terbangun dan dihuni
2.	Cibubur Village Apartemen	Kota Jakarta Timur	
3.	Apartemen Trans Park Cibubur	Kota Depok	
4.	Apartemen LRT City Cibubur	Kota Depok	Dalam proses pembangunan
5.	Majapahit Suites	Kota Bekasi	

Sumber: Penulis (2023)



Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian
Sumber: Penulis (2023)

2.2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan induktif untuk memahami fenomena dengan perspektif yang lebih subyektif melalui informan, (Fadli, 2021). Dalam pengumpulan data, penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer dihasilkan dari wawancara, observasi lapangan, dan dokumentasi untuk mengetahui kondisi di lapangan yang terjadi. Wawancara dilakukan kepada informan yang ditentukan melalui *purposive sampling*. Wawancara dilakukan dengan pengembang, penghuni (pemilik dan penyewa), pengelola apartemen, dan agen properti untuk mengetahui situasi sewa apartemen sebelum, selama, dan setelah pandemi. Wawancara dilakukan secara tidak terstruktur dan mendalam (*in depth interview*) untuk menghasilkan informasi yang

lebih detail dan mendalam. Data sekunder didapatkan dari literatur terdahulu dapat berupa artikel ilmiah, buku, dan berita-berita yang berkaitan dengan penelitian ini. Selain itu, juga melihat terkait regulasi yang berlaku dari 4 kabupaten/kota yang menjadi bagian kawasan Cibubur.

Analisis data menggunakan analisis kualitatif dengan model Miles, Huberman, dan Saldana (2014). Dalam model analisis Miles, Huberman, dan Saldana dibagi dalam tiga proses meliputi:

a. Kondensasi Data

Proses ini dilakukan setelah selesai melakukan pengumpulan data melalui wawancara di lapangan. Kondensasi data merupakan proses pemilihan, pengerucutan, penyederhanaan, peringkasan, dan transformasi data yang berasal dari lapangan seperti transkrip hasil wawancara, catatan, dan dokumen lainnya. Peneliti harus bersikap selektif dalam menentukan informasi-informasi mana yang dapat dikumpulkan dan dianalisis.

b. Penyajian Data

Dalam proses ini dilakukan pengorganisasian, penyatuan, dan penyimpulan informasi. Dapat dilakukan dengan menggunakan tulisan, gambar, grafik, atau tabel. Proses ini bertujuan untuk dapat memahami substansi penelitian dengan analisis mendalam.

c. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan menjadi tahap akhir dari proses analisis dengan menginterpretasikan data dari awal pengumpulannya, dapat berupa pola atau tema.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tema-tema ini terbentuk dari jawaban dari wawancara terhadap informan dan kondisi eksisting yang ditemui di lapangan. Tema-tema yang muncul dalam penelitian ini terdiri dari 6 tema yaitu:

1. Tema munculnya sewa apartemen

Tema ini terdiri dari 4 sub tema meliputi:

a. Lokasi

Lokasi apartemen didefinisikan dengan lokasi yang strategis dan mudah diakses. Cibubur sendiri berada di lokasi yang dekat dengan pintu tol, dekat dengan kawasan industri Cileungsi, kemudahan menjangkau transportasi umum seperti LRT dan Transjakarta. Cibubur sebagai kawasan di pinggiran kota sangat mudah diakses baik dari dan menuju pusat kota Jakarta. Selain itu, fasilitas yang ada di kawasan sekitar juga menjadi pendorong dari sewa apartemen seperti mall, rumah sakit, dan GOR POPKI. Lokasinya yang dekat dengan tempat wisata seperti Taman Bunga Wiladatika, Buperta, dan Trans Studio Cibubur menjadi daya tarik tersendiri dari sewa apartemen.

“Nah untuk LRT Harjamukti ini sebagai stasiun pemberangkatan pertama, kalau misalkan untuk disewa unitnya lumayan juga. Kita ini dekat ke pintu tol, 0 km ke stasiun LRT, dekat halte TransJakarta juga...”, Wawancara Pengembang LRT City Cibubur, 10 Februari 2023.



Gambar 2. Stasiun LRT Harjamukti
Sumber: (Observasi Lapangan, 2023)

b. Kebutuhan sewa tinggi

Munculnya sewa apartemen berkaitan dengan kebutuhan sewa tinggi berkaitan dengan lokasinya yang strategis dan minimnya hotel atau penginapan sehingga memungkinkan pemilik untuk berinvestasi dalam bisnis sewa apartemen. Hotel dan apartemen saat ini menjadi pilihan populer bagi masyarakat dalam mencari hunian sementara untuk liburan maupun perjalanan bisnis. Kondisi ini menyebabkan persaingan hotel dan apartemen dengan harga sewa apartemen yang lebih terjangkau.

“Pasar sewa dapat dilihat dari hotel. Daerah Cibubur hanya memiliki 2 hotel ternama, yaitu Avenzel dan Ciputra, dengan sewa semalam hingga 1 jutaan. Apartemen sendiri memang dasar harga

sewa dari sana, tapi tidak mungkin kita samakan dengan mereka karena hal tersebut akan menyebabkan tingkat occupancy sewanya rendah. Opsi 500 ribu per hari dipilih karena lebih menarik daripada ke hotel.”, Wawancara Pengembang Apartemen di Cibubur, 10 Februari 2023.

c. Peluang bisnis

Investasi bisnis sewa apartemen semakin berkembang dalam bentuk jual beli maupun sewa. Pemilik dapat melihat peluang sewa apartemen berdasarkan pertimbangan lokasi dan kebutuhan sewa. Beberapa pemilik apartemen dapat membeli lebih dari satu unit sebagai bisnis yang menjanjikan terutama dalam penyewaan jangka pendek. Selain itu, dari pihak pengembang merekomendasikan unit apartemen untuk disewakan kembali melalui kerja sama dengan Travelio.

Wawancara Pengembang Apartemen Trans Park Cibubur, 20 Januari 2023.

d. Ketersediaan fasilitas apartemen

Fasilitas apartemen secara umum dijelaskan seperti kolam renang dan pusat kebugaran yang menjadi bahan pertimbangan dalam menyewa apartemen khususnya pada sewa jangka pendek. Pemilik apartemen juga melihat ketersediaan fasilitas ini sebagai daya tarik tersendiri dalam praktik sewa apartemen. Keberadaan fasilitas juga menjadi pembanding sebelum memilih menyewa hotel atau apartemen.

Gambar 3. Fasilitas Kolam Renang Apartemen Trans Park Cibubur

Sumber: (Observasi Lapangan, 2023)

2. Tema pasar penghuni apartemen

Pasar penghuni apartemen dikategorikan berdasarkan pemilik dan penyewa. Setiap apartemen mempunyai pasar penghuni yang berbeda sesuai dengan kondisi apartemen dan pasar permintaan apartemen. Tema ini dibagi menjadi 2 sub tema yaitu:

a. Pasar pemilik apartemen

Pasar pemilik apartemen di Cibubur beragam, ada berasal dari luar kota, sekitar Jakarta, dan sebagian besar berasal dari wilayah Cibubur. Salah satu keunikannya yaitu dengan banyaknya pemilik apartemen yang

tinggal dekat dengan lokasi properti, kemudian melihat adanya peluang investasi yang besar ditambah dengan kemampuan finansial yang lebih. Selain itu, kondisi ini memudahkan pemilik dalam mengontrol unitnya yang disewakan.

“Pemilik itu untuk 30% masih berada di sekitar sini, mungkin dengan radius kisaran 10 km. Karena mereka yang tahu adanya potensi lokasi dan punya uang lebih makanya dipilih untuk investasi.”, Wawancara Pengurus Cibubur Village Apartemen, 11 Februari 2023.

b. Pasar penyewa apartemen

Pasar penyewa apartemen jangka pendek didominasi oleh pasar keluarga yang ingin berwisata maupun pekerja yang melakukan perjalanan bisnis di sekitar kawasan industri Cileungsi. Selain itu, penyewa transit juga berkembang berdasarkan keperluannya yang singkat kemudian melanjutkan kembali perjalanannya seperti yang dilakukan kalangan ekspatriat. Tidak hanya itu saja, Cibubur juga sering dijadikan lokasi syuting dan menjadikan pekerjaannya (kru/artis) memilih untuk menyewa apartemen dengan durasi singkat.

“Pasarnya untuk keluarga mungkin ya karena disini ada Trans Studio aja jadi orang pikir sekalian nginep bisa main ke Trans Studio juga.”, Wawancara Pemilik Apartemen Trans Park Cibubur, 20 Januari 2023.

3. Tema proses penyewaan apartemen

Tema ini terdiri dari 3 sub tema yaitu:

a. Cara sewa-kelola apartemen

Dalam sub tema ini dapat dilakukan beberapa cara seperti melalui manajemen akomodasi singkat dan agen properti. Pemilik apartemen menggunakan platform Airbnb, Travelio, dsb dengan beberapa pilihan layanan seperti full management atau listing saja (pemasaran). Layanan full management merupakan layanan yang mengelola unitnya sepenuhnya untuk dikelola, pemilik hanya menunggu mendapatkan pendapatan sewanya. Selain itu, bentuk lainnya melalui agen properti dengan memberikan tawaran layanan serupa. Penyewaan melalui agen dipilih pemilik dengan alasan lebih fleksibel dalam mengontrol unitnya.

“Agen/broker yang berjalan menawarkan beberapa pilihan sih. Ada yang

listing/promosi saja biaya tambahan sekitar 10%. Kalo ada housekeeping bisa mencapai 50% full maintenance dari agen kayak housekeeping, amenities sama laundry ya selayaknya apartemen jadi hospitalities aja.”, Wawancara Agen Properti di Cibubur Village Apartemen, 4 Maret 2023.

b. Penentuan harga sewa

Harga sewa didefinisikan sebagai besaran uang yang harus dibayarkan oleh penyewa kepada pemilik. Besaran harga sewa ditentukan berdasarkan durasi sewa, tipe unit, cara mendapatkan sewa, serta kondisi bangunan. Harga sewa jangka pendek jauh lebih tinggi dari sewa jangka panjang. Namun kini, terdapat alternatif lain dengan menyewa apartemen dengan durasi yang jauh lebih singkat seperti sewa per-jam (transit). Selain itu, semakin banyak jumlah kamar di apartemen maka semakin tinggi harga sewanya. Cara menyewakan unitnya dan kondisi bangunan juga menjadi penentu dalam harga sewa dan juga menciptakan persaingan harga sewa antar apartemen.

“Kalau untuk harga unit sebelumnya karena melalui agen, jadi perbulannya itu 5 juta. Tapi kalau untuk unit yang sekarang karena saya tidak melalui agen (langsung ke pemilik) jadi dapat lebih murah yaitu 4 juta saja. Sudah full furnished. Namun tidak ada wifi saja.”, Wawancara Penyewa Apartemen Trans Park Cibubur, 30 Juli 2023.

c. Penentuan tipe unit

Tipe unit menjadi salah satu pertimbangan dalam menyewa apartemen disesuaikan dengan kebutuhan. Tipe studio menjadi tipe unit dengan permintaan tinggi dalam penyewaan. Tidak hanya itu saja, tipe studio juga lebih disukai bagi penyewa jangka pendek seperti harian, meskipun terdapat juga permintaan tipe unit lainnya untuk penyewaan jangka pendek.

“...pasar 2 kamar tidur yang jarang orang harian ya. Kalau untuk harian kebanyakan studio.”, Wawancara Pemilik Apartemen Cibubur Village, 25 Februari 2023.

4. Tema Pola Penyewaan Apartemen

Tema ini terdiri dari 1 sub tema yaitu:

a. Penyewaan jangka pendek dan musiman

Pola penyewaan ini dilakukan dalam durasi waktu yang relatif singkat dan menawarkan fleksibilitas bagi penyewa. Sewa jangka pendek pada apartemen di Cibubur dikategorikan dengan durasi sewa satu bulan, sewa mingguan, harian. Menariknya sewa apartemen jangka pendek di Cibubur juga terdapat sewa per-jam. Sewa ini ditawarkan bagi penyewa yang mencari tempat tinggal sementara (transit) dengan durasi yang lebih singkat lagi. Kategorinya beragam ada yang setiap 2 jam, 3 jam, hingga 6 jam. Karena sewa apartemen jangka pendek semakin diminati, beberapa dari penyewa bulanan ada yang akhirnya memutuskan untuk menyewakan kembali unit sewaanannya melalui sewa jangka pendek. Sewa jangka pendek dipilih karena menjadi alternatif penginapan pengganti hotel dengan layanan dan fasilitas serupa dengan hotel.

"Kalo disini mba nyarinya sewa apa per berapa jam mba? Disini ada 3 jam, 6 jam, 12 jam, baru dihitung 1 hari.", Wawancara Penyewa dan Agen Cibubur Comfort Apartemen, 12 Februari 2023.

Fenomena staycation yang muncul dan populer saat pandemi merupakan bentuk lain dari pola penyewaan jangka pendek. Fenomena ini menjadikan pasar sewa apartemen sedikit meningkat disaat pandemi. Menariknya fenomena ini terus terjadi hingga saat ini, ketika pandemi berakhir.

"Selama Covid, kalau dari perusahaan saya sewa-menyewa tetap berjalan mba. Karena ada staycation itu, cuman gak serame sekarang.", Wawancara Agen Properti di Cibubur Village Apartemen, 4 Maret 2023.

Penyewaan musiman juga menjadi bagian dari penyewaan jangka pendek. Penyewaan ini terjadi dalam periode tertentu seperti libur sekolah dan lebaran atau natal-tahun baru. Biasanya harga sewa yang dipasarkan pada periode ini jauh lebih tinggi seiring dengan tingginya permintaan sewa. Selain itu, adanya kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan di kawasan sekitar apartemen juga menyebabkan adanya permintaan sewa apartemen.

Apartemen ini unik karena disewa oleh rombongan dari seluruh Indonesia untuk kegiatan yang diselenggarakan di Buperta untuk pramuka biasanya terjadi setiap tahun, pencak silat, taekwondo, atau kegiatan nasional lainnya. Dimana, hampir 90% menyewa di sini dan menyewa minimal 50 unit.", Wawancara Pengurus Cibubur Village Apartemen, 11 Februari 2023.

5. Tema Keragaman Regulasi Apartemen
Terdiri dari 2 sub-tema yaitu:

a. Regulasi pengelola

Salah satu bentuk regulasi pengelola yaitu terkait pendataan penyewa khususnya penyewa durasi pendek. Penyewa Cibubur Village Apartemen dan Trans Park Cibubur diharuskan mengisi form sewa lengkap dengan fotocopy KTP beserta penjaminan sewa yang telah ditandatangani sebelumnya. Biasanya form beserta kelengkapan data lainnya diserahkan melalui security untuk selanjutnya diberikan kepada pihak pengelola. Namun dalam penyewaan jangka pendek, pendataan seperti ini sering kali terlewat (tidak semua penyewa terdata) mengingat belum adanya sistem pendataan dari pengelola yang dibuat secara baik dan mungkin saja terdapat pihak-pihak yang melakukan transaksi sewa jangka pendek secara illegal.

b. Regulasi pemerintah

Terdapat regulasi pemerintah dalam rangka mengendalikan praktik sewa apartemen. Regulasi yang diatur dalam Pergub DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, membatasi durasi sewa dengan minimal sewa 3 bulan.

"Kalau dilihat dari peraturan Pergub nomor berapa ya saya lupa, sebenarnya aturan sewa apartemen minimal 3 bulan. Tapi kalo dilihat secara ekonomi, IPL diperlukan untuk menghidupi kegiatan di apartemen. Sedangkan siapa yang mau cari customer 3 bulan? Jadi sebenarnya kalo untuk akomodasi ini tidak boleh. Tapi kalau tidak jalan pasar sewa harian, mingguan, bulanan mungkin apartemen ini akan kosong dan pemeliharaan tidak berjalan karena tidak ada pemasukan melalui pembayaran IPL.", Wawancara Agen

Properti di Cibubur Village Apartemen, 4 Maret 2023.

Meskipun demikian, peraturan ini dianggap tidak efektif dari segi ekonomi menurut pelaku praktik sewa apartemen. Menurutnya, peraturan ini dapat mengurangi pendapatan dan menyebabkan kekosongan apartemen yang dapat menghambat pengelolaan apartemen. Alasannya, pemasukan dana pengelolaan apartemen sebagian berasal dari perputaran bisnis sewa apartemen khususnya jangka pendek. Namun, peraturan ini hanya berlaku bagi apartemen bersubsidi (rusunami) seperti Cibubur Village Apartemen dan Cibubur Comfort Apartemen. Oleh karena itu, peraturan pemerintah ini tidak berlaku bagi apartemen lainnya yang berada di luar wilayah DKI Jakarta dan bukan merupakan apartemen bersubsidi.



Gambar 4. Pergub DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021

Sumber: Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (2021)

6. Tema Dampak Sewa Apartemen

Pada tema ini terdiri dari dampak positif dan dampak negatif dari adanya sewa apartemen jangka pendek.

a. Pendapatan sewa

Salah satu dampak positif dari penyewaan apartemen jangka pendek yaitu terkait pendapatan sewa yang dihasilkan. Beberapa pemilik memilih menjalankan sewa-menyewa apartemen ini menjadi bisnis untuk menghasilkan pendapatan pasif. Bukan hanya itu saja, melalui pendapatan sewa ini pemilik dapat membayarkan cicilan KPA unit apartemen setiap bulannya dan juga membayar iuran pengelolaan (IPL) dan listrik. Pendapatan sewa dari penyewaan jangka pendek bersifat

fluktuatif, mengingat tidak adanya kepastian dari penyewa apartemen/mengikuti permintaan sewa.

“Misalnya ada salah satu unit ibu yang dibayar melalui KPA atas nama anak ya, itu pembayarannya dari situ. Dari uang hasil sewa setiap bulannya. Per bulannya 3,4 juta itu.”

b. Masalah sosial

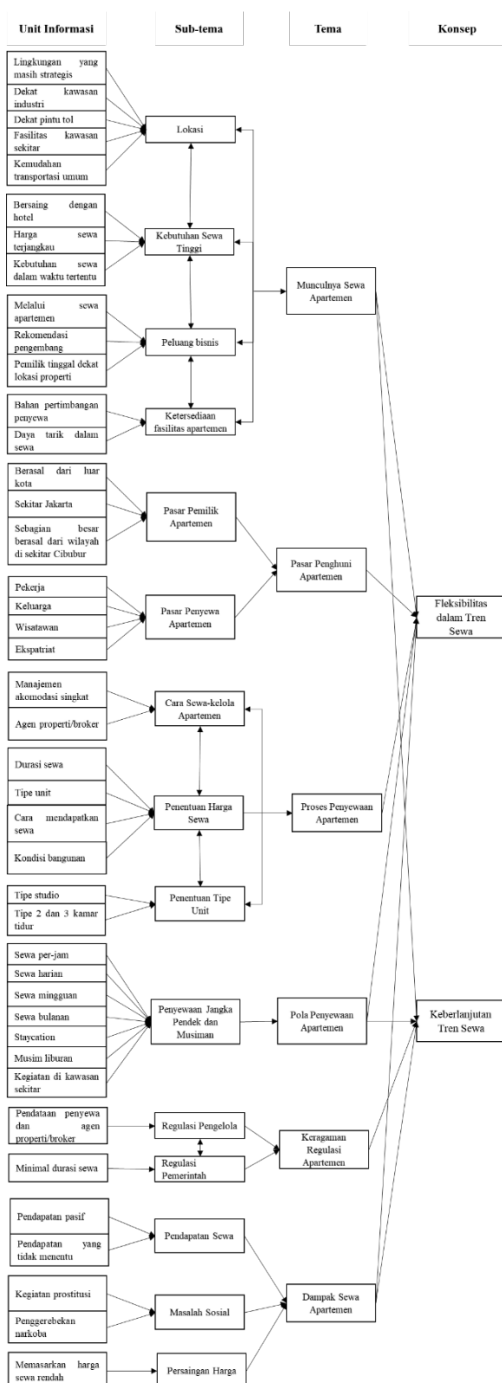
Salah satu bentuk dampak negatif yang muncul dari penyewaan jangka pendek yaitu adanya kegiatan prostitusi dan narkoba yang terjadi di apartemen. Kondisi ini dijelaskan oleh salah satu penghuni Cibubur Village Apartemen dimana apartemen digunakan sebagai tempat penyimpanan dan tinggal sementara penjual narkoba. Hal ini dikonfirmasi oleh pengelola Cibubur Village apartemen bahwa terkait narkoba sering terjadi sebanyak 1 tahun 2x. Selain itu, terdapat juga agen-agen yang menyewakan unitnya kepada anak dibawah umur atau bagi pelaku praktik prostitusi online. Kondisi ini direspon beragam oleh penghuni apartemen. Ada penghuni yang merasa tidak terganggu sama sekali terkait hal ini dan ada juga yang merasa terganggu.

“Ada, paling terkait permasalahan sosial seperti kegiatan asusila sama narkoba sih. Kemarin sempet ada lagi terkait penggerebekan narkoba. Kalau untuk narkoba paling tidak itu 1 tahun 2 kali. Kita ada kerja sama dengan Polsek Ciracas sama terkait kriminal kita kerja sama dengan pihak Babinsa.”, Wawancara Pengurus Cibubur Village Apartemen, 11 Februari 2023.

c. Persaingan harga

Dalam sewa apartemen, para pelakunya saling bersaing untuk mendapatkan sewa. Namun, ada juga pihak-pihak yang memasarkan unitnya dengan harga yang jauh dari standar. Kondisi ini juga disebabkan tidak adanya standarisasi harga sewa berupa batas atas dan batas bawah pada masing-masing tipe unit apartemen.

“Seharusnya ada peraturan yang mengatur terkait pengaturan harga agar tidak ada konflik atau menjatuhkan antar agen.”, Wawancara Agen Properti di Cibubur Village Apartemen, 4 Maret 2023.



Gambar 5. Konseptualisasi
Sumber: Penulis (2023)

A. Fleksibilitas dalam tren sewa

Tren penyewaan jangka pendek di Cibubur terjadi karena lokasinya strategis dan keterbatasan hotel di wilayah tersebut. Kondisi ini dilihat sebagai peluang bisnis menarik karena adanya kebutuhan sewa sebagai akomodasi pengganti hotel, (Urquiaga et al., 2020). Apartemen dipilih karena memiliki fasilitas

serupa dengan hotel salah satunya adanya kolam renang. Peluang ini yang dimanfaatkan bagi beberapa orang yang tinggal di wilayah sekitar lokasi properti ditambah dengan kemampuan financial berlebih untuk berinvestasi di pinggiran kota. Sebagian besar pemilik apartemen di Cibubur merupakan kalangan menengah keatas, sesuai Jun (2013) yang memilih apartemen di pinggiran kota dengan mempertimbangkan aksesibilitas dan fasilitas yang baik. Hadirnya Airbnb dan Travelio sebagai contoh manajemen akomodasi singkat untuk membantu pemilik untuk menyewakan dan mengelola apartemen.

Tren sewa jangka pendek memberikan fleksibilitas untuk memilih durasi sewa bagi penyewa maupun pemilik apartemen, (Shokoohyar et al., 2020). Tidak hanya itu saja, harga sewa jangka pendek cenderung lebih tinggi dan lebih fluktuatif daripada sewa jangka panjang Shabrina & Morphet (2022), berkaitan dengan pendapatan sewa. Dari pasar penyewa, wisatawan, pekerja, dan ekspatriat yang membutuhkan tempat tinggal sementara dengan durasi singkat. Fleksibilitas yang ditawarkan ini memberikan kemudahan bagi penyewa dalam menyewa dan memperlebar pasar penyewa apartemen.

B. Keberlanjutan tren sewa

Pertumbuhan dan kelangsungan tren ini mengikuti kebutuhan gaya hidup. Salah satu contohnya yaitu *staycation* yang terjadi saat pandemi karena adanya kebutuhan liburan yang dibatasi dengan peraturan pembatasan kegiatan. Mengingat hal ini memberikan tren yang baik, maka tren *staycation* ini terus berlanjut sampai saat ini. Keberadaan platform-platform *online travel agent* (OTA) juga membantu keberlanjutan tren sewa jangka pendek untuk membuat proses pencarian, pemesanan, dan pembayaran menjadi lebih mudah.

Adanya apartemen sebagai alternatif pengganti hotel menjadikan peluang apartemen terus berlanjut karena kebutuhan sewanya yang terus berjalan hingga saat ini. Berdasarkan hal ini akhirnya memunculkan penyewaan jangka pendek melalui sewa musiman yang terjadi dalam periode tertentu. Tren sewa jangka pendek ini terus berlanjut karena adanya kelonggaran secara regulasi

pengelola apartemen dan pemerintah. Namun karena adanya kelonggaran regulasi ini menimbulkan dampak negatif seperti adanya masalah-masalah sosial seperti prostitusi dan narkoba yang muncul yang memungkinkan berpengaruh dalam kehidupan bermasyarakat penghuni apartemen.

4. SIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, penyewaan jangka pendek apartemen merupakan tren yang umum terjadi dan terjadi juga di Cibubur. Tren sewa jangka pendek apartemen di Cibubur dijelaskan karena fleksibilitas dan terus berlanjut. Fleksibilitas dijelaskan menurut durasi, harga, lokasi, kebutuhan, cara menyewa dan mengelola apartemen menjadi pertimbangan dasar dalam sewa jangka pendek. Meskipun lokasinya di pinggiran kota, apartemen di Cibubur berada di sekitar fasilitas-fasilitas seperti tempat wisata, GOR, rumah sakit, dan mall yang menjadi pendorong dalam penyewaan apartemen jangka pendek. Selain itu, kemajuan teknologi yang menghadirkan *platform* penyewaan *online* berpengaruh besar dalam keberlanjutan tren sewa ini.

Penelitian ini menunjukkan bahwa tren sewa jangka pendek terus berkembang salah satunya sebagai akomodasi penginapan pengganti hotel dan mendukung kegiatan wisata. Tren ini sudah disadari oleh pengembang dan pemilik apartemen untuk menyediakan apartemen yang disewakan secara jangka pendek melalui sewa per-jam, harian, mingguan, dan bulanan. Perkembangan tren ini belum didukung adanya regulasi yang menjadi dasar dalam mengatur sewa jangka pendek. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang kuat dan adaptif terhadap sewa jangka pendek terutama bagi apartemen hunian yang bergeser menjadi apartemen sewa.

5. REFERENSI

- Ardiyanto, W. (17 April 2023). Platform Teknologi Bikin Konsep Sewa-Menyewa Unit Apartemen Jadi Lebih Menguntungkan. Citing Internet sources URL [https://www.rumah.com/berita-properti/2023/4/208557/platform-teknologi-bikin-konsep-sewa-menyewa-unit-](https://www.rumah.com/berita-properti/2023/4/208557/platform-teknologi-bikin-konsep-sewa-menyewa-unit-apartemen-jadi-lebih-menguntungkan)
- Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. *Humanika, Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum*. 21(1), 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1>.
- Jun, M. J. (2013). The effects of housing preference for an apartment on residential location choice in Seoul: A random bidding land use simulation approach. *Land Use Policy*, 35, 395–405. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.06.011>
- Kartamihardja, A. I. (2015). Analisis Faktor-faktor Penyebab Membeli Apartemen. In *Proceeding of Temu Ilmiah IPLBI*. 5-10.
- Larasati, N. E. (2019). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Sebaran Lokasi Apartemen di Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Tugas Akhir. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Leo, K. S. D. (2020). Preferensi Pemilihan Tipe Rumah dan Lokasi Perumahan Pada Masyarakat Menengah ke Atas di Daerah Pinggiran Kota Yogyakarta. *Reka Ruang*, 2(2), 75–85. <https://doi.org/10.33579/rkr.v2i2.1584>
- Mastiyanto, A. (03 April 2022). Citing Internet sources URL <https://www.kompasiana.com/rakyatjelata/62492f66bb448614d62c4c92/cibubur-kok-bisa-kawasan-yang-wilayahnya-dari-jakarta-depok-bekasi-dan-bogor?page=all#section2>
- Muhyi, M. M., & Adiarto, J. (2021). The effects of Covid-19 pandemic-driven home behavior in housing preference. *Smart City*, 1(1), 0–15.
- Nurdini, A. (2012). Refleksi Pemenuhan Kebutuhan Hunian Transien di Perkotaan : Kasus Tipologi Lokasi Hunian Sewa Mahasiswa di Kota Bandung. In *Proceeding of Temu Ilmiah IPB*. 33-38
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2021. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.
- Rahmaniar. (26 November 2021). *Citing Internet sources URL* <https://kfmap.asia/blog/bagaimana-tren-apartemen-sewa-harian-saat->

pandemi/1668

- Rizky, M. (13 Februari 2023). Citing Internet sources URL
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20230213142209-4-413361/parah-apartemen-pembunuh-hotel-ternyata-tak-bayar-pajak>
- Sabaruddin, A. (2018). Hakekat Hunian Vertikal di Perkotaan. *Urbanisasi Dan Pengembangan Perkotaan*, 10–23.
- Saldana, Miles & Huberman. 2014. *Qualitative Data Analysis*. America: SAGE 185 Publications.
- Shabrina, Z., & Morphet, R. (2022). Understanding patterns and competitions of short- and long-term rental markets: Evidence from London. *Transactions in GIS*, 26(7), 2914–2931.
<https://doi.org/10.1111/tgis.12989>
- Shokoohyar, S., Sobhani, A., & Sobhani, A. (2020). Determinants of rental strategy: short-term vs long-term rental strategy. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 13(12), 3873–3894. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-03-2020-0185>
- Urquiaga, A. A., Lorente-Riverola, I., & Sanchez, J. R. (2020). Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15), 3095–3115.
<https://doi.org/10.1177/0042098020918154>
- Wahyuni, T. A., & Winardi, A. D. (2022, Februari 11). Citing Internet sources URL
<https://voi.id/bernas/133954/fenomena-apartemen-berhantu-marak-di-masa-pandemi-covid-19-kosong-dan-harga-turun>
- Zufrizal. (01 Maret 2022). Citing Internet sources URL
<https://ekonomi.bisnis.com/read/20220301/47/1505705/kalangan-milenial-mulai-lirik-apartemen-di-cibubur-transyogi>