

## INTISARI

Penilaian ini dilakukan dengan tujuan untuk menentukan Nilai Sewa dari aset negara berupa sebuah ruangan di Kantor BPS Jawa Timur Jalan Raya Kendangsari Industri Kota Surabaya. Objek penilaian tersebut merupakan tindakan pengoptimalisasian aset negara dengan cara sewa. Ruangan tersebut disewakan kepada Koperasi Setia Tuhu untuk digunakan sebagai toko berupa minimarket. Alat analisis yang digunakan adalah Pendekatan Pasar dan Pendekatan Biaya. Penilaian dengan analisis Pendekatan Pasar dengan metode Perbandingan Langsung menghasilkan Indikasi Nilai Sewa per meter per tahunnya sebesar Rp435.000,00 dan penilaian dengan menggunakan analisis Pendekatan Pendapatan dengan metode *Discounted Cash Flow* menghasilkan Indikasi Nilai Sewa per meter per tahunnya sebesar Rp349.000,00. Selanjutnya setelah dilakukan rekonsiliasi terhadap dua pendekatan dalam penelitian yaitu Pendekatan Pasar dan Pendekatan Pendapatan didapatkan Indikasi Nilai Sewa ruangan dalam Kantor BPS Jawa Timur yang digunakan sebagai toko milik Koperasi Setia Tuhu pada tanggal 31 Januari 2019 setelah pembulatan adalah sebesar Rp400.000,00 per meter per tahunnya.

**Kata Kunci :** Optimalisasi, BMN, Toko, Minimarket, Nilai Sewa, Pendekatan  
Pasar, Pendekatan Pendapatan, DCF

### ***ABSTRACT***

*This assessment was carried out with the aim of determining the Rental Value of state assets in the form of a room in the East Java BPS Office, Jalan Kendangsari Industri, Surabaya City. The object of the valuation is an optimization of state assets by leasing. The room was rented to the Setia Tuhu Cooperative to be used as a shop in the form of a minimarket. The analytical tool used is the Market Approach and Cost Approach. The assessment with Market Approach analysis with the Direct Multiplication method produces an Indication of Rent Value per meter per year amounting to Rp435,000.00 and valuation using the Revenue Approach analysis with the Discounted Cash Flow method produces Indications of Rent Value per meter per year of Rp349,000.00. Furthermore, after reconciliation of the two approaches in the research, namely the Market Approach and Revenue Approach, the Indication of Value of Rent in the East Java BPS Office that is used as a shop owned by the Setia Tuhu Cooperative on January 31, 2019 after rounding is Rp400,000.00 per meter per year.*

*Keywords: Optimization, BMN, Shop, Minimarket, Rent Value, Market Approach, Revenue Approach, DCF*