

INTISARI

Penggunaan gedung Sasana Widya Abadimandiri, Griya Sejahtera Mandiri dan Wisma Bina Sejahtera pada Balai PMD Yogyakarta saat ini tidak optimal. Pada konsisi tertentu tiga gedung tersebut dapat digunakan oleh pihak lain tanpa ada pemasukan kepada Negara. Balai PMD Yogyakarta berencana untuk menyewakan ketiga gedung tersebut dalam rangka optimalisasi dan mencegah penggunaan oleh pihak lain secara tidak sah. Penyewaan gedung secara sah tidak dapat dilakukan karena belum adanya tarif sewa berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai sewa ketiga gedung tersebut berdasarkan prinsip *cost recovery* karena gedung yang diestimasi merupakan gedung pemerintah yang tidak dibangun untuk menghasilkan pendapatan. Biaya yang akan ditutup adalah biaya selama masa manfaat gedung (*life cycle cost*). Metode *Life Cycle Costing* digunakan untuk mengestimasi total biaya selama umur ekonomis gedung. Simulasi Monte Carlo digunakan untuk mengatasi ketidakpastian akibat asumsi tingkat inflasi dan *discout rate*.

Hasil penelitian adalah Total total *life cycle cost* setelah menggunakan simulasi Monte Carlo untuk Gedung Sasana Widya Abadimandiri adalah sebesar Rp13.279.603.280,91, Griya Sejahtera Mandiri sebesar Rp13.114.223.632,38 dan Wisma Bina Sejahtera sebesar Rp9.307.990.299,81. Hasil estimasi nilai sewa per 11 Desember 2016: Gedung Sasana Widya Abadimandiri adalah Rp 6.648.308,63 per hari atau Rp277.012,86 per jam; Gedung Griya Sejahtera Mandiri adalah Rp3.049.893,04 per hari atau Rp381.236,63 per kamar per hari; dan gedung Wisma Bina Sejahtera adalah Rp1.428.463,52 per hari atau Rp204.066,22 per kamar per hari.

Kata Kunci: Nilai sewa. *Life Cycle Cost*, *Cost Recovery*, Pemanfaatan BMN

ABSTRACT

Balai PMD Yogyakarta owned three buildings that are not use optimal, they are Sasana Widya Abadimandiri, Griya Sejahtera Mandiri and Wisma Bina Sejahtera. In a certain condition, those buildings could be used by others without any revenue to the State. Balai PMD Yogyakarta plan to lease those buildings in order to optimizing and prevent the use of the buildings by other parties illegally. However, the plan isn't actionable due to unknown rental rates.

This study aims to estimate rental value of those buildings base on the cost recovery principle since government buildings were not built to generate revenue. Under this principle, the suitable way to determine rental value is by estimating life cycle cost of each building. A Life Cycle Costing method was adopted to estimate life cycle cost each building. Monte Carlo simulation is used to cope with any uncertainties due to the assumption of inflation and discount rate.

The results of the study are: first, the estimated life cycle cost buildings and its facilities for Sasana Widya Abadimandiri is Rp13.279.603.280,91, for Griya Sejahtera Mandiri is Rp13.114.223.632,38, and for Wisma Bina Sejahtera is Rp9.307.990.299,81. Second, In 2016, the estimated rental values with specific period for Sasana Widya Abadimandiri is Rp 6.648.308,63 per day or Rp277.012,86 per hour; for Griya Sejahtera Mandiri is Rp3.049.893,04 per day or Rp381.236,63 per room per day; and for Wisma Bina Sejahtera is Rp1.428.463,52 per day or Rp204.066,22 per room per day.

Keywords: Rental Value, Life Cycle Cost, Cost Recovery, Utilization BMN