

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai aset dan tarif sewa optimal aset daerah berupa rumah susun sederhana sewa (rusunawa) milik Pemerintah Kota Semarang. Penelitian ini menggunakan Pendekatan Biaya untuk mengestimasi nilai aset berupa tanah dan bangunan menggunakan formula tarif sewa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33 Tahun 2012 untuk menghitung tarif sewanya.

Penilaian aset dengan pendekatan biaya (*cost approach*) digunakan untuk menilai tanah dan bangunan. Estimasi nilai tanah kosong menggunakan metode perbandingan data pasar (*sales comparison method*) dan estimasi bangunan menggunakan metode unit terpasang. Berdasarkan hasil analisis dengan pendekatan biaya diperoleh nilai aset sebesar Rp29.380.374.546,- yang terdiri dari estimasi nilai tanah sebesar Rp11.725.374.546,- dan estimasi nilai bangunan sebesar Rp17.655.000.000,-.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tarif sewa optimal Rusunawa Karangroto Baru untuk fungsi hunian yang terletak pada lantai 2 adalah sebesar Rp429.755,42, fungsi hunian yang berada pada lantai 3 dikenakan tarif sebesar Rp390.686,74, fungsi hunian yang berada pada lantai 4 dan 5 dikenakan tarif sewa sebesar Rp312.549,39 dan Rp273.480,72. Tarif sewa tersebut telah memperhitungkan batas maksimum daya beli kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Berdasarkan penetapan tarif sewa rusunawa yang baru dengan menggunakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33 Tahun 2012, belum sesuai dengan kesediaan membayar (*Willingness to Pay/WTP*) penghuni Rusunawa Karangroto Baru.

Kata kunci: tarif sewa, rumah susun, pendekatan biaya, *willingness to pay*

Abstract

This research aims to estimate the assets value and optimal rental rates of local assets in the form of low-cost apartment (Rusunawa) of Semarang Regency. This research uses the cost approach to estimate the assets value and use the formula rental rates in Finance Minister Regulation No. 33 of 2012 to calculate the principal lease rates.

Assets appraised using the cost approach (cost approach) to appraise the value of land and buildings. Land value is estimated using market data (sales comparison method) and the value of the buildings was estimated using the unit in place method (unit in place methods). Based on the analysis the cost approach gives the value of its assets by Rp29.380.374.546,-, consisting of land value and building value Rp11.725.374.546,- and Rp17.655.000.000,-.

The results showed that the optimal rental rates Rusunawa Karangoroto Baru for the residential function located on the 2nd floor is Rp 429.755,42, occupancy function located on the 3rd floor charged in rental rates for Rp390.686,74, occupancy functions that are at levels 4 and 5 subjek to lower rental rates, respectively Rp312.549,39 dan Rp273.480,72. The rental rates has accounted for the maximum limit of the purchasing power of low-income communities (MBR). Based ont the new rental rate of low-cost apartment (Rusunawa) using Ministry of Finance Regulation No 33 of 2012, not in accordance with the willingness to pay (WTP) occupants Rusunawa Karangroto.

Keywords: rental rates, low-cost apartment, cost approach, and willingness to pay