

## INTISARI

Keistimewaan Yogyakarta menarik orang-orang dari berbagai daerah untuk berkunjung bahkan tidak sedikit yang memutuskan untuk menetap. Di sisi lain jumlah pribumi juga terus bertambah sehingga menyebabkan peningkatan jumlah penduduk DIY semakin naik. Lahan perumahan dan permukiman DIY pun semakin naik dan menyebabkan ketersediaan lahan terbatas sedangkan kebutuhan rumah tinggal terus meningkat sehingga harga tanah dan bangunan di DIY semakin tinggi. Oleh karena itu, sebagian orang lebih memilih untuk menyewa rumah tinggal yang dianggap lebih terjangkau. Hal ini menarik minat para investor untuk berinvestasi properti berupa rumah tinggal untuk disewakan sehingga mendapatkan penghasilan tanpa harus kehilangan hak kepemilikan. Perlu dilakukan penilaian terhadap aset yang akan disewakan agar dapat menetapkan harga yang sesuai. Penilaian ini dilakukan terhadap satu unit rumah tinggal tipe mewah di Perumahan Bale Mulia *Residence* Kav. F-XX, Desa Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Alat analisis yang digunakan adalah Pendekatan Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar dan Pendekatan Pendapatan dengan Metode *Gross Income Multiplier* (GIM). Penghitungan yang dilakukan menghasilkan Nilai Sewa Pasar dari Pendekatan Pasar sebesar Rp130.800.000 (seratus tiga puluh juta delapan ratus ribu rupiah) per tahun dan Nilai Sewa Pasar dari Pendekatan Pendapatan sebesar Rp115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah) per tahun dengan rata-rata GIM sebanyak 36. Kemudian dilakukan rekonsiliasi nilai sehingga menghasilkan estimasi Nilai Sewa Pasar pada tanggal 31 Maret 2022 sebesar Rp121.300.000 (seratus dua puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah).

**Kata Kunci:** Nilai Sewa Pasar, Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan, Rumah Tinggal.

### **ABSTRACT**

*The specialty of Yogyakarta attracts people from various regions to visit, even a few who decide to stay. On the other hand, the number of natives also continues to grow, causing an increase in the number of DIY residents. Residential land and settlements in DIY are increasing and causing limited land availability while the need for residential houses continues to increase so that the price of land and buildings in DIY is getting higher. Therefore, some people prefer to rent a house that is considered more affordable. This attracts investors to invest in property in the form of residential houses for rent so that they can earn income without losing ownership rights. It is necessary to conduct an assessment of the assets to be leased in order to determine the appropriate price. This assessment was carried out on one luxury type residential unit at Bale Mulia Residence Kav. F-XX, Sendangadi Village, Mlati District, Sleman Regency, Yogyakarta Special Region Province. The analytical tool used is the Market Approach with the Market Data Comparison Method and the Income Approach with the Gross Income Multiplier (GIM) method. The calculations carried out resulted in a Market Rental Value from the Market Approach of Rp. 130,800,000 (one hundred and thirty million eight hundred thousand rupiah) per year and a Market Rent Value from the Income Approach of Rp. 115,000,000 (one hundred and fifteen million rupiah) per year with an average 36 GIM. Then the value reconciliation is carried out so as to produce an estimated Market Rent Value on March 31, 2022 of Rp121,300,000 (one hundred twenty one million three hundred thousand rupiah).*

**Keyword:** *Income Approach, Market Approach, Rental Value, Residential Home.*