

## INTISARI

Penelitian ini ditujukan untuk menetapkan nilai sewa pasar atas pemanfaatan rumah toko (ruko) Kawasan KV Senang Tanjungpandan. Nilai sewa pasar KV Senang dijadikan bahan kajian evaluasi untuk penetapan tarif KV Senang selanjutnya dan penetapan sewa properti/aset penghasil pendapatan lainnya milik Pemerintah Kabupaten Belitung. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan menurut standar penilaian Indonesia. Pendekatan pasar menggunakan perbandingan seimbang.

Nilai sewa pasar ruko Kawasan KV Senang Tanjungpandan menurut pendekatan pasar menggunakan metode perbandingan harga jual/sewa di rentang nilai sewa antara Rp19.968.000 sampai Rp34.242.000. Nilai sewa pasar ruko Kawasan KV Senang pada tanggal 12 Februari 2015 adalah Rp32.682.000 atau dibulatkan menjadi Rp32.700.000 dan nilai sewa pasar menggunakan pendekatan pendapatan metode kapitalisasi langsung (*direct capitalization method*) pengganda pendapatan kotor potensial (*Potential Gross Income Multiplier/PGIM*) yaitu sebesar Rp41.556.250 atau dibulatkan menjadi Rp41.600.000. Setelah dilakukan rekonsiliasi dari dua pendekatan penilaian yang digunakan diperoleh hasil penilaian sewa pasar Kawasan KV Senang pada tanggal penilaian 12 Februari Tahun 2015, untuk satu unit ruko dengan luas  $\pm 78 \text{ m}^2$  adalah Rp36.300.000 per tahun atau Rp465.000 per meter persegi.

Tarif retribusi pasar dan/atau pertokoan sebesar Rp34.000.000. Dari analisa perhitungan terdapat selisih sebesar Rp2.300.000 per unit ruko disewakan yang merupakan pendapatan potensial bagi Pemerintah Kabupaten Belitung. Peningkatan tarif ini sebesar 6.76 persen. Apabila dikalkulasikan pendapatan potensial keseluruhan bisa bertambah sebesar Rp55.200.000 dari penerimaan sebelumnya sebesar Rp816.000.000 menjadi Rp871.200.000.

**Kata kunci:** penilaian, sewa, rumah toko, nilai sewa pasar

## ABSTRACT

This study is aimed to establish market rental value of the utilization of shophouses (*ruko*) in KV Senang Area, Tanjungpandan. The market rental value KV Senang was the evaluation study material to determine the future rate of KV Senang and to determine the rental value of other properties/income-earning assets of the Government of Belitung Regency. The analysis method used in this study was market approach and income approach by Indonesian valuation standard. Market approach used balanced comparison.

The market rental value of shophouses in KV Senang Area, Tanjungpandan, based on market approach by comparison method showed that selling/rental piece was between Rp19.968.000 and Rp34.242.000. The market rental value of shophouses in KV Senang Area on 12 February 2015 was Rp32.682.000 or rounded into Rp32.700.000 and market rental value by income approach with Potential Gross Income Multiplier (PGIM) of direct capitalization method was Rp41.556.250 or rounded into Rp41.600.000. After reconciliation of the two valuation approaches, the market rental value of KV Senang Area on valuation date 12 February 2015 for one shophouse unit with  $\pm 78 \text{ m}^2$  area was Rp36.300.000 per year or Rp465.000 per meter square.

Market and/or shop tax rate was Rp34.000.000. Calculation analysis showed a gap amounting to Rp2.300.000 per rented shophouse unit, which is a potential income for the Government of Belitung Regency. This tariff increased by 6.76 percent. When calculated, overall potential income increased by Rp55.200.000 from Rp816.000.000 to Rp871.200.000.

**Keywords:** valuation, rent, shophouse, market rental value