



INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis besarnya estimasi nilai sewa aset daerah (toko/kios) pada pasar Pekauman sesuai dengan nilai pasar (*market value*) yang mencerminkan harga sewa yang berlaku sekarang sehingga dapat dijadikan bahan acuan dalam penentuan nilai sewa toko/kios sesungguhnya sesuai nilai pasar dan potensi aset daerah dalam memberikan kontribusi bagi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan estimasi nilai sewa aset.

Dalam penelitian ini, data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer melalui survei langsung ke objek penelitian maupun data pembanding dan melakukan wawancara (*interview*) langsung maupun via telepon Adapun metode yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah berdasarkan *purposive sampling*. Adapun untuk data sekunder, peneliti memperoleh dari laporan beberapa Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) di lingkungan Pemerintah Daerah Kota Banjarmasin.

Berdasarkan analisis menggunakan pendekatan perbandingan data pasar (*market value*) dan pendekatan biaya bahwa estimasi nilai aset (tanah dan bangunan toko/kios) pasar Pekauman adalah sebesar Rp16.732.000,00 terdiri dari estimasi nilai tanah Rp1.924.000,00/m² dan estimasi nilai bangunan toko/kios Rp14.808.000,00. Nilai tersebut didasarkan atas nilai wajar sesuai dengan kondisi pasar wajar dan estimasi nilai sewa tanpa dipengaruhi tingkat inflasi, selama kurun waktu 10 tahun dari tahun 2015—2024 menurut Pemerintah Kota Banjarmasin adalah sebesar Rp3.029.000,00 per unit per tahun sedangkan menurut Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) adalah sebesar Rp2.992.000,00 per unit per tahun. Adapun analisis menggunakan estimasi nilai sewa dengan dipengaruhi tingkat inflasi diperoleh nilai sewa terendah adalah sebesar Rp2.317.000,00 per unit per tahun dan nilai sewa tertinggi adalah sebesar Rp4.312.000,00 per unit per tahun.

Kata kunci : Analisis, nilai sewa, nilai pasar, estimasi



ABSTRACT

This research aim to analyze the magnitude of the estimated rental value of local assets (stores) on pekauman market according to the market value (market value) that reflects current rental price so that it can be used as a reference in determining the value of rental stores/kiosks actual market value and potential assets in the region to contribute to the acceptance of local revenue (PAD). The analysis method used in this research is the market data approach, cost approach estimates the value of the asset.

The data used in this research, consist of primary data and secondary data. The primary data through surveys directly to the object of research as well as comparative data and conduct interviews (interview) directly or via telephone The method used in the sampling is based on purposive sampling. As for the secondary data research gained from reports some working units (SKPD) in the Local Government Banjarmasin.

Based on the analysis of market data comparison approach (market value) and the cost approach that estimates the value of assets (land and building store) pekauman market amounted Rp16.732.000,00 Estimated value of land consisting of Rp1.924 million/m². Estimated value of the building store/kiosk Rp14.808.000,00. That amount is based on fair value in accordance with the conditions and estimated fair market rental value without being affected the rate of inflation, for a period of 10 years from 2015 to 2024 according to Banjarmasin City Government amounted Rp3.029.000,00 per unit per year, while according to the Society of Professional Indonesian Appraisal (MAPPI) amounted Rp2.992.000,00 per unit per year. While the analysis using the estimated rental value of the affected inflation rate is the lowest rental values obtained by Rp2.317.000,00 per unit per year and the highest rental value amounted Rp4.312.000,00 per unit per year.

Keywords: Analysis, rental value, market value, estimated