

INTISARI

Gedung Nasional Indonesia (GNI) Kota Kediri memiliki tarif sewa yang murah dibandingkan dengan gedung sejenis lainnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengoptimalkan pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) berupa Gedung Nasional Indonesia Kota Kediri. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *mix methods* yang dianalisis dengan menggunakannya metode kuantitatif dan kualitatif secara bergantian (*sequential mixed methods*). Metode kuantitatif digunakan untuk menghitung nilai GNI dan tarif sewa. Perhitungan nilai tanah bangunan dihitung menggunakan pendekatan biaya. Dalam perhitungan ini menggunakan metode perbandingan data pasar untuk menghitung nilai tanah dan metode *Depreciation Replacement Cost* (DRC) untuk perhitungan nilai bangunan. Selain itu, dalam penelitian ini juga menghitung tentang tarif sewa pasar untuk sewa kantor dan *hall* menggunakan perbandingan data pasar. Metode kualitatif digunakan dalam menganalisis preferensi masyarakat terhadap GNI, analisis *ability to pay*, *willingnes to pay*, dan menentukan strategi pengelolaan optimal. Penentuan sampel dalam penelitian ini menggunakan *purposive sampling* dengan jumlah sampel dihitung dengan menggunakan batas minimal sampel dengan rumus lemeshow. Analisis pengolahan data yang digunakan adalah analisis SWOT, analisis *Ability to Pay* (ATP), dan *Willingnes to Pay* (WTP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa keseluruhan nilai tanah bangunan beserta sarana pelengkap sebesar Rp68.824.977.800. Besaran nilai tersebut terdiri dari nilai tanah sebesar Rp65.962.416.333, nilai bangunan sebesar Rp2.648.581.867 dan sarana pelengkap sebesar Rp213.979.600. Selanjutnya, terkait tarif sewa, didapatkan hasil nilai sewa pasar untuk *hall* sebesar Rp4.386.000 per hari. Selain itu, untuk tarif sewa kantor 1 sampai dengan kantor 7 sebesar Rp11.167/m²/per bulan dan kantor 8 sebesar Rp16.000/m²/per bulan. Penentuan tarif sewa pasar menggunakan ATP didapatkan hasil sebesar Rp2.858.100 per tahun dengan WTP sebesar Rp2.381.750 untuk *hall*. Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwasanya tarif sewa berdasarkan Peraturan Pemerintah yang berlaku saat ini berada dibawah nilai sewa pasar, ATP, dan WTP. Oleh karena itu, tarif yang berlaku saat ini masih dapat ditingkatkan sesuai pada titik ATP.

Kata kunci: Barang Milik Daerah, tarif sewa, optimalisasi aset

ABSTRACT

The National Building of Indonesia (GNI) Kediri City has a cheap rental rate compared to other similar buildings. This research aims to optimize the use of Regional Property (BMD) in the form of the National Building of Indonesia Kediri City. The method used in this study is mixed methods which are analyzed using quantitative and qualitative methods alternately (sequential mixed methods). Quantitative methods are used to calculate the value of GNI and rental rates. The calculation of the value of building land is calculated using the cost approach. In this calculation, the market data comparison method is used to calculate the land value and the Depreciation Replacement Cost (DRC) method is used to calculate the value of the building. In addition, this study also calculates the market rental rate for office and hall rentals using a comparison of market data. Qualitative methods are used in analyzing people's preferences for GNI, analyzing ability to pay, willingness to pay, and determining optimal management strategies. The determination of the sample in this study uses purposive sampling with the number of samples calculated using the minimum limit of the sample with the lemeshow formula. The data processing analysis used was SWOT analysis, Ability to Pay (ATP) analysis, and Willingness to Pay (WTP) analysis. The results of the study show that the overall value of the land of the building and its complementary facilities is IDR 68,824,977,800. The amount of this value consists of a land value of IDR 65,962,416,333, a building value of IDR 2,648,581,867 and complementary facilities of IDR 213,979,600. Furthermore, regarding the rental rate, the market rental value for the hall is IDR 4,386,000 per day. In addition, the rental rate for office 1 to office 7 is IDR 11,167/m²/per month and office 8 is IDR 16,000/m²/per month. The determination of market rental rates using ATP was obtained at Rp2,858,100 per year with a WTP of Rp2,381,750 for the hall. Based on the description above, it can be concluded that the rental rate based on the current applicable Government Regulation is below the market rent, ATP, and WTP value. Therefore, the current rate can still be increased according to the ATP point.

Keywords: *asset optimization , regional Property, rental rates.*