

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menghitung tarif sewa Asrama Kinanti milik Universitas Gadjah Mada (UGM) dengan menggunakan pendekatan *Willingness to Pay* (WTP) dan *Life Cycle Cost* (WTP). Data yang dianalisis dalam penelitian adalah data primer yang diperoleh dari penyebaran kuesioner dan wawancara dengan pengelola asrama, serta data sekunder seperti Laporan Penggunaan Dana, Laporan Kas Kecil, Laporan Pengadaan Asrama UGM dan data pendukung lainnya.

Tarif sewa Asrama Kinanti berdasarkan WTP diukur dengan menggunakan *Price Sensitivity Meter* (PSM) dengan langkah analisis: data yang telah terkumpul menggunakan kuesioner ditabulasi berdasarkan distribusi kumulatif tarif sewa yang dipilih, selanjutnya data tersebut ditampilkan dalam bentuk grafik. Titik potong antara kurva kemurahan dan kurva mahal merupakan batas bawah pada rentang harga penerimaan penghuni sedangkan titik potong antara kurva ideal dan kemahalan merupakan batas atas harga penerimaan penghuni. Untuk harga optimal berada pada titik potong kurva kemahalan dan kurva kemurahan. Analisis LCC dilakukan dengan cara memproyeksi seluruh biaya operasional, biaya penggantian, biaya perbaikan dan pemeliharaan, dan biaya energi selama sisa umur ekonomis gedung asrama, selanjutnya biaya-biaya tersebut dijumlah pada nilai sekarang dengan menggunakan tingkat diskonto berdasarkan *current yield* obligasi pemerintah 30 tahun yaitu sebesar 7,69%. Total LCC tersebut dibagi dengan sisa umur ekonomis dalam bulan untuk mengetahui LCC gedung Asrama Kinanti dalam satu bulan. Tarif sewa berdasarkan LCC diperoleh dengan membagi LCC perbulan dengan jumlah penghuni. Uji Sensitivitas dilakukan pada variabel *discount rate* dan tingkat inflasi dengan menggunakan Simulasi Monte Carlo sebanyak 1000 kali.

Dari hasil penelitian diperoleh tarif sewa berdasarkan LCC setelah dilakukan Simulasi Monte Carlo yaitu Rp336.000 untuk lantai dua, Rp301.000 untuk lantai tiga, Rp319.000 untuk lantai empat, dan Rp283.000 untuk lantai lima. Sedangkan tarif sewa berdasarkan WTP penghuni adalah Rp450.000-Rp530.000 untuk lantai dua, Rp380.000-Rp520.000 untuk lantai tiga, Rp 380.000-Rp550.000 untuk lantai empat, dan Rp350.000-Rp525.000 untuk lantai lima.

Kata Kunci: Tarif Sewa, *Willingness to Pay* (WTP), *Life Cycle Cost* (LCC), *Price sensitivity Meter* (PSM), Simulasi Monte Carlo, Asrama Kinanti UGM.

ABSTRACT

This study aims to calculate the rental rate kinanti dormitory belong to the University of Gadjah Mada (UGM) using Willingness to Pay (WTP) approach and Life Cycle Cost (WTP). The analyzed data in this study are primary data obtained from questionnaires and interviews with the managers of the boarding and secondary data such as reported the use of funds, small cash reports, dormitory procurement reports UGM and other supporting data.

Rental rates Kinanti Dormitory based on WTP was measured by using the Price Sensitivity Meter (PSM) with analysis steps: data that has been collected using questionnaires were tabulated based on distribution of selected cumulative rental rates, then the data is displayed in graphical form. The intersection point between the cheapness curve and the expensive curve is a lower limit on the price of accepted ranges occupants while the point of intersection between the ideal curve and expensiveness is the upper limit of the price of accepted occupants. Optimal Prices are on cut point expensiveness curve and the curve cheapness. LCC analysis was done by projecting the entire operational cost, replacement cost, cost of repair and maintenance, and energy costs for the remaining economic life of the dormitory, then these costs add up to the present value using a discount rate based on the current yield of government bonds 30 years that was amounted to 7.69 percentage. Total LCC is divided with the rest of the economic life in a month to obtain the LCC dormitory Kinanti in one month. The Rental rates based on LCC was obtained by dividing LCC per month with the number of occupants. Sensitivity test was performed on a variable discount rate and the inflation rate by using Monte Carlo simulation as much as 1000 times.

The results were obtained in rental rates based LCC after Monte Carlo simulation are Rp336.000 for second floor, Rp301.000 for third floor, Rp319.000 for fourth floor, and Rp283.000 for fifth floor. Meanwhile, the rental rate based on WTP occupant are Rp450.000-Rp530.000 for second floor, Rp380.000-Rp520.000 for third floor, Rp380.000-Rp550.000 for the fourth floor, and Rp350.000-Rp525.000 for fifth floor.

Keywords: Rental Rates, Willingness to Pay (WTP), Life Cycle Cost (LCC), Price Sensitivity Meter (PSM), Monte Carlo Simulation, Kinanti Dormitory UGM.