

ESTIMASI NILAI SEWA ASET TETAP DAERAH (STUDI KASUS PLAZA BERINGIN KABUPATEN BARITO SELATAN) DENGAN PENILAIAN PENDEKATAN BIAYA

Agnaten Manfield¹, Ardyanto Fitady, M.A., Ph.D.²,
Dra. Uswatun Khasanah, M.Si., MAPPI (Cert.)³
Magister Ekonomika Pembangunan
Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Gadjah Mada

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai sewa aset (Plaza Beringin) Pemerintah Kabupaten Barito Selatan dan potensi aset daerah dalam memberikan kontribusi bagi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan pasar, pendekatan biaya, estimasi nilai sewa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33 Tahun 2012 dan statistik deskriptif.

Estimasi nilai aset tetap daerah ini menggunakan pendekatan biaya (*cost approach*). Estimasi nilai tanah kosong menggunakan metode pendekatan pasar (*market approach*) sedangkan estimasi nilai bangunan menggunakan metode biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*). Berdasarkan analisis pendekatan biaya didapat estimasi nilai aset daerah (Plaza Beringin) milik Pemerintah Kabupaten Barito Selatan sebesar Rp50.411.321.884,36 terdiri dari nilai tanah sebesar Rp8.061.331.250,67 dan nilai bangunan sebesar Rp42.349.990.709,62.

Estimasi nilai sewa per tahun menurut nilai sewa pasar adalah sebesar Rp5.387.160, di mana nilai sewa per tahun tersebut akan memberikan potensi kontribusi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari retribusi pemanfaatan aset daerah sebesar Rp1.723.891.200. Nilai sewa toko Plaza Beringin yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Bupati Barito Selatan Nomor 09 Tahun 2011 tentang tarif sewa ruko, toko, kios, petak los, pelataran pendasaran plaza beringin, dan pasar daerah se Kabupaten Barito Selatan masih dibawah nilai sewa pasar.

Besarnya tingkat kontribusi nilai sewa aset tetap (Plaza Beringin) berdasarkan nilai sewa pasar tahun 2015 terhadap target penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari penerimaan retribusi daerah tahun 2015 adalah sebesar 14,03 persen. Artinya pendapatan sewa per tahun atas aset tetap (Plaza Beringin) sebesar Rp1.723.891.200 dapat memberikan kontribusi terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari penerimaan retribusi daerah Kabupaten Barito Selatan adalah sebesar 14,03 persen. Potensi kontribusi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari penerimaan retribusi pemanfaatan kekayaan daerah dapat ditingkatkan sampai dengan 4,22 persen atau Rp518.131.200 dari total target retribusi daerah Rp12.287.117.302,00 apabila pemerintah daerah Kabupaten Barito Selatan dalam penetapan nilai sewa pemakaian/pemanfaatan aset kekayaan daerahnya menggunakan nilai sewa pasar.

Kata kunci: Penilaian Aset, Pendekatan Biaya, Nilai Pasar, Nilai Sewa.

¹ Mahasiswa Magister Ekonomika Pembangunan FEB Universitas Gadjah Mada

² Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Gadjah Mada

³ Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Gadjah Mada

**ESTIMATION OF THE VALUE OF THE RENT FIXED ASSETS AREA
(PLAZA BERINGIN CASE STUDY OF SOUTH BARITO REGENCY)
WITH COST APPROACH ASSESSMENT**

Agnaten Manfield¹, Ardyanto Fitady, M.A., Ph.D.²,
Dra. Uswatun Khasanah, M.Si., MAPPI (Cert.)³
Master of Economics of Development Program
Fakulty of Economics and Business, Gadjah Mada University

ABSTRACT

This research is aimed to estimate the value of rental assets (Plaza Beringin) of South Barito Government and to estimate potention of regional asset in contribution toward the regional income (PAD). The analysis method used in this research is market approach, cost approach, estimation of rental based on Finance Minister Regulation number 33 Year 2012 and descriptive statistics.

The estimation of assets value in this region is got by using cost approach. The field value estimation is found by using the market approach, while the estimation of buildings value is got by using new reproduction costs method. Based on value approach analysis of cost approach estimates the value of the assets acquired area (Plaza Beringin) owned by the of South Barito Government regency of Rp50.411.321.884,36 consists of land value and building value for Rp8.061.331.250,67 of Rp42.349,990,709.62.

Estimated value of the rent per year according to the market rental value amounted to Rp5.387.160, where the value of the rent per year will provide potential revenue contribution revenue (PAD) from the levy amounting Rp1.723.891.200 use of assets. Beringin Plaza store rental value is determined based on South Barito decree number 09 of 2011 on the tariff rental shop, shops, kiosks, los plot, grounding courtyard plaza Beringin and regional markets throughout South Barito still below the market rental value.

The level of contribution of the rental value of fixed assets (Plaza Beringin) based on market rental values in 2015 against revenue targets revenue (PAD) from the reception levies 2015 amounted to 14.03 percent. This means that rental income per year on fixed assets (Plaza Beringin) of Rp1.723.891.200 can contribute to the acceptance of the original income (PAD) from the reception levies South Barito district amounted to 14.03 percent. Potential revenue contribution revenue (PAD) of retribution utilization of regional assets can be increased up to 4.22 percent or Rp518.131.200 of the total target if the government levies Rp12.287.117.302,00 South Barito regency in determining the value of the lease usage/utilization of regional property assets using market rental value.

Keywords: Asset Valuation, Cost Approach, Market Value, Rental Value.

¹ Student of Graduate Program in Development Economics, Faculty of Economics and business
Universitas Gadjah Mada

² Thesis Supervisor as *Co-Author*

³ Thesis Supervisor as *Co-Author*