

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan nilai sewa rumah dinas milik Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta. Penentuan nilai sewa menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan data pasar untuk menentukan data pembanding dan kapitalisasi pendapatan untuk menentukan tingkat kapitalisasi sewa atau variabel sewa. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui survei properti dan wawancara langsung untuk mendapatkan data pembanding. Data sekunder diperoleh dari Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset DIY serta Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten/Kota yang melaksanakan tugas di bidang pajak daerah untuk mendapatkan Nilai Jual Objek Pajak Daerah rumah dinas dan rumah pembanding yang dijadikan sebagai nilai acuan dalam menentukan nilai properti.

Penentuan nilai sewa rumah dinas diawali dengan menghitung kapitalisasi sewa rumah pembanding untuk setiap lokasi rumah dinas dengan cara menghitung rasio nilai sewa rumah dengan nilai properti. Jumlah tingkat kapitalisasi tersebut selanjutnya diketahui indikasi nilai rata-rata yang dijadikan sebagai tingkat kapitalisasi sewa rumah yang terjadi di sekitar objek penilaian. Berdasarkan analisis estimasi nilai sewa atau tingkat kapitalisasi, maka diperoleh nilai sewa rumah dinas sesuai masing-masing lokasi yang memiliki tingkat kapitalisasi sewa yang berbeda-beda.

Kata kunci: nilai sewa, tingkat kapitalisasi.

ABSTRACT

This study aims to determine the value of rent of official houses belonging to the Local Government of Special Region of Yogyakarta. Determining the rent value uses two approaches, namely the market data approach to determine comparative data and income capitalization to determine the rate of rental capitalization or rental variables. The data used in this study are primary data and secondary data. Primary data was obtained through property surveys and direct interviews to obtain comparative data. Secondary data was obtained from Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset DIY and District/City Regional Institution that carry out duties in the area of local taxes to obtain Local Tax Object Selling Values for official houses and comparative houses which are used as reference values in determining property values.

Determining the value of rent for official houses begins with calculating the capitalization of the comparison house rent for each location of the official house by calculating the ratio of the value of the house rent to the value of the property. The amount of capitalization rate is then known as an indication of the average value which is used as the capitalization rate of house rent that occurs around the valuation object. Based on the estimation analysis of the rental value or capitalization rate, the rental value of the official house is obtained according to each location that has a different level of rental capitalization.

Keywords: rent value, capitalization rate