

INTISARI

Tarif sewa Rumah Susun Sederhana Sewa I Kota Madiun merupakan jenis pungutan retribusi jasa usaha atas pemanfaatan aset daerah berupa tanah dan bangunan. Pada Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa tarif ini perlu dilakukan peninjauan ulang setiap 3 (tiga) tahun sekali dengan memperhatikan kondisi ekonomi. Namun, tarif sewa Rusunawa I Kota Madiun hingga saat ini belum mengalami perubahan sejak tahun 2018. Mengingat adanya peningkatan kondisi ekonomi Kota Madiun serta peningkatan UMK Kota Madiun tahun 2023 menjadikan tarif yang berlaku saat ini sudah tidak relevan sehingga perlu untuk dilakukan peninjauan ulang tarif sewa. Penelitian ini menerapkan metode pendekatan biaya untuk menentukan indikasi nilai pasar Rusunawa I Kota Madiun. Kemudian, menggunakan formula penghitungan tarif sewa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 dan metode tingkat kapitalisasi untuk memperoleh tarif sewa pokok. Besaran tarif sewa pokok tersebut kemudian dilakukan pembobotan untuk memperoleh besaran tarif sewa optimal masing-masing lantai.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar dari Rusunawa I Kota Madiun sebesar Rp4.728.200.000, yang terdiri atas indikasi nilai pasar tanah sebesar Rp4.728.200.000 dan indikasi nilai pasar bangunan sebesar Rp12.304.811.200. Tarif sewa optimal untuk lantai 1 sebesar Rp352.691 per bulan untuk kategori penghuni normal, sedangkan untuk tarif lantai 1 bagi kategori penghuni difabel dan lansia sebesar Rp117.564 per bulan, lantai 2 sebesar Rp246.884 per bulan, lantai 3 sebesar Rp223.371 per bulan, lantai 4 sebesar Rp199.858 per bulan, dan lantai 5 sebesar Rp176.346 per bulan. Masing-masing tarif tersebut mengalami kenaikan sebesar 17,56% dari tarif sewa yang berlaku saat ini. Berdasarkan penetapan tarif sewa baru lantai 1 hingga lantai 5 sudah memenuhi kesediaan membayar penghuni (*willingness to pay*) masing-masing lantai. Selain itu, besaran tarif sewa baru ini juga sudah memenuhi kemampuan membayar (*ability to pay*) penghuni masing-masing lantai.

Kata kunci : Rumah susun, pendekatan biaya, tarif sewa

ABSTRACT

The rental tariff for Simple Flats for Rent I Madiun City is a type of business service levy on the utilization of regional assets in the form of land and buildings. In Madiun City Regional Regulation No. 9 of 2023 concerning Regional Taxes and Levies states that this tariff needs to be reviewed every 3 (three) years by taking into account economic conditions. However, the rental rate for Rusunawa I Madiun City has not changed since 2018. Given the improvement in the economic conditions of Madiun City and the increase in the Madiun City MSE in 2023, the current tariff is no longer relevant so it is necessary to review the rental rate. This research applies the cost approach method to determine the indication of the market value of Rusunawa I Madiun City. Then, using the rental rate calculation formula based on the Minister of Home Affairs Regulation Number 19 of 2016 and the capitalization rate method to obtain the base rental rate. The amount of the basic rental rate is then weighted to obtain the optimal rental rate for each floor.

The results showed that the market value of Rusunawa I Madiun City was Rp4,728,200,000, consisting of an indication of the land market value of Rp4,728,200,000 and an indication of the building market value of Rp12,304,811,200. The optimal rental rate for the 1st floor is Rp352,691 per month for the normal occupant category, while the 1st floor rate for the disabled and elderly occupant categories is Rp117,564 per month, the 2nd floor is Rp246,884 per month, the 3rd floor is Rp223,371 per month, the 4th floor is Rp199,858 per month, and the 5th floor is Rp176,346 per month. Each of these rates has increased by 17.56% from the current rental rate. Based on the determination of the new rental rates, floors 1 to 5 have fulfilled the willingness to pay for each floor. In addition, the amount of the new rental rate has also fulfilled the ability to pay of the occupants of each floor.

Keywords : *Flats, cost approach, rental rates*