

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai aset dan tarif sewa optimal aset daerah berupa rumah susun sederhana sewa (rusunawa) milik Pemerintah Kabupaten Bantul. Penelitian ini menggunakan pendekatan biaya untuk mengestimasi nilai aset dan menggunakan formula tarif sewa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33 Tahun 2012 untuk menghitung tarif sewanya.

Penilaian aset dengan pendekatan biaya (*cost approach*) digunakan untuk menilai tanah dan bangunan. Estimasi nilai tanah kosong menggunakan metode perbandingan data pasar (*sales comparison approach*) dan estimasi nilai bangunan menggunakan metode survei kuantitas (*quantity survey methods*). Berdasarkan hasil analisis dengan pendekatan biaya diperoleh nilai aset sebesar Rp22.429.750.840,00 yang terdiri dari estimasi nilai tanah sebesar Rp10.390.450.000,00 dan estimasi nilai bangunan sebesar Rp12.039.300.840,00.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tarif sewa optimal Rusunawa Tambak untuk fungsi hunian yang terletak pada lantai 1 adalah sebesar Rp116.302,95, fungsi hunian yang berada pada lantai 2 dikenakan tarif tertinggi yaitu Rp360.472,22, fungsi hunian yang berada pada lantai 3 dikenakan tarif sewa sebesar Rp327.702,02 dan fungsi hunian yang berada pada lantai 4 dan 5 dikenakan tarif sewa lebih rendah, masing-masing sebesar Rp262.161,62 dan Rp229.391,41. Tarif sewa tersebut telah memperhitungkan batas maksimum daya beli kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Berdasarkan penetapan tarif sewa rusunawa yang baru dengan menggunakan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33 Tahun 2012, belum sesuai dengan kesediaan membayar (*willingness to pay/ WTP*) penghuni Rusunawa Tambak.

Kata kunci: tarif sewa, rumah susun, pendekatan biaya, dan *willingness to pay*.

ABSTRACT

This research aims to estimate the assets value and optimal rental rates of local assets in the form of low-cost apartment (Rusunawa) of Bantul Regency. This research uses the cost approach to estimate the assets value and use the formula rental rates in Finance Minister Regulation No. 33 of 2012 to calculate the principal lease rates.

Assets are appraised using the cost approach (cost approach) to appraise the value of land and buildings. Land value is estimated using market data (sales comparison approach) and the value of the buildings was estimated using the survey method quantity (quantity survey methods). Based on the analysis, the cost approach gives the value of its assets by Rp22.429.750.840,00, consisting of land value and building value Rp12.039.300.840,00 and Rp10.390.450.000,00.

The results showed that the optimal rental rates Rusunawa Tambak for the residential function located on the 1st floor is Rp116.302,95, occupancy function located on the 2nd floor of the highest rates imposed by Rp360.472,22, occupancy function that is on the floor 3 charged in rental rates for Rp327.702,02 and occupancy functions that are at levels 4 and 5 subject to lower rental rates, respectively Rp262.161,62 and Rp229.391,41. The rental rates has accounted for the maximum limit of the purchasing power of low-income communities (MBR). Based on the new rental rate of low-cost apartment (Rusunawa) using Ministry of Finance Regulation No. 33 of 2012, not in accordance with the willingness to pay (WTP) occupants Rusunawa Tambak.

Keywords: rental rates, low-cost apartment, cost approach, and willingness to pay.