

**ANALISIS NILAI SEWA ASET PEMERINTAH PROVINSI A  
MELALUI PERATURAN MENTERI KEUANGAN  
NOMOR 33 TAHUN 2012  
(Studi Pada Grha Z)**

Farach Difa.<sup>1</sup> Dr. Akhmad Makhfatih, M.A.<sup>2</sup>  
Dra. Uswatun Khasanah, M.Si., MAPPI (Cert.).<sup>3</sup>  
Program Studi Magister Ekonomika Pembangunan  
Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Gadjah Mada

**INTISARI**

Penelitian pada Grha Z di Provinsi A menggunakan pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan untuk memperoleh nilai sewa melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33 Tahun 2012. Jenis penelitian ini adalah kualitatif dan kuantitatif dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui survei lapangan untuk mendapatkan data pasar tanah di sekitar objek penelitian. Data sekunder diperoleh dari manajemen Grha Z dan instansi terkait seperti Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset serta Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral.

Penilaian ini menggunakan pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan untuk memperoleh nilai sewa aset. NPV diperoleh sebesar Rp174.756.495.000 atau Rp3.876.000 per meter persegi. Biaya pembangunan baru untuk bangunan Grha Z adalah Rp3.389.000 per meter persegi, kantor manajemen Rp3.041.000 per meter persegi, rumah genset Rp2.998.000 per meter persegi dan gudang Rp2.604.000 per meter persegi. Kedua penilaian tersebut kemudian direkonsiliasi dan menghasilkan nilai aset sebesar Rp181.552.000.000 atau Rp4.027.000 per meter persegi. Selanjutnya, nilai aset tersebut dirata-ratakan dengan Nilai Jual Objek Pajak aset untuk kemudian menjadi dasar perhitungan nilai sewa aset menurut Peraturan Menteri Keuangan 33/2012. Indikasi nilai sewa aset per tanggal penilaian 19 November 2015 sebesar Rp7.984.400.000.

Kata kunci: *discounted cash flow*, pendekatan pendapatan, pendekatan biaya, rekonsiliasi

<sup>1</sup>Mahasiswa Magister Ekonomika Pembangunan Universitas Gadjah Mada

<sup>2</sup>Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Gadjah Mada

<sup>3</sup>Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Gadjah Mada

**REGIONAL ASSET RENT VALUE ANALYSIS OF A PROVINCE REFER  
TO THE MINISTER OF FINANCE REGULATION NO. 33 OF 2012  
(Study on Grha Z)**

Farach Difa.<sup>1</sup> Dr. Akhmad Makhfatih, M.A.<sup>2</sup>  
Dra. Uswatun Khasanah, M.Si., MAPPI (Cert.).<sup>3</sup>  
Master of Economics of Development Program  
The Departement of Economics and Business Gadjah Mada University

**ABSTRACT**

Research on Grha Z in the province of A using the cost approach and the income approach to obtain the value of the lease through the Minister of Finance Regulation No. 33 of 2012. This research is a qualitative and quantitative use of primary data and secondary data. The primary data obtained through field surveys to obtain data about the land market in the research object. Secondary data were obtained from the management of Grha Z and relevant agencies such as the Department of Finance and Asset Management Revenue and Public Works Department of Housing and Energy and Mineral Resources.

This assessment using the cost approach and the income approach to obtain the value of the lease asset. NPV obtained for Rp174.756.495.000 or Rp3.876.000 per square meter. New construction costs for Grha Z building is Rp3.389.000 per square meter, office management Rp3.041.000 per square meter, home generators per square meter Rp2.998.000 and Rp2.604.000 per square meter warehouse. Both ratings are then reconciled and generate asset value amounted Rp181.552.000.000 or Rp4.027.000 per square meter. Furthermore, the asset value is averaged with the taxable value of the assets for later be the basis for calculating the value of the assets rent according to Minister of Finance Regulation 33/2012. Indication of the rental value of the assets as at November 19, 2015 amounted Rp7.984.400.000.

Keywords: discounted cash flow, the income approach, the cost approach, reconciliation

<sup>1</sup>Postgraduate Student of Master of Economics of Development Gadjah Mada University

<sup>2</sup>Faculty of Economics and Business Gadjah Mada University

<sup>3</sup> Faculty of Economics and Business Gadjah Mada University