

## INTISARI

Dalam rangka pendayagunaan aset tetap BUMN dengan cara sewa, perlu ditetapkan tarif sewa. Penetapan tarif sewa sering terkendala dengan tidak adanya data pembandingan sewa atas aset tetap yang sejenis, karena situasi dan kondisi pasar sewa di Indonesia tidak seterbuka pasar di negara-negara yang sudah maju. Oleh karena itu, diperlukan metode alternatif untuk menetapkan besaran nilai sewa selain dengan menggunakan metode yang memerlukan data pembandingan pasar sewa.

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan indikasi nilai sewa pasar aset tetap BUMN berupa lahan dan bangunan *Offshore Supply Base* yang terletak di Tanjung Batu Balikpapan Barat dengan memperhatikan dan mempertimbangkan kondisi terkini, serta menganalisa perbandingannya terhadap tarif sewa yang mengacu formula pada PMK No.96/PMK.06/2007. Penetapan Indikasi Nilai Sewa Pasar dalam penelitian ini menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode DCF (*Discounted Cash Flow*). Pendekatan ini digunakan karena tidak adanya data pembandingan sewa properti yang sejenis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tarif sewa dengan menggunakan formula PMK menghasilkan perbedaan cukup signifikan untuk tarif sewa tanah dibandingkan dengan menggunakan metode DCF. Untuk tarif sewa bangunan selisih antara masing masing metode tidak sebesar perbedaan pada tarif sewa tanah. Secara keseluruhan tarif sewa properti dengan formula PMK lebih kecil 26 persen dibandingkan dengan menggunakan metode DCF.

Nilai sewa properti merupakan penjumlahan nilai sewa bangunan dengan nilai sewa tanah. Nilai sewa bangunan sangat dipengaruhi oleh sisa umur ekonomis bangunan, sedangkan nilai sewa tanah didapat dari asumsi bahwa tanah akan menghasilkan pendapatan yang menerus.

Kata Kunci: Sewa, Nilai Sewa Pasar, Barang Milik Negara, Tarif Sewa, Optimalisasi aset, *Discounted Cash Flow*.

## ABSTRACT

In order to keep asset utilization SOE (State Owned Enterprises) by way of lease, need to set the rental rate. Determination of the rental rate is often hampered by the absence of lease comparative data on similar fixed assets, due to the circumstances of the rental market in Indonesia is not as open as the market in the countries that have developed. Therefore, alternative methods are needed to determine the extent of the value of the lease other than by using methods which require comparative data rental market.

This study aims to determine the indication of the market rental value of fixed assets such as land and buildings SOE Offshore Supply Base which is located in Tanjung Batu West Balikpapan by observing and considering the current conditions, and to analyze the comparison of the rental rate formula that refers to the PMK 96 / PMK. 06/2007. Determination of Market Rental Value indication in this study using the income approach method DCF (Discounted Cash Flow). This approach is used because of the absence of comparable data similar rental property. The results showed that rental rates using a formula PMK make a difference significant enough to land rental rates compared to using the DCF method. Building rental rate difference between each method is not as big differences in land rental rates. Overall the property rental rates with smaller PMK formula 26 percentage compared to using the DCF method.

Rental property value is the sum of the rental value of the building with a rental value of land. The rental value of the building is strongly influenced by the remaining economic life of the building, while the rental value of land obtained from the assumption that the land will generate continuous income.

**Keywords:** Rental, Market Rental Value, State Property, Rental Rates, Asset Optimization, Discounted Cash Flow.