

Analisis Penyesuaian Tarif Sewa dan *Potential Loss* Akibat Stagnasi Tarif Sewa Hunian Rumah Susun (Studi Kasus Rusunawa I Kota Madiun)

Analysis of Rental Rate Adjustment and Potential Loss Due to Rental Rate Stagnation of Public Flats

Monica Cyndy Ariyanto^{1,*}

¹⁾Program Studi Manajemen dan Penilaian Properti, Sekolah Vokasi, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

Koresponden : ^{*}monicacyndya@gmail.com

ABSTRAK

Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan instrumen kebijakan publik yang krusial untuk mengatasi *backlog* perumahan sekaligus mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun, pengelolaan Rusunawa I Kota Madiun menghadapi tantangan keberlanjutan akibat stagnasi tarif sewa sejak tahun 2018 hingga 2026, di tengah pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dan Upah Minimum Kota (UMK) yang mencerminkan peningkatan kapasitas ekonomi masyarakat. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif deskriptif dengan pendekatan biaya untuk penilaian properti, formula Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 108 Tahun 2018 dan formula tingkat kapitalisasi untuk estimasi tarif sewa, analisis *ability to pay* dan *willingness to pay* (ATP-WTP), analisis *potential loss*, analisis *cost recovery rate* (CRR), serta proyeksi net operating income (NOI). Hasil penelitian menunjukkan bahwa rekonsiliasi tarif sewa menghasilkan tarif optimal berkisar Rp129.000 hingga Rp386.000 per bulan tergantung kategori lantai. Matriks silang ATP-WTP mengungkap bahwa 63,33% penghuni tergolong mampu namun tidak bersedia membayar, mengindikasikan resistensi akibat ketidakpuasan kualitas layanan. Analisis *potential loss* menunjukkan kerugian kumulatif sebesar Rp102.618.000 selama 2022–2025, sementara CRR hanya mampu menutup 18,79% hingga 46,28% dari biaya operasional dan pemeliharaan. Simulasi proyeksi menunjukkan bahwa penyesuaian tarif disertai perbaikan fasilitas mampu memberikan efisiensi finansial berupa penghematan subsidi kas daerah dan perlambatan depresiasi bangunan.

Kata Kunci : manajemen aset daerah, rusunawa, tarif sewa, *ability to pay* dan *willingness to pay*, *potential loss*, *cost recovery rate*.

PENDAHULUAN

Rusunawa merupakan salah satu bentuk aset publik yang tidak hanya memiliki fungsi ekonomi, tetapi juga fungsi sosial dalam penyediaan hunian bagi masyarakat. Pengelolaan Rusunawa dapat berbeda berdasarkan karakteristik pemilik, kelompok penghuni, sumber pembiayaan, luas unit, tarif sewa, dan fasilitas yang tersedia. Purnamasari, A. W., Soemitro, R. A. A., & Suprayitno, H. (2020).

Rumah susun sewa (rusunawa) menjadi salah satu alternatif solusi bagi permasalahan kebutuhan hunian yang terjangkau di kota-kota besar di Indonesia. Selain fungsi dasarnya sebagai pemukiman, rusunawa juga harus memiliki kinerja kesehatan yang baik agar bisa memenuhi semua aspek yang dibutuhkan penghuni Angestiwi, T., & Ramadhan, G. (2026).

Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan salah satu instrumen kebijakan publik yang krusial untuk mengatasi *backlog* perumahan sekaligus mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui retribusi kekayaan daerah. Berdasarkan Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, setiap orang berhak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang layak, sehingga Pemerintah wajib melakukan intervensi kebijakan guna menjamin ketersediaan hunian bagi MBR.

Secara nasional, angka *backlog* perumahan di Indonesia mencapai 43.368.890 keluarga atau setara 45,17% dari total keluarga di Indonesia (Kementerian PKP RI, 2026). Jawa Timur tercatat sebagai provinsi dengan *backlog* tertinggi kedua setelah Jawa Barat, sedangkan pada tingkat kota, Kota Madiun menempati posisi kedua tertinggi di Jawa Timur dengan 29,68% keluarga belum memiliki rumah sendiri (BPS Jawa Timur, 2024). Kondisi ini diperparah oleh keterbatasan lahan seluas 33,23 km² sehingga penyediaan hunian vertikal melalui rumah susun menjadi instrumen yang paling rasional.

Pemerintah Kota Madiun mengelola tiga unit Rusunawa hasil hibah dari Pemerintah Pusat, salah satunya adalah Rusunawa I yang beroperasi sejak tahun 2018 di Jalan Manis Raya dengan kapasitas 70 unit hunian. Tarif sewa Rusunawa diatur melalui Peraturan Daerah Kota Madiun dan secara ideal harus ditinjau kembali paling lama tiga tahun sekali sejalan dengan Pasal 59 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Namun, meskipun telah diterbitkan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 12 Tahun 2025, nominal tarif sewa yang berlaku masih menggunakan standar tahun 2018 tanpa penyesuaian yang berarti.

Stagnasi tarif selama lebih dari tujuh tahun ini menciptakan anomali fiskal karena terjadi di tengah pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Madiun dari Rp11.435,44 miliar pada 2021 menjadi Rp19.964,06 miliar pada 2025, serta Upah Minimum Kota (UMK) yang tumbuh 57,81% dari tahun 2018 hingga 2026. Kondisi ini mencerminkan peningkatan kapasitas ekonomi dan kemampuan membayar masyarakat yang tidak diimbangi dengan penyesuaian tarif, sehingga menciptakan celah ekonomi yang berpotensi menimbulkan *potential loss* bagi PAD sekaligus membebani APBD melalui subsidi operasional yang terus membengkak.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk (1) mengestimasi tarif sewa Rusunawa I Kota Madiun berdasarkan formula Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 18 Tahun 2025 dan formula tingkat kapitalisasi; (2) menganalisis tingkat *ability to pay* (ATP) dan *willingness to pay* (WTP) penghuni; (3) menganalisis kontribusi retribusi dan implikasi stagnasi tarif terhadap *potential loss* PAD; (4) mengestimasi *cost recovery rate* (CRR) apabila revaluasi tarif dilakukan secara berkala; serta (5) menganalisis dampak finansial dan nonfinansial antara skenario tarif tetap tanpa perbaikan dengan skenario penyesuaian tarif disertai perbaikan.

Tinjauan Pustaka Singkat

Musgrave & Musgrave (1984) menjelaskan bahwa pemerintah memiliki tiga fungsi utama dalam perekonomian, yaitu fungsi alokasi, distribusi, dan stabilisasi. Penyediaan hunian bagi MBR merupakan wujud fungsi distribusi (*distribution function*) yang bertujuan menciptakan keadilan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah melalui subsidi nontunai berupa hunian layak dan murah. Ketika tarif sewa dibiarkan stagnan tanpa evaluasi yang rasional, beban subsidi pemeliharaan yang ditanggung APBD menjadi tidak efisien dan

bertentangan dengan prinsip keseimbangan antara keadilan merata (*equity*) dan efisiensi anggaran (*efficiency costs*).

Dalam konteks manajemen aset daerah, Siregar (2004) merumuskan lima tahapan manajemen aset yang meliputi inventarisasi, legal audit, penilaian, optimalisasi, serta pengawasan dan pengendalian aset. Penilaian aset menjadi dasar rasional bagi pemerintah daerah untuk menentukan besaran tarif sewa yang mencerminkan nilai keekonomian riil aset publik, sebagaimana diatur dalam KEPI & SPI (2018) melalui pendekatan biaya (*cost approach*) untuk aset yang tidak memiliki data transaksi pasar yang memadai.

Beberapa penelitian terdahulu telah mengkaji topik serupa pada objek Barang Milik Daerah lainnya. Panie et al. (2025) dan Anggul et al. (2024) mengestimasi nilai wajar dan tarif sewa Barang Milik Daerah di Provinsi Nusa Tenggara Timur menggunakan pendekatan biaya dan pendekatan perbandingan data pasar, serta menganalisis kontribusinya terhadap PAD. Sementara itu, Putri et al. (2018, 2019) dan Sarwandy et al. (2019) menganalisis ATP dan WTP pada layanan publik untuk merumuskan tarif yang terjangkau namun tetap berkelanjutan secara finansial. Penelitian ini melengkapi kajian tersebut dengan menambahkan analisis *potential loss* dan *cost recovery rate* secara terintegrasi pada objek rusunawa, sekaligus simulasi proyeksi skenario kebijakan finansial dan nonfinansial jangka pendek.

METODE PENELITIAN

Desain dan Objek Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif dengan format studi kasus, yang bertumpu pada pengukuran dan perhitungan numerik terhadap nilai properti, tarif sewa, kemampuan membayar, dan dampak fiskal terhadap PAD. Objek penelitian adalah Rusunawa I Kota Madiun beserta seluruh penghuninya, yang dipilih karena statusnya sebagai rumah susun umum pertama di Kota Madiun dengan usia bangunan dan beban pemeliharaan yang telah mencapai titik puncak representasi dampak stagnasi tarif.

Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data

Data primer diperoleh melalui observasi fisik aset, survei data pasar tanah pembanding, wawancara mendalam dengan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Disperkim) Kota Madiun, dan penyebaran kuesioner kepada 30 responden penghuni untuk mengukur WTP dan ketepatan waktu pembayaran. Data sekunder diperoleh dari Laporan Realisasi Anggaran, data pendapatan penghuni untuk mengukur ATP, data statistik ekonomi (PDRB, UMK, IHK), regulasi terkait, dan studi literatur.

Teknik Analisis Data

Indikasi nilai wajar properti dihitung menggunakan pendekatan biaya (*cost approach*), yaitu metode perbandingan data pasar untuk tanah dan metode biaya pengganti terdepresiasi untuk bangunan (KEPI & SPI, 2018). Estimasi tarif sewa dilakukan melalui dua formula, yaitu formula Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 108 Tahun 2018 dan formula tingkat kapitalisasi berbasis *Gordon Growth Model*, yang kemudian direkonsiliasi berdasarkan kriteria kesesuaian, akurasi, dan kuantitas bukti (Appraisal Institute, 2013).

Rincian formula tarif pokok sewa tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 108 Tahun 2018 sebagai berikut.

$$Stb = (3,33\% \times Lt \times Vt) + (6,64\% \times Lb \times Hb \times Nsb) \quad \dots (1)$$

Keterangan : dengan Stb adalah sewa tanah dan bangunan (Rp), Lt adalah luas tanah (m²), Vt adalah nilai tanah hasil penilaian (Rp), Lb adalah luas lantai bangunan (m²), Hb adalah harga satuan bangunan standar dalam keadaan baru (Rp/m²), dan Nsb adalah nilai sisa bangunan (%). (Sumber: Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 108 Tahun 2018)

ATP dihitung sebagai 30% dari total penghasilan rumah tangga dikurangi biaya fasilitas per bulan (Putri et al., 2018), sedangkan WTP diukur menggunakan teknik *payment card* (Ryan et al., 2004). Analisis *potential loss* dilakukan dengan mensimulasikan tarif sewa yang seharusnya berlaku berdasarkan eskalasi Indeks Harga Konsumen (IHK) Kota Madiun, kemudian dibandingkan dengan realisasi penerimaan retribusi aktual periode 2022–2025. Analisis *Cost Recovery Rate* (CRR) dihitung dari rasio realisasi penerimaan retribusi terhadap biaya operasional dan pemeliharaan (Aurelia & Pujiyanti, 2017). Terakhir, dilakukan simulasi proyeksi *net operating income* (NOI) tiga tahun ke depan untuk membandingkan skenario tarif tetap tanpa perbaikan dengan skenario penyesuaian tarif disertai perbaikan fasilitas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Objek Penelitian

Rusunawa I Kota Madiun merupakan Barang Milik Negara (BMN) senilai Rp19,8 miliar yang dihibahkan kepada Pemerintah Kota Madiun, berlokasi di Kelurahan Nambangan Lor, Kecamatan Manguharjo. Bangunan lima lantai ini berdiri di atas tanah seluas 3.415 m² dengan total luas lantai bangunan 3.904,69 m², menyediakan 70 unit hunian dengan tipe setara 36. Berdasarkan hasil survei lapangan Juni 2026, kondisi struktur utama bangunan masih cukup baik, namun terdapat kerusakan pada instalasi air bersih di Lantai 4 dan Lantai 5 serta kerusakan plafon di Lantai 5 yang berdampak pada kualitas layanan hunian.

Tabel 1. Distribusi Unit Hunian dan Tarif Sewa Berlaku Rusunawa I Kota Madiun

Lantai	Jumlah Unit	Tarif Sewa/Bulan Saat Ini
Lantai 1 (Difabel dan Lansia)	3	Rp100.000
Lantai 1	3	Rp300.000
Lantai 2	16	Rp210.000
Lantai 3	16	Rp190.000
Lantai 4	16	Rp170.000
Lantai 5	16	Rp150.000
Total	70	-

Sumber: Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 12 Tahun 2025 dan Disperkim Kota Madiun, 2026 (Data Diolah)

Estimasi Nilai Wajar Properti dan Tarif Sewa

Penilaian tanah menggunakan metode perbandingan data pasar terhadap tiga data pembanding menghasilkan indikasi nilai tanah sebesar Rp1.316.100 per m². Penilaian bangunan menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi dengan Biaya Teknis Bangunan (BTB) sebesar Rp6.300.000 per m² dan indikasi sisa umur ekonomis sebesar 73,39% menghasilkan indikasi nilai wajar bangunan sebesar Rp18.053.192.018. Dengan demikian, indikasi nilai wajar properti Rusunawa I Kota Madiun secara keseluruhan adalah sebesar Rp22.547.762.000.

Tabel 2a. Estimasi Tarif Sewa Hasil Rekonsiliasi Formula Peraturan Daerah dan Formula Tingkat Kapitalisasi

Kategori	Tarif Saat Ini	Tarif Optimal	Kenaikan
Lantai 1 (Difabel/Lansia)	Rp100.000	Rp129.000	28,61%
Lantai 1	Rp300.000	Rp386.000	
Lantai 2	Rp210.000	Rp270.000	
Lantai 3	Rp190.000	Rp244.000	

Tabel 2b. Estimasi Tarif Sewa Hasil Rekonsiliasi Formula Peraturan Daerah dan Formula Tingkat Kapitalisasi

Kategori	Tarif Saat Ini	Tarif Optimal	Kenaikan
Lantai 4	Rp170.000	Rp219.000	
Lantai 5	Rp150.000	Rp193.000	

Sumber: Data Diolah, 2026

Rekonsiliasi dilakukan dengan bobot 57% untuk formula Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 18 Tahun 2025 dan 43% untuk formula tingkat kapitalisasi, mengacu pada kriteria kesesuaian, akurasi, dan kuantitas bukti (Appraisal Institute, 2013). Hasil rekonsiliasi menunjukkan tarif optimal berkisar antara Rp129.000 hingga Rp386.000 per bulan tergantung kategori lantai, atau meningkat 28,61% dari tarif yang berlaku saat ini.

Analisis Ability to Pay (ATP) dan Willingness to Pay (WTP)

Hasil analisis menunjukkan bahwa 77,59% dari 58 unit terisi memiliki ATP yang memadai terhadap tarif optimal, sedangkan hanya 22,41% yang dikategorikan tidak mampu. Sebaliknya, hasil analisis WTP menunjukkan bahwa hanya 16,67% dari 30 responden yang bersedia membayar pada atau di atas tarif optimal.

Tabel 3. Matriks Silang Hasil Analisis ATP dan WTP

ATP / WTP	Bersedia	Tidak Bersedia	Total
Mampu	13,33%	63,33%	76,67%
Tidak Mampu	3,33%	20,00%	23,33%
Total	16,67%	83,33%	100,00%

Sumber: Data Diolah, 2026

Kelompok terbesar (63,33%) adalah penghuni yang mampu secara finansial namun tidak bersedia membayar (ATP>WTP), yang menurut kerangka Tamin et al. (1999) mengindikasikan bahwa resistensi terhadap kenaikan tarif lebih dipengaruhi oleh persepsi kualitas layanan daripada ketidakmampuan finansial. Selain itu, hasil kuesioner mengungkap indikasi fare evasion, yaitu sebesar 23,33% penghuni yang tergolong mampu membayar namun kadang hingga sering terlambat membayar dalam satu tahun terakhir, sejalan dengan temuan Barabino et al. (2020) mengenai penghindaran pembayaran pada tarif layanan publik.

Analisis Potential Loss dan Kontribusi terhadap PAD

Analisis potential loss dilakukan dengan mensimulasikan dua skenario penyesuaian tarif berbasis inflasi tahun 2021 dan tahun 2024 yang seharusnya diberlakukan sesuai ketentuan peninjauan tarif setiap tiga tahun. Hasil simulasi menunjukkan potensi kenaikan tarif sebesar 12,38% (skenario 2021) dan 23,68% (skenario 2024) dari tarif berlaku saat ini.

Tabel 4. Potential Loss Retribusi Rusunawa I Kota Madiun Tahun 2022–2025

Tahun	Realisasi Penerimaan	Potensi Penerimaan	Potential Loss
2022	Rp124.405.000	Rp146.573.000	Rp22.168.000
2023	Rp134.340.000	Rp151.776.000	Rp17.436.000
2024	Rp130.080.000	Rp146.593.000	Rp16.513.000
2025	Rp116.731.000	Rp163.232.000	Rp46.501.000
Total	-	-	Rp102.618.000

Sumber: Disperkim Kota Madiun, 2026 (Data Diolah)

Total potential loss kumulatif selama periode 2022–2025 mencapai Rp102.618.000 dengan tren yang terus meningkat, terutama pada tahun 2025 yang mencapai Rp46,5 juta atau

39,84% dari realisasi penerimaan, seiring mulai berlakunya skenario kajian tarif tahun 2024. Kontribusi retribusi Rusunawa I terhadap PAD Kota Madiun saat ini berkisar 36,11% hingga 52,57%, sementara apabila tarif dioptimalkan, kontribusi berpotensi meningkat menjadi 44,14% hingga 55,60%, sehingga terdapat potensi penerimaan retribusi yang hilang sebesar 2,98% hingga 8,03% akibat stagnasi tarif.

Analisis Cost Recovery Rate (CRR)

Tabel 5. Perbandingan CRR pada Realisasi dan Potensi Penerimaan Retribusi

Tahun	CRR Realisasi	Subsidi Realisasi	CRR Potensi	Subsidi Potensi
2022	26,78%	73,22%	31,55%	68,45%
2023	18,79%	81,21%	21,22%	78,78%
2024	46,28%	53,72%	52,16%	47,84%
2025	29,41%	70,59%	41,13%	58,87%

Sumber: Data Diolah, 2026

Selama periode 2022–2025, penerimaan retribusi realisasi hanya mampu menutup 18,79% hingga 46,28% dari total biaya operasional dan pemeliharaan, sehingga 53,72% hingga 81,21% biaya harus ditanggung melalui subsidi APBD. Apabila tarif dioptimalkan sesuai hasil rekonsiliasi, CRR berpotensi meningkat menjadi 21,22% hingga 52,16% sehingga beban subsidi APBD dapat berkurang secara signifikan setiap tahunnya.

Analisis Proyeksi Perbandingan Skenario Kebijakan

Simulasi proyeksi tiga tahun ke depan (2027–2029) membandingkan Skenario 1 (tarif tetap tanpa perbaikan) dengan Skenario 2 (penyesuaian tarif disertai perbaikan instalasi air bersih dan plafon senilai Rp71.392.924). Pada Skenario 1, tingkat depresiasi fisik bangunan yang tidak diperbaiki memicu penurunan retensi penghuni terutama di Lantai 4 dan Lantai 5, sehingga penerimaan retribusi tahunan diproyeksikan menurun dari Rp126.840.000 menjadi Rp104.222.111, dengan defisit operasional bersih (NOI) yang terus membesar dari minus Rp598.516.775 hingga minus Rp656.558.795.

Pada Skenario 2, perbaikan fasilitas berhasil menekan depresiasi bangunan dari 26,61% menjadi hanya 10,95%, sekaligus meningkatkan retensi penghuni pada lantai-lantai yang terdampak kerusakan. Meskipun terdapat lonjakan biaya modal pada tahun pertama, NOI pada tahun-tahun berikutnya pada seluruh varian skenario (optimis, moderat, dan pesimis) tetap lebih baik dibandingkan Skenario 1. Hal ini menegaskan bahwa penyesuaian tarif yang disertai perbaikan fasilitas dapat memberikan efisiensi finansial berupa penghematan subsidi kas daerah, selain manfaat nonfinansial berupa perlambatan depresiasi bangunan dan peningkatan kualitas layanan hunian bagi MBR.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut. Pertama, rekonsiliasi estimasi tarif sewa menggunakan formula Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 18 Tahun 2025 dan formula tingkat kapitalisasi menghasilkan tarif optimal berkisar Rp129.000 hingga Rp386.000 per bulan, meningkat sekitar 28% dari tarif berlaku saat ini. Kedua, matriks silang ATP-WTP menunjukkan bahwa 63,33% penghuni tergolong mampu namun tidak bersedia membayar, mengindikasikan bahwa resistensi lebih disebabkan oleh ketidakpuasan kualitas layanan daripada ketidakmampuan finansial, disertai indikasi *fare evasion* sebesar 23,33%.

Ketiga, stagnasi tarif sejak 2018 mengakibatkan potential loss kumulatif sebesar Rp102.618.000 selama 2022–2025 dengan tren yang terus meningkat, ditambah potensi kontribusi retribusi terhadap PAD yang hilang sebesar 2,98% hingga 8,03%. Keempat,

penerimaan retribusi realisasi hanya mampu menutup 18,79% hingga 46,28% dari biaya operasional dan pemeliharaan, sehingga optimalisasi tarif berpotensi meningkatkan CRR menjadi 21,22% hingga 52,16% dan mengurangi beban subsidi APBD. Kelima, simulasi proyeksi menunjukkan bahwa penyesuaian tarif disertai perbaikan fasilitas memberikan efisiensi finansial berupa penghematan subsidi kas daerah serta manfaat nonfinansial berupa perlambatan depresiasi bangunan, meskipun disertai lonjakan biaya renovasi pada tahun pertama.

Penelitian ini merekomendasikan agar Pemerintah Kota Madiun segera melakukan revaluasi tarif sewa Rusunawa MBR secara berkala sesuai ketentuan tiga tahunan, disertai perbaikan kualitas layanan dan fasilitas utilitas agar penyesuaian tarif dapat diterima secara sosial oleh penghuni. Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan objek pada Rusunawa II dan Rusunawa III guna memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai keberlanjutan pengelolaan aset rumah susun umum di Kota Madiun.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Anggul, A. Y. P., Tameno, N. & Molidya, A. (2024). “Analisis Tarif Sewa Gedung GOR Flobamora terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur”. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, Vol. 8, No. 2.
- [2] Angestiwi, T., & Ramadhan, G. (2026). “Evaluasi Kinerja Rumah Susun Sewa Di Kota Bandung Berdasarkan Health Performance Indicators Dan Pengaruhnya Terhadap Kepuasan Penghuni: Evaluation of Public Housing Performancein Bandung City Based on Health Performance Indicators and Their Influence on OccupantSatisfaction”. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, 9(3), 165–180. Diambil dari <https://journal.its.ac.id/index.php/jmaif/article/view/9836>
- [3] Appraisal Institute (2013). *The Appraisal of Real Estate, 14th Edition*. Appraisal Institute. Chicago.
- [4] Aurelia, D. & Pujiyanti (2017). “Analisis Cost Recovery Rate pada Pengelolaan Fasilitas Publik”. *Jurnal Manajemen Aset*. Vol. 5, No. 2, Hal. 45-58.
- [5] Badan Pusat Statistik Jawa Timur (2024). *Statistik Perumahan Provinsi Jawa Timur*. BPS Provinsi Jawa Timur. Surabaya.
- [6] Badan Pusat Statistik Kota Madiun (2026). *Kota Madiun Dalam Angka 2026*. BPS Kota Madiun. Madiun.
- [7] Barabino, B., Lai, C. & Olivo, A. (2020). “Fare Evasion in Public Transport Systems: A Review of the Literature”. *Public Transport*, Vol. 12, No. 1, Hal. 27-88.
- [8] KEPI & SPI (2018). *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII*. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Jakarta.
- [9] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI (2026). *Data Backlog Perumahan Nasional 2026*. Kementerian PKP RI. Jakarta.
- [10] Musgrave, R. A. & Musgrave, P. B. (1984). *Public Finance in Theory and Practice, 4th Edition*. McGraw-Hill. New York.
- [11] Panie, K. N., Tameno, N. & Molidya, A. (2025). “Analisis Tarif Sewa Gedung UPTD Taman Budaya Gerson Poyk Dinas Pendidikan dan Kebudayaan untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur”. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, Vol. 9, No. 1.
- [12] Perda (2023). *Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*.
- [13] Perda (2025). *Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 12 Tahun 2025 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*.

- [14] Perda (2025). *Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 18 Tahun 2025 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- [14] PerGub (2018). *Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 108 Tahun 2018 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah*.
- [15] Purnamasari, A. W., Soemitro, R. A. A., & Suprayitno, H. (2020). “Perbandingan pengelolaan Rusunawa: Pemilik, penghuni, pengelola, pembiayaan, luas unit, tarif dan fasilitas”. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, 4(2), 167–182. <https://doi.org/10.12962/j26151847.v4i2.6889>
- [16] Putri, F. H., Iqbal, M. M. & Juliantina, I. (2018). “Analisis Faktor yang Mempengaruhi Kemauan Bayar Penghuni Rusunawa”. *Jurnal Rekayasa Sipil dan Lingkungan*, Vol. 2, No. 1, Hal. 1-10.
- [17] Putri, F. H., Iqbal, M. M. & Juliantina, I. (2019). “Determining Rent Price of Kasnariansyah Flat using Ability to Pay Analysis”. *Jurnal Rekayasa Sipil dan Lingkungan*, Vol. 3, No. 1, Hal. 12-20.
- [18] Ryan, M., Scott, D. A. & Donaldson, C. (2004). “Valuing Health Care Using Willingness to Pay: A Comparison of the Payment Card and Dichotomous Choice Methods”. *Journal of Health Economics*, Vol. 23, No. 2, Hal. 237-258.
- [19] Sarwandy, M. H. A., Arliansyah, J. & Fitriani, H. (2019). “The Analysis of Ability to Pay (ATP) and Willingness to Pay (WTP) on Light Rail Transit (LRT) Tariff in Palembang”. *Jurnal Rekayasa Sipil dan Lingkungan*, Vol. 4, No. 1.
- [20] Siregar, D. D. (2004). *Manajemen aset: Strategi penataan konsep pembangunan berkelanjutan secara nasional dalam konteks kepala daerah sebagai CEO pada era globalisasi dan otonomi daerah*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- [21] Tamin, O. Z., Rahman, H., Kusumawati, A., Munandar, A. S. & Setiadji, B. H. (1999). “Evaluasi Tarif Angkutan Umum Ditinjau dari Kemampuan dan Kemauan Membayar Penumpang di DKI Jakarta”. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol. 10, No. 2.
- [22] UU (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*.