

INTISARI

Kota Semarang dikenal sebagai Kota Metropolitan terbesar kelima dan merupakan kota dengan penduduk terbanyak ke sebelas di Indonesia. Hal ini menyebabkan adanya peningkatan permintaan rumah tinggal di wilayah Kota Semarang. Permintaan tempat tinggal tersebut dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, diantaranya adalah faktor pendapatan, lingkungan, fasilitas kota, transportasi, dan akses menuju tempat kerja. Selain itu faktor lain yang juga dapat mempengaruhi permintaan rumah tinggal adalah adanya pandemi Covid-19. Pandemi tersebut mengakibatkan adanya penurunan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah tinggal. Agar dapat tetap memenuhi kebutuhan tempat tinggal, salah satu alternatif yang bisa dilakukan adalah dengan cara menyewa rumah. Tujuan dari penilaian ini adalah untuk menentukan Nilai Sewa Pasar obyek properti yang terletak di Jalan Graha Pesona Jatisari Blok AX No.X, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Alat analisis yang digunakan adalah menggunakan Pendekatan Pasar dengan metode perbandingan data pasar dan Pendekatan Pendapatan dengan metode GIM (*Gross Income Multiplier*). Berdasarkan penilaian yang telah dilakukan, maka diperolehlah indikasi Nilai Sewa Pasar Properti dengan Pendekatan Pasar sebesar Rp16.626.832 (enam belas juta enam ratus dua puluh enam ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah) per tahun dan Pendekatan Pendapatan sebesar Rp13.355.707 (tiga belas juta tiga ratus lima puluh lima ribu tujuh ratus tujuh rupiah) per tahun dengan rata-rata GIM sebesar 40. Kemudian kedua pendekatan tersebut direkonsiliasi, sehingga diperoleh hasil estimasi Nilai Sewa Pasar obyek penilaian sebesar Rp15.224.921 yang dibulatkan menjadi Rp15.000.000 (lima belas juta rupiah) per tahun.

Kata Kunci : Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan, Penilaian Sewa Rumah Tinggal.

ABSTRACT

Known as the city of Semarang city and is the fifth largest metropolitan cities of most to eleven in Indonesia. This has led to an increase in demand for houses in the city of Semarang. The request of residence can be influenced by various factors, of them are income factors, the environment, facilities, transportation, and access to work location. In addition other factors which could affect demand for houses is Covid-19 pandemic. Pandemic resulted in a decrease in community's ability to meet the needs of a dwelling house. In order to meet the needs of permanent residence, one of alternatives that can be done is by way of renting housing. The purpose of this assessment is to determine the value of the market rent the object of the property situated on the road Graha Pesona Jatisari Blok Ax no.x, Jatisari, urban village Mijen, sub district the city Semarang, the province of Central Java. Analysis tools used is to use market approach with the methods of comparative market data approach and income approach with the methods GIM (Gross Income Multiplier). Based on the assessment, so obtained an indication the rental properties with market approach of Rp16.626.832 (sixteen million six hundred twenty six thousand eight hundred thirty two rupiah) per year and with income approach of Rp13.355.707 (thirteen million three hundred fifty five thousand seven hundred seven rupiah) per year with an average of 40 GIM. Then second this approach of reconciliation, so obtained the estimated value of rent the object of market judgment Rp15.224.921 a rounded Rp15.000.000 (fifteen million rupiah) per year.

Keywords : Market Approach, Income Approach, The Assessment of The Rent Houses.