

## INTISARI

Peningkatan jumlah penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta mengakibatkan adanya peningkatan kebutuhan hunian. Hal tersebut memberikan dampak pada pertumbuhan sektor properti yang ikut meningkat salah satunya di Bale Mulia *Residence* yang terletak di Jalan Kebon Agung Blok F-XX, Sendangadi, Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam upaya memenuhi kebutuhan rumah tinggal, seseorang dapat melakukan transaksi jual beli dan juga sewa pasar. Untuk memperoleh besaran nilai sewa pasar rumah tinggal tersebut perlu dilakukan penilaian agar harga dapat direpresentasikan sesuai keadaan pasar. Tugas akhir ini memiliki tujuan untuk menentukan estimasi nilai sewa pasar satu unit rumah tinggal tipe mewah di Bale Mulia *Residence*, Jalan Kebon Agung, Sendangadi, Mlati, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Alat analisis yang digunakan yaitu pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan. Pendekatan pasar dilakukan menggunakan metode perbandingan data pasar dan pendekatan pendapatan dilakukan dengan metode kapitalisasi langung serta teknik *Gross Income Multiplier* (GIM). Berdasarkan hasil dari penilaian yang dilakukan diperoleh estimasi nilai sewa pasar sebesar Rp123.000.000 (seratus dua puluh tiga juta rupiah) per tahun dan pendekatan pendapatan sebesar Rp112.000.000 (seratus dua belas juta rupiah) per tahun dengan rata-rata GIM sebesar 34. Lalu dilakukan rekonsiliasi nilai terhadap dua pendekatan yaitu pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan sehingga diperoleh hasil estimasi nilai sewa pasar satu unit rumah tinggal tersebut sebesar Rp117.077.500 dan dilakukan pembulatan menjadi Rp118.000 (seratus delapan belas juta rupiah).

**Kata Kunci :** Nilai Sewa Pasar, Penilaian Rumah Tinggal, Penilaian Sewa

## ABSTRACT

*The increase in population in the Special Region of Yogyakarta has resulted in an increase in housing needs. This has an impact on the growth of the property sector which has also increased, one of which is in Bale Mulia Residence which is located on Jalan Kebon Agung Blok F-XX, Sendangadi, Mlati, Sleman, Yogyakarta Special Region. In an effort to meet the needs of housing, a person can make buying and selling transactions as well as market leases. To obtain the amount of the market rental value for the residential house, it is necessary to conduct an assessment so that the price can be represented according to market conditions. This final project aims to determine the estimated market rental value of one luxury type residential unit in Bale Mulia Residence, Jalan Kebon Agung, Sendangadi, Mlati, Sleman, Yogyakarta Special Region. The analytical tools used are the market approach and the income approach. The market approach is carried out using the market data comparison method and the income approach is carried out using the direct capitalization method and the Gross Income Multiplier (GIM) technique. Based on the results of the assessment conducted, an estimated market rental value of Rp.123,000,000 (one hundred twenty three million rupiah) per year and an estimated income of Rp.112,000,000 (one hundred and twelve million rupiah) per year with an average GIM of 34. The value reconciliation of the two approaches is the market approach and the income approach so that the estimated market rental value of one residential unit is Rp. 117,077,500 and the rounding is made to Rp. 118,000 (one hundred and eighteen million rupiahs).*

**Keywords:** *Market Rental Value, Residential Valuation, Rental Valuation*