



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 5 Nomor 4 Tahun 2025 Page 1053-1066

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Analisis Tarif Sewa Gedung UPTD Taman Budaya Gerson Poyk Dinas Pendidikan dan Kebudayaan untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur

Ketty Natalia Panie^{1✉}, Nikson Tameno², Aldarine Molidya³

Universitas Nusa Cendana

Email: kettypanie@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan nilai pasar aset dan tarif sewa wajar aset daerah berupa Gedung Taman Budaya Gerson Poyk milik Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur, serta kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah. Dalam menentukan nilai pasar aset digunakan pendekatan biaya, sedangkan untuk menentukan tarif sewa wajar digunakan pendekatan berdasarkan pendekatan perbandingan data sewa pasar. Hasil penelitian dari penelitian ini diperoleh estimasi nilai pasar aset dari nilai tanah dan bangunan menggunakan pendekatan biaya adalah sebesar Rp 48.936.504.000, sedangkan estimasi tarif sewa wajar aset adalah sebesar Rp 700.000 per hari yang merupakan hasil rekonsiliasi dari hasil penilaian berdasarkan pendekatan perbandingan data sewa pasar. Dengan menggunakan tarif sewa wajar hasil penelitian ini, diperoleh estimasi kontribusi sewa terhadap Pendapatan Asli Daerah sektor retribusi daerah adalah sebesar 0,10 % dan terhadap target penerimaan sewa gedung tersebut untuk tahun 2019-2023.

Kata Kunci: *Aset Daerah, Sewa, Pendekatan Biaya, Perbandingan Data Pasar, Pendapatan Asli Daerah*

Abstract

This research aims to determine the market value of asset and the fair rental of regional asset in the form of the Gerson Poyk Culture Park Building, belonging to the East Nusa Tenggara Provincial Government and its contribution to Regional Original Income. In determining the market value of assets, a cost approach is used, while to determine reasonable rental rates, an approach based on a comparison of market rental data is used. The results of this research show that the estimated market value of assets consisting of the value of land and buildings using the cost approach is IDR 48.936.504.000, while the estimated fair rental rate for assets is IDR 700.000 per day which is the result of a reconciliation of the results of the assessment based on the comparative approach. market rental data. By using reasonable rental rates as a result of this research, the estimated contribution of rentals to Original Regional Income in the regional levies sector is 0.10% and to the building rental revenue target for 2019 to 2023.

Keywords: Regional Asset, Rental Comparison of Market Rental Data, Rental Contribution to Original Regional Income

PENDAHULUAN

Penyelenggaraan pemerintah memberikan wewenang kepada pemerintah daerah untuk melakukan tugas dan tanggung jawabnya berdasarkan asas otonomi. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah menyatakan Otonomi Daerah menyatakan bahwa hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pengelolaan aset yang baik dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat dan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi daerah yang kemudian berpengaruh pada Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Aset menurut Standar Akuntansi Pemerintahan (2019) adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya. Pengelolaan aset daerah mengharuskan pemerintah daerah mempertimbangkan dari beberapa aset seperti perencanaan dalam hal kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Seluruh aset yang dimiliki pemerintah daerah merupakan sumberdaya yang penting bagi pemerintah untuk menunjang fungsi dan peran pemerintah daerah sebagai

pemberi pelayanan publik. Provinsi NTT memiliki aset yang sangat bervariasi baik aset tetap maupun aset gerak.

Salah satu aset berupa gedung yang dimiliki Provinsi NTT adalah gedung UPTD Taman Budaya Gerson Poyk Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi NTT. Selain sebagai gedung kantor, taman budaya juga dilengkapi dengan aula utama dan panggung di lapangan yang dapat digunakan untuk kegiatan kesenian atau disewakan untuk kepentingan publik. Lokasi ini sangat potensial dalam mengoptimalkan aset melalui pemanfaatannya yaitu sewa aset.

Tabel 1. Data Total Kegiatan Taman Budaya Tahun 2019-2023

No	Jenis Kegiatan	2019	2020	2021	2022	2023
1	Kegiatan Kesenian:					
	Acara pemutaran film					2
	Pentas seni					5
	Audisi paduan suara					1
	Kegiatan Mahakarya					1
	Pembuatan video klip					1
	Perlombaan kesenian (Paduan suara, mewarnai, dan musikalisasi)					1
	Parade				1	
	Pagelaran seni tari			1		
	Kegiatan Lainnya:					
2	Syukuran Wisuda					1
	Acara valentine					1
	Kampanye partai					2
	Ibadah syukur				1	2
	Dies Natalis					1
	Kegiatan komunitas				1	1
	Acara perkumpulan keluarga besar					2
	Acara nonton bersama					1
	Halal Bihalal				1	1
	Turnamen catur			1		
2	Pelantikan Badan Pengurus Mahasiswa			1		
	Seminar		1			
	Total	-	1	3	4	23

Sumber: UPTD Taman Budaya Gerson Poyk Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi NTT, 2025

Tabel 1 menunjukkan bahwa penggunaan gedung Taman Budaya disewakan untuk berbagai kegiatan baik kesenian maupun untuk kepentingan lainnya. Berdasarkan tabel tersebut dalam 5 tahun terakhir ini terdapat 13 kegiatan kesenian dan 18 kegiatan lainnya di luar kegiatan kesenian. Gedung Taman Budaya Gerson Poyk, sebagai aset tetap milik Provinsi Nusa Tenggara Timur memiliki potensi dalam meningkatkan Pendapatan Asli daerah (PAD) jika dikelola dan dimanfaatkan secara optimal.

Tabel 2. Data Fasilitas Gedung Taman Budaya Tahun 2019-2023

No	Fasilitas	Jumlah Fasilitas				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Lapangan Upacara	1	1	1	1	1
2	Aula Utama	1	1	1	1	1
3	Panggung Luar	1	1	1	1	1
4	Panggung Dalam	1	1	1	1	1
5	Meja Tamu Panjang	5	5	5	2	2
6	Meja Pendek	3	3	3	3	3
7	Tiger kursi hadap staf T (warna merah)	60	60	60	60	60
8	Lampu Aula Utama	40	40	40	40	40
9	Ruangan Ganti	1	1	1	1	1
10	Toilet	6	6	6	6	6

Sumber: UPTD Taman Budaya Gerson Poyk Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi NTT, 2025

Antusiasme masyarakat dengan mengadakan berbagai kegiatan di gedung Taman Budaya Gerson Poyk ditunjang oleh fasilitas yang baik, seperti sistem pencahayaan, meja dan kursi yang dapat disewakan, tata letak yang mendukung, toilet, dan ruang ganti. Namun, pada tahun 2022 dan 2023 jumlah meja tamu panjang mengalami penurunan menjadi 2 buah. Hal ini disebabkan karena kerusakan pada meja tersebut.

Pemerintah perlu memaksimalkan potensi aset yang dimiliki dengan pemanfaatan melalui sewa aset. Penetapan tarif sewa Aula Gedung Taman Budaya Gerson Poyk ditentukan pemerintah menurut Peraturan Daerah Provinsi NTT Nomor 9 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha. Dengan besaran tarif sewa diestimasi dengan mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 mengenai Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Tabel 3. Data Tarif Penggunaan Gedung Taman Budaya Tahun 2019-2023

No	Jenis Sewa	Satuan	Tarif Sewa
1	Aula Utama	Per hari	Rp 600.000
2	Panggung Luar	Per hari	Rp 1.000.000
Sewa fasilitas lainnya:			
3	Meja Tamu Panjang	Per unit/buah	Rp 20.000
	Meja Pendek	Per unit/buah	Rp 10.000
	Tiger kursi hadap staf T	Per unit/buah	Rp 5.000

Sumber: UPTD Taman Budaya Gerson Poyk Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi NTT, 2025

Pada Tabel 3 menunjukkan bahwa tarif penggunaan gedung Taman Budaya dari tahun 2019-2023 tidak mengalami perubahan. Selain itu, tarif penggunaan gedung disesuaikan berdasarkan tempat berlangsungnya kegiatan, yaitu aula utama di dalam gedung atau panggung di luar gedung yang dilengkapi dengan fasilitas tambahan yang dapat disewakan.

Penetapan nilai tarif sewa didasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah yang menjadi acuan bagi pemerintah dalam pengelolaan aset miliknya. Berdasarkan ketentuan tersebut, Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2024 sebagai dasar dalam menentukan tarif sewa Aula Gedung Taman Budaya Gerson Poyk. Pemerintah Provinsi NTT selaku pengelola gedung belum menghasilkan produk hukum mengenai retribusi, oleh sebab itu pemanfaatan aset yang dimiliki belum dapat dilakukan secara optimal. Hal ini berpotensi menyebabkan kerugian bagi daerah karena hilangnya potensi dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Oleh karena itu, penelitian ini perlu dilakukan penilaian pada aset milik Pemerintah Provinsi NTT agar mampu menentukan nilai tarif sewa wajar yang mencerminkan potensi sebenarnya dari aset tersebut.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian dengan metode survei, survei pendahuluan dilakukan untuk memperoleh data awal seperti keadaan dan fasilitas yang ada di gedung tempat penelitian. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif di mana data yang diperoleh dianalisis berdasarkan metode statistik yang digunakan kemudian diinterpretasikan. Jenis data kualitatif dalam penelitian ini diperoleh melalui hasil observasi dan wawancara yang dilakukan bersama pegawai Badan Pendapatan dan Aset Daerah

Provinsi NTT serta pegawai Taman Budaya Gerson Poyk mengenai tarif nilai sewa gedung Taman Budaya Gerson Poyk terhadap PAD. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara terhadap pegawai Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT dan juga staf Taman Budaya Gerson Poyk mengenai tarif nilai sewa gedung UPTD Taman Budaya Gerson Poyk Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi NTT terhadap pendapatan asli daerah. Teknik pengumpulan data Dokumentasi menurut (Sugiyono, 2019), mengumpulkan dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi berupa kondisi objek penelitian di Taman Budaya Gerson Poyk dan data PAD dan kontribusi sewa terhadap PAD dari Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi NTT. Teknik analisis data, pendekatan biaya dilakukan melalui identifikasi pada bangunan, yang kemudian dilanjutkan dengan analisis terhadap biaya pembangunan baru (*reproduction cost new*) berdasarkan standar harga yang berlaku pada tanggal penilaian. Setelah itu, dilakukan pengurangan nilai berupa penyusutan (Sugiarto, 2024). Dalam pendekatan biaya, metode yang digunakan adalah metode biaya penggantian baru atau *Replacement Cost New* (RCN). Rumusnya secara matematis (Otoritas Jasa Keuangan, 2021):

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Tanah} + (\text{Biaya Reproduksi (RCN)} - \text{Penyusutan})$$

Pendekatan perbandingan data pasar dilaksanakan dengan membandingkan properti yang dinilai dengan properti-properti pembanding yang mempunyai karakteristik serupa atau sebanding (Sugiarto, 2024). Rumus pendekatan perbandingan data pasar (Otoritas Jasa Keuangan, 2021), yakni:

$$\text{Nilai Properti} = \text{Nilai Properti Pembanding} \pm \text{Penyesuaian}$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

1. Estimasi Nilai Aset dengan Pendekatan Biaya

Nilai aset properti diestimasi dengan menggunakan pendekatan biaya, di mana nilai tanah dan bangunan dihitung secara terpisah menggunakan metode masing-masing, kemudian dijumlahkan untuk menghasilkan nilai aset properti dari Gedung Taman Budaya Gerson Poyk tersebut. Dari hasil perhitungan didapatkan nilai aset tanah dan bangunan pada Gedung Taman Budaya Gerson adalah sebesar Rp 48.936.504.000 yang terdiri dari nilai tanah sebesar Rp 48.000.000.000 serta nilai bangunan dan fasilitasnya sebesar Rp

936.504.000.

2. Estimasi Nilai Tanah Menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar

Estimasi nilai tanah dilakukan dengan menerapkan metode perbandingan data pasar (sales comparison method), di mana peneliti berusaha menemukan tanah pembandingan yang sudah laku terjual atau masih ditawarkan di kawasan sekitar objek penilaian. Selanjutnya, dilakukan identifikasi mendalam terhadap aspek-aspek seperti aksesibilitas, bentuk tanah, lebar dan material jalan depan, lokasi, aksesibilitas, lebar jalan dan kondisi jalan depan, elevasi tanah, serta zoning.

Tabel 4. Penyesuaian pada Data Pembandingan Tanah

No	Faktor Penyesuaian	Data 1		Data 2		Data 3	
		%	Rp	%	Rp	%	Rp
1	Lokasi	2,00	18.724	3,00	6.219	3,00	9.186
2	Luas Tanah	11,60	108.595	13,60	28.190	12,45	38.125
3	Lebar Jalan dan Kondisi Jalan	0,00	-	1,00	15.200	1,00	15.500
4	Aksesibilitas	0,00	-	1,00	2.073	1,00	3.062
5	Zoning	1,20	19.200	1,20	18.240	1,20	18.600
6	Bentuk Tanah	1,00	9.362	0,00	-	1,00	3.062
7	Elevasi Tanah	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Jumlah Penyesuaian		15,8%		18,8%		19,65%	
Indikasi Nilai Pembandingan		1.600.000		1.520.000		1.550.000	
Pembobotan		34%		33%		33%	
Indikasi Nilai Pasar Tanah				48.000.000.000			
Indikasi Nilai Pasar Tanah per m ²				1.600.000			

Sumber: Data diolah, 2025

Dari hasil penyesuaian pada perbandingan data pasar, didapati nilai pasar tanah pada Gedung Taman Budaya Gerson Poyk adalah sebesar Rp 48.000.000.000, sehingga nilai tanah per m² nya menjadi Rp 1.600.000.

3. Estimasi Nilai Bangunan Menggunakan Metode Biaya Reproduksi Terdepresiasi

Asumsi yang digunakan dalam penentuan estimasi nilai bangunan pada penelitian ini yaitu:

- Gedung Taman Budaya Gerson Poyk dipilih berdasarkan pada standar yang telah ditentukan oleh peneliti melalui survei lapangan untuk mengobservasi keadaan fisik bangunan.
- Patokan biaya yang diterapkan merujuk pada biaya teknis bangunan yang dibuat

tahun 2019 oleh MAPPI bagi Provinsi Nusa Tenggara Timur. Penentuan nilai bangunan pada Gedung Taman Budaya Gerson Poyk dapat dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan biaya, yaitu mengestimasi nilai bangunan Gedung Taman Budaya Gerson Poyk tersebut sebagai bangunan baru (*Reproduction Cost New*). Selanjutnya estimasi nilai atas bangunan baru tersebut dikurangi dengan besarnya nilai penyusutan (depresiasi). Besarnya biaya pembangunan baru Gedung Taman Budaya Gerson Poyk adalah sebesar Rp 936.504.000.

Tabel 5. Nilai Wajar Aset

No	Penilaian	Luas (m ²)	Nilai Per m ² (Rp)	Nilai (Rp)
1	Nilai Bangunan	520,28	1.800.000	936.504.000
2	Nilai Tanah	30.000	1.600.000	48.000.000.000
Nilai Wajar Aset				48.936.504.000

Sumber: Data diolah, 2025

4. Estimasi Tarif Sewa Menggunakan Pendekatan Perbandingan Sewa Pasar

Tahap pertama dalam melaksanakan metode perbandingan data pasar adalah dengan menemukan data pembanding yang memiliki ciri serta fungsi yang serupa maupun mirip dengan objek penelitian. Selanjutnya, peneliti melakukan penyesuaian (*adjustment*) terhadap elemen-elemen yang dapat mempengaruhi tarif sewa, seperti luas tanah, luas bangunan, lokasi, kualitas bangunan, dan kondisi bangunan.

No	Faktor Penyesuaian	Data 1		Data 2		Data 3	
			%		%		%
1	Lokasi		0,20%		2,00%		3,00%
2	Posisi		1,00%		0,00%		1,00%
3	Luas Tanah		1,40%		1,00%		-3,18%
3	Luas Bangunan		2,80%		2,60%		1,00%
5	Kondisi Bangunan	85,00%	-1,00%	70,00%	0,10%	72,00%	0,10%
6	Lebar jalan depan		1,00		0,20%		0,20%
7	Fasilitas						
	Meja	15 Unit	0,25%	40 Unit	0,10%	40 Unit	0,10%
	Kursi	80 Unit	0,80%	250 Unit	0,25%	300 Unit	0,20%
	Toilet	2 Pintu	0,20%	2 Pintu	0,20%	4 Pintu	0,00%
	Kapasitas Parkir Mobil	20	1,20%	30	1,00%	50	0,90%
	Kapasitas Parkir Motor	165	3,50%	200	3,60%	300	2,60%
	Genset	1 Unit	0,00%	1 Unit	0,00%	1 Unit	0,00%
Jumlah Penyesuaian			11,35%		11,05%		5,92%
Indikasi Nilai Pembanding (Rp)/m²			Rp 1.112		Rp 1.168		Rp 2.024
Pembobotan			100%		31%		34%
Indikasi Tarif Sewa Pasar (Rp)/m²			Rp		1.400		Rp 728.392.00

Gambar 4. Penyesuaian Data Gedung Pembanding Sewa Pasar

Sumber: Data diolah, 2025

Dari Gambar 4, indikasi tarif sewa pasar per meter untuk masing-masing gedung pembanding diketahui, gedung pembanding 1 sebesar Rp 1.112,-, pembanding 2 sebesar Rp 1.168,-, serta data pembanding 3 sejumlah Rp 2.024,-. Selanjutnya dilakukan pemberian

bobot terhadap masing-masing properti pembanding, dengan demikian diperoleh indikasi tarif sewa pada Gedung Taman Budaya Gerson Poyk sebesar Rp 1.400,- per meter persegi per harinya.

Tabel 5. Penyesuaian Luas Tanah pada Data Sewa Pasar

No	Faktor Penyesuaian	Properti Objek	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3
1	Tarif Sewa /m2 (Rp)		Rp 1.112	Rp 1.168	Rp 2.024
2	Luas Tanah (m2)	30.000	16.000	20.000	61.800
3	Penyesuaian Persentase		1,40%	1,00%	-3,18%

Sumber: Data diolah, 2025

Analisis indikasi tarif sewa pada Gedung Taman Budaya Gerson Poyk per hari per meter persegi berdasarkan pendekatan sewa pasar adalah Rp 1.400,-, kemudian dikalikan dengan luas bangunan objek penilaian maka diperoleh Rp 728.392,- yang dibulatkan menjadi Rp 700.000,-.

Tabel 6. Tarif Sewa Gedung Taman Budaya Gerson Poyk Menggunakan Pendekatan Pasar

Nama Bangunan	Luas Bangunan	Tarif Sewa/m2/Hari	Tarif Sewa Per Hari
Gedung Taman Budaya Gerson Poyk	520,28 m2	Rp 1.400,-	Rp 700.000,-

Sumber: Data diolah, 2025

5. Kontribusi Nilai Sewa Wajar Gedung Taman Budaya Gerson Poyk terhadap PAD

Analisis pada tingkat kontribusi sewa aset milik daerah dilaksanakan menurut ketentuan serta kondisi dalam rentang tahun 2019-2023. Total target penerimaan retribusi sewa Aula Taman Budaya Gerson Poyk terhadap PAD sebesar Rp 450.000.000,- dengan total target PAD sebesar Rp 3.705.000.000,-. Merujuk pada bentuk estimasi tarif retribusi tahun 2019-2023, potensi peningkatan penerimaan daerah oleh Pemerintah Daerah Provinsi NTT dapat dicapai dengan menyesuaikan tarif sewa saat ini dengan besaran persentase yang disesuaikan dengan keadaan yang berlaku waktu itu.

Tabel 7. Estimasi Tarif Retribusi Aula Gedung Taman Budaya Gerson Poyk

No	Estimasi Sewa	Nilai Sewa	Potensi Kontribusi Retribusi Tahun 2019-2023
1	Nilai sewa berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2024	Rp 500.000	Rp 912.500.000
2	Nilai sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti	Rp 700.000	Rp 1.277.500.000

Sumber: Data diolah, 2025

Dalam menghitung tingkat kontribusi total target retribusi terhadap total target Pendapatan Asli Daerah (PAD) digunakan rumus:

$$\text{Tingkat Kontribusi Retribusi} = \frac{\text{Total Target Retribusi}}{\text{Total Target PAD}} \times 100\%$$

Analisis perhitungan kontribusi pendapatan dari sewa dalam bentuk tarif retribusi berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2024, diperoleh:

$$\text{Tingkat Kontribusi Retribusi} = \frac{\text{Rp 912.500.000}}{\text{Rp 3.705.000.000}} \times 100\% = 0,24\%$$

Berdasarkan optimalisasi terhadap nilai properti pada penelitian ini, analisis perhitungan kontribusi pendapatan sewa dalam bentuk tarif retribusi, yaitu:

$$\text{Kontribusi Retribusi Daerah} = \frac{\text{Rp 1.277.500.000}}{\text{Rp 3.705.000.000}} \times 100\% = 0,34\%$$

Tabel 8. Potensi Kontribusi dari Sewa Aset Daerah terhadap PAD

Metode Estimasi Sewa	Estimasi Kontribusi Tahun 2019-2023	PAD	Kontribusi
Nilai sewa berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2024,	Rp 912.500.000	Rp 3.705.000.000	0,24%
Nilai sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti	Rp 1.277.500.000	Rp 3.705.000.000	0,34%

Sumber: Data diolah, 2025

Analisis pada Tabel 8 mengindikasikan potensi pendapatan retribusi yang hilang dari

optimalisasai aset daerah dalam bentuk penyewaan tanah dan bangunan Gedung Taman Budaya Gerson Poyk adalah sebesar 0,10 persen yang merupakan selisih antara nilai sewa berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2024 dengan nilai sewa berdasarkan optimalisasi nilai properti dari realisasi PAD Provinsi NTT tahun 2019-2023.

Pembahasan

1. Estimasi Nilai Aset menggunakan Pendekatan Biaya

Pada pembahasan teori barang publik, pendekatan biaya dalam penilaian properti dapat dikaitkan dengan konsep nilai aset publik dan pengelolaannya. Nilai aset tanah dan bangunan pada Gedung Taman Budaya Gerson Poyk yang didapatkan dari pendekatan biaya merupakan salah satu contoh penerapan teori dan konsep dalam praktik penilaian properti. Biaya tersebut kemudian dibandingkan dengan nilai properti yang sudah ada dan disesuaikan atas perbedaannya menurut kemanfaatannya, keadaannya, dan umur properti, sehingga diperoleh nilai aset tanah dan bangunan pada Gedung Taman Budaya Gerson Poyk.

2. Estimasi Nilai Tanah Menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar

Properti objek penelitian yaitu Gedung Taman Budaya Gerson Poyk dianggap sebagai aset. Aset memiliki nilai yang dapat diukur, di mana penilaian properti menjadi langkah kunci dalam mengidentifikasi nilai aset ini. Pendekatan perbandingan pasar mengasumsikan bahwa nilai properti dapat ditemukan dengan membandingkannya dengan properti serupa yang telah terjual atau ditawarkan di pasar untuk menentukan nilai pasar yang wajar. Peneliti berusaha menemukan tanah lain sebagai pembanding yang sudah laku terjual atau masih ditawarkan di kawasan sekitar objek penelitian. Selanjutnya, dilakukan identifikasi mendalam terhadap aspek-aspek seperti lokasi, aksesibilitas, bentuk tanah, lebar jalan dan kondisi jalan depan, elevasi tanah, serta zoning.

3. Estimasi Nilai Bangunan berdasarkan Metode Biaya Reproduksi Terdepresiasi

Penyusutan fungsional pada Gedung Taman Budaya Gerson Poyk tidak terjadi, mengingat tidak terdapat perubahan terhadap fungsi penggunaan, bentuk gedung, serta konfigurasi ruangan dalam gedung. Nilai penyusutan fisik dihitung dengan metode garis lurus atau metode umur ekonomis. Metode umur ekonomis ditentukan dengan perhitungan rasio antara umur efektif bangunan dengan estimasi total umur ekonomis dari suatu bangunan. Nilai bangunan baru (RCN) yang sudah diperoleh kemudian dikaitkan dengan persentase penyusutan atas gedung.

4. Estimasi Tarif Sewa menggunakan Pendekatan Perbandingan Sewa Pasar

Peneliti menggunakan metode ini untuk menentukan tarif sewa harian Gedung Taman Budaya Gerson Poyk. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tarif sewa harian untuk Gedung Taman Budaya Gerson Poyk adalah sebesar Rp 700.000,-. Hasil penelitian ini memberikan gambaran tentang sejauh mana Gedung Taman Budaya Gerson Poyk bersaing di pasar sewa dengan properti sejenis. Metode ini membantu pemerintah daerah atau pemilik properti dalam menetapkan tarif sewa yang kompetitif dan adil untuk Gedung Taman Budaya Gerson Poyk.

5. Kontribusi Nilai Sewa Wajar Gedung Taman Budaya Gerson Poyk terhadap PAD

Dalam kaitan dengan teori permintaan dan penawaran, peningkatan tarif retribusi dapat berdampak pada tingkat permintaan terhadap pemanfaatan aset, yang pada akhirnya berpotensi meningkatkan pendapatan yang ditawarkan kepada pemerintah daerah. Kenaikan harga suatu barang akan mendorong peningkatan jumlah barang yang ditawarkan, mengingat hal tersebut memberikan keuntungan yang lebih tinggi bagi produsen (Yusuf, 2012). Pada penelitian ini, besarnya tingkat kontribusi tarif retribusi yang berlaku berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi NTT Nomor 1 Tahun 2024, dapat memberikan kontribusi sebesar 0,24 persen yang di rupiahkan menjadi Rp 8.892.000. Sementara itu, tingkat kontribusi sewa yang diperoleh melalui optimalisasi nilai properti terhadap PAD berpotensi memberikan kontribusi sebesar 0,34 persen yang di rupiahkan menjadi Rp 12.597.000. Maka, dengan menggunakan tarif sewa wajar hasil penelitian ini, diperoleh peningkatan estimasi kontribusi sewa Aula Gedung Taman Budaya Gerson Poyk terhadap PAD sektor retribusi daerah adalah sebesar 0,10 persen atau senilai Rp 3.705.000 dari target PAD yaitu sebesar Rp 3.705.000.000 tahun 2019-2023. Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Lantara (2019) juga menunjukkan adanya peningkatan kontribusi, yang mencatat kontribusi tarif sewa Gedung Pertemuan Umum Palampang Tarung sebesar 1,18% terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

SIMPULAN

Hasil analisis dan pembahasan menunjukkan bahwa estimasi nilai pasar tanah Gedung Taman Budaya Gerson Poyk yang diperoleh dengan pendekatan biaya sebesar Rp 48.936.504.000,-. Nilai tanah yang didapat dari pendekatan perbandingan data pasar adalah sebesar Rp 48.000.000.000,- dan nilai bangunan yang didapat dari pendekatan penggantian baru yang kemudian dikurang dengan penyusutan sebesar Rp 936.504.000,-. Dengan pendekatan perbandingan data sewa pasar, estimasi pada besaran tarif sewa

wajar BMD pada Gedung Taman Budaya Gerson Poyk adalah sebesar Rp 700.000,- per hari. Berdasarkan optimalisasi nilai properti, potensi kontribusi tarif retribusi atas sewa aset Gedung Taman Budaya Gerson Poyk terhadap penerimaan PAD Provinsi NTT adalah sebesar 0,34 persen. Hal ini menunjukkan bahwa adanya peningkatan sebesar 0,10 persen atau senilai Rp 3.705.000,- pada kontribusi retribusi atas sewa aset daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang dihitung berdasarkan tarif sewa yang ditetapkan dari optimalisasi nilai properti.

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, A. J., & Nahartyo, E. (2019). *Penilaian Aset Milik Daerah untuk Estimasi Tarif Sewa (Studi Pada Gedung Banda Aceh Convention Hall Kota Banda Aceh)*. <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/182426>
- Hardiansyah, R., & Putri, A. S. (2021). *Pengantar Ekonomi Mikro*. Insan Cendekia Mandiri. [https://repo.stie-pembangunan.ac.id/1825/1/BUKU PENGANTAR EKONOMI MIKRO.pdf](https://repo.stie-pembangunan.ac.id/1825/1/BUKU_PENGANTAR_EKONOMI_MIKRO.pdf)
- Idris, A. (2018). *Ekonomi Publik*. Penerbit Deepublish.
- Lantara, I. W. N. (2019). *PENILAIAN ASET MILIK DAERAH UNTUK ESTIMASI TARIF SEWA WAJAR (Studi pada Gedung Pertemuan Umum Palampang Tarung Kota Palangka Raya)* M. BINTORO JUNAIDI, I Wayan Nuka Lantara, M.Si., Ph.D. 18–19.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2021). *Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 33 /SEOJK.04/2021 Tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal*. [https://ojk.go.id/id/regulasi/otoritas-jasa-keuangan/rancangan-regulasi/Documents/RSEOJK Pedoman Penilaian Properti.pdf](https://ojk.go.id/id/regulasi/otoritas-jasa-keuangan/rancangan-regulasi/Documents/RSEOJK_Pedoman_Penilaian_Properti.pdf)
- Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2024, (2024).
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Pub. L. No. 19. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/137669/permendagri-no-19-tahun-2016>
- Standar Akuntansi Pemerintahan, (2019). <https://www.ksap.org/sap/wp-content/uploads/2021/07/Buku-SAP-2019.pdf>
- Sugiarto, A. (2024). *Prinsip Dasar dan Aplikasi Penilaian Properti*. Universitas Katolik Soegijapranata. https://www.unika.ac.id/wp-content/uploads/2024/02/Buku-Prinsip-Dasar-Aplikasi-Penilaian-13-Februari-2024_compressed.pdf
- Sugiyono. (2019). *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif Dan R&D*. ALFABETA.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah,
Pub. L. No. 23. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38685/uu-no-23-tahun-2014>

Yusuf, A. A. (2012). EKONOMI MIKRO. In *Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon*. Nurjati Press. [http://repository.syekhnurjati.ac.id/5210/1/Buku EKONOMI MIKRO.pdf](http://repository.syekhnurjati.ac.id/5210/1/Buku_EKONOMI_MIKRO.pdf)

Zahara, V. M., & Anwar, C. J. (2021). MIKROEKONOMI (Sebuah Pengantar). In *Sustainability (Switzerland)* (Vol. 11, Issue 1). Media Sains Indonesia. [https://eprints.untirta.ac.id/6127/1/Buku Digital - MIKROEKONOMI.pdf](https://eprints.untirta.ac.id/6127/1/Buku_Digital_-_MIKROEKONOMI.pdf)