

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai sewa pasar terhadap lahan kosong milik Pemerintah Kabupaten Sleman yang terletak di Desa Bokoharjo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman. Penelitian ini dilakukan dengan menentukan tarif sewa pasar lahan kosong dengan menggunakan Metode *Gross Income Multiplier* (GIM) yang merupakan aset milik Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman.

Data yang dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer didapat peneliti dari survey langsung ke objek penelitian maupun data pembanding. Survey bertujuan untuk mendapatkan data pasar serta melihat langsung kondisi fisik tanah yang akan dijadikan objek penelitian, serta data pembanding tanah dan data pembanding sewa pasar. Data sekunder diperoleh dari data publikasi Badan Pusat Statistik (BPS) serta instansi lainnya atau hasil riset dari instansi-instansi lainnya yang terkait untuk mendukung proses analisis, yaitu: Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman (legalitas dari objek penilaian, melakukan kajian dokumen yang diperoleh dari BKAD Kabupaten Sleman), Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman (peraturan-peraturan daerah mengenai pembangunan properti yang berkaitan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

Hasil analisis nilai pasar dengan menggunakan pendekatan Pasar menghasilkan sebesar Rp17.796.600.000,00 atau Rp1.772.148 per m², yang dibulatkan menjadi Rp1.800.000,00. Nilai tersebut di atas merupakan nilai aset daerah berupa nilai tanah yang dapat diakui sebagai kekayaan milik Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dan estimasi nilai sewa pertahun dengan pendekatan pendapatan dengan metode GIM adalah Rp120.537.292,00.

Kata kunci: HBU, analisis Nilai pasar, *Gross Income Multiplier* (GIM), *pendekatan pendapatan*

Abstract

This study aims to estimate the market rent value of the vacant land owned by the Sleman Regency Government located in Bokoharjo Village, Prambanan District, Sleman Regency. This research was conducted by determining the market rental rates for vacant land using the Gross Income Multiplier (GIM) Method, which is the asset of the Sleman Regency Regional Government.

The data analyzed consists of primary data and secondary data. Primary data obtained by researchers from surveys directly to the object of research and comparative data. The survey aims to obtain market data and see directly the physical condition of the land that will be used as research objects, as well as land comparison data and market rental comparison data. Secondary data was obtained from the data published by the Central Statistics Agency (BPS) as well as other agencies or the results of research from other relevant agencies to support the analysis process. Namely: Regional Finance and Assets Agency (BKAD) of Sleman Regency (Legality of the object of valuation, reviewing documents obtained from BKAD of Sleman Regency), Land and Spatial Planning Office of Sleman Regency (regional regulations regarding property development related to Building Base Coefficient (KDB), Green Basic Coefficient (KDH), Building Floor Coefficient (KLB).

The analysis of market value using the Market approach yields Rp. 17.796.600,000.00 or Rp1.772.148 per m², which is rounded to Rp1.800.00.00. The above value is the value of regional assets in the form of land values that can be recognized as Government property. Sleman Regency and estimated annual rental value with the income approach using the GIM method is Rp120.537.292.00.

Keywords: HBU, Market Value analysis, *Gross Income Multiplier (GIM)*