

**PENETAPAN NILAI SEWA
(Studi pada Ruang Usaha di Objek Wisata Sindu Kusuma Edupark,
Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta)**

Dwi Sulisty¹, Iswardono S. Permono², dan Robby Prijatno³

INTISARI

Potensi pariwisata di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) yang sangat besar turut serta menarik minat swasta untuk terlibat dalam kegiatan pariwisata. Adapun salah satu bentuk keterlibatan pihak swasta pada kegiatan pariwisata di DIY yaitu dengan membangun objek wisata baru yang diberi nama Sindu Kusuma Edupark (SKE). SKE merupakan sebuah objek wisata dengan konsep taman bermain yang dilengkapi dengan beberapa fasilitas tambahan untuk mendukung kegiatan wisata pengunjung seperti *foodcourt* dan kios-kios yang disewakan sebagai ruang usaha. Namun demikian, kondisi beberapa ruang usaha tersebut saat ini belum cukup mampu menarik minat penyewa sehingga pemanfaatan fasilitas tersebut menjadi kurang optimal untuk mendukung kegiatan wisatawan dan juga secara finansial bagi pengelola SKE. Salah satu penyebab kurangnya minat penyewa yaitu adanya kemungkinan nilai sewa yang diterapkan pengelola SKE saat ini yang mahal karena dalam menentukan nilai sewa ruang usaha tersebut pengelola tidak menetapkan nilai sewa dengan melihat kondisi pasar. Oleh karena hal tersebut maka penelitian ini bertujuan untuk menentukan nilai sewa optimal ruang usaha di SKE agar mampu menarik minat pihak penyewa dan dapat mengoptimalkan pemanfaatan ruang usaha di SKE.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perbandingan data pasar dengan metode pemeringkatan kualitas (*quality rating*). Penggunaan metode *quality rating* bertujuan untuk mengetahui pengaruh dari skor kualitas properti terhadap nilai sewa ruang usaha, sehingga pada penelitian ini dalam menentukan nilai sewa ruang usaha di SKE digunakan data pembanding ruang usaha sejenis yang berada di objek wisata lainnya di DIY.

Hasil dari penelitian ini dengan perhitungan metode *quality rating* dan regresi linear sederhana diperoleh nilai sewa optimal untuk masing-masing tipe ruang usaha di SKE yaitu tipe candra kalining sebesar Rp1.727.000/tahun/m² atau Rp25.905.000/tahun/unit, tipe bulak padang ripah sebesar Rp1.791.000/tahun/m² atau Rp21.492.000/tahun/unit, tipe *both tenant* sebesar Rp1.627.000/tahun/m² atau Rp14.643.000/tahun/unit, dan tipe pasar sindu nur kencono sebesar Rp1.757.000/tahun/m² atau Rp15.813.000/tahun/unit.

Kata kunci: Ruang Usaha, Nilai Sewa Optimal, Pendekatan Perbandingan Data Pasar, Pemeringkatan Kualitas (*Quality Rating*).

¹ Mahasiswa Magister Ekonomika Pembangunan - Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

² Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis – Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

³ Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis – Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

DETERMINATION OF RENT VALUE
(Study at Business Space in Sindu Kusuma Edupark, Sleman, DIY)

Dwi Sulisty¹, Iswardono S. Permono², and Robby Prijatno³

ABSTRACT

Tourism in Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) is highly potential so attract the private sector to take a part on tourism business. Sindu Kusuma Edupark (SKE) is one of the tourist destination in Yogyakarta that is involve private sector on this project. SKE is a tourist attraction with the concept of a playground equipped with some additional facilities to support tourism activities such as foodcourt and stalls that are rented out as business space. However, some of business space have not been able to attract the tenants and causing low utilization on those facilities. As a result those can't support the tourist activity and also the financial of the SKE management. This low utilization rate may be caused by the SKE management's decision in determining the high rental price, regardless the market condition. Therefore, this study has an aim to determine the optimum rent price of the business space to attract the tenants and optimized the utilization.

This research uses market data comparison approach with quality rating methods. Quality rating method was used to obtained the score of property quality influence on rent price, while market data was obtained from rent price rate at other tourism destination. These data was compared to determine the rental value of the stalls at SKE.

The results show that calculation quality rating method and simple linier regression resulting optimal rental value for each type of business space at SKE: (1) Candra Kalining type Rp1.727.000/year/m² or Rp25.905.000/year/unit; (2) bulak padang ripah type Rp1.791.000/year/m² or Rp21.492.000/year/unit; (3) both tenant type Rp1.627.000/year/m² or Rp14.643.000/year/unit; and (4) pasar sindu nur kencono type Rp1.757.000 /year/m² or Rp15.813.000/year/unit.

Keywords: Business Space, Optimal Rental Values, Market Data Comparison Approach, Quality Rating.

¹ Student of Master Economics Development, Gadjah Mada University

² Lecturer of Master Economics Development, Gadjah Mada University

³ Lecturer of Master Economics Development, Gadjah Mada University