

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai aset milik Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman yaitu berupa bangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Penelitian ini menggunakan pendekatan biaya untuk mengestimasi nilai bangunan. Penilaian aset dengan pendekatan biaya (*cost approach*) digunakan untuk menilai bangunan. Berdasarkan hasil analisis dengan pendekatan biaya diperoleh nilai bangunan Rusunawa Jongke milik Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman sebesar Rp83.949.000.000,00.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tarif sewa optimal Rusunawa Jongke dengan menggunakan pendekatan pasar untuk fungsi hunian yang terletak pada lantai 1 adalah sebesar Rp268.378,00, fungsi hunian yang berada pada lantai 2 sebesar Rp347.779,00, fungsi hunian yang berada pada lantai 3 sebesar Rp284.467,00, fungsi hunian yang berada pada lantai 4 sebesar Rp237.223,00, serta fungsi hunian yang berada pada lantai 5 sebesar Rp213.100,00. Tarif sewa tersebut sudah memperhitungkan batas maksimum daya beli kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Berdasarkan penerapan tarif sewa rusunawa yang baru, hanya lantai 5 dan 4 yang sesuai dengan kesediaan membayar (*Willingness to Pay/WtP*) penghuni Rusunawa Jongke, sedangkan untuk (*Ability to Pay/AtP*) dengan tarif sewa rusunawa yang baru, sudah sesuai dengan kemampuan membayar penghuni Rusunawa Jongke.

Kata kunci: Tarif sewa, pendekatan biaya, pendekatan pasar, *willingness to pay*, *ability to pay*.

Abstract

This research aims to estimate the assets value belonging to the Regional Government of Sleman Regency in the form of low-cost apartment buildings (rusunawa). This research uses a cost approach to estimate building values. Assets are appraised using the cost approach to appraise the value of buildings. Based on the analysis of the cost approach, the value of the Rusunawa Jongke building owned by the Sleman Regency Government is Rp83.949.000.000,00.

The results showed that the optimal rental rates Rusunawa Jongke by using a market approach for the residential function located on the first floor is Rp268.378,00, occupancy function located on the second floor is Rp347.779,00, occupancy function located on the 3rd floor is Rp284.467,00, the occupancy function on the 4th floor is Rp237.223,00, and the dwelling function on the 5th floor is Rp213.100,00. The rental rates have accounted for the maximum limit of the purchasing power of low-income communities (MBR). Based on the application of the new Rusunawa rental rates, only the 5th and 4th floor is in accordance with the *Willingness to Pay* (WtP) for residents of Rusunawa Jongke, while for (*Ability to pay* / AtP) with a new flat rental fee, it is in accordance with the ability to pay residents of Rusunawa Jongke.

Keywords: Rental rates, cost approach, market approach, willingness to pay, ability to pay.