

## Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai sewa pasar pada aset lahan milik pemerintah daerah kabupaten sekadau dengan penerapan pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Metode yang digunakan untuk menghitung adalah metode *Discounted Cash Flow* (DCF), Metode *land residual technique*, serta metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Hasil analisis menunjukkan bahwa nilai pasar tanah dengan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) dan *Land Residual Technique* adalah sebesar Rp36.481.378.949,00. Nilai tersebut merupakan nilai pasar tanah yang dapat digunakan sebagai dasar penentuan nilai sewa atas pemanfaatan atau penggunaan aset daerah oleh pihak ketiga. Kemudian hasil estimasi besaran nilai tarif sewa pertahun dengan metode *gross income multiplier* (GIM) adalah sebesar Rp1.248.250.837,00 atau sebesar Rp48.907,00 per meter persegi per tahun. Kesimpulan berdasarkan hasil estimasi nilai sewa tahunan ini dapat digunakan sebagai dasar penentuan nilai tarif sewa atas lahan HGB diatas HPL milik Pemerintah Kabupaten Sekadau pada kompleks terminal bumi lawang kuari yang nantinya dapat pergunakan atau disewa oleh pihak ketiga, kemudian menjadi sumber penerimaan terhadap pendapatan daerah dalam rangka upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sekadau, Kalimantan Barat.

Kata Kunci: Estimasi Tarif Sewa, Lahan HGB, Metode Residual, *Discounted Cash Flow*, *Gross Income Multiplier*

### **Abstract**

This study aims to estimate the market rent value on land assets belonging to the local government of Sekadau Regency by applying the cost approach and the income approach. The methods used to calculate are the Discounted Cash Flow (DCF) method, the land residual technique method, and the Gross Income Multiplier (GIM) method.

The results of the analysis show that the market value of land using the Discounted Cash Flow (DCF) method and the Land Residual Technique is Rp. 36,481,378,949.00. This value is the market value of land that can be used as the basis for determining the rental value for the utilization or use of regional assets by third parties. Then the estimation result of the annual rental rate using the gross income multiplier (GIM) method is Rp1,248,250,837.00 or Rp48,907.00 per square meter per year. The conclusion based on the results of the estimated annual rental value can be used as a basis for determining the rental rate for Building Rights Title land above the Land Management Rights owned by the Sekadau Regency Government at the Bumi Lawang Kuari terminal complex which can later be used or rented by a third party, then becomes a source of revenue for regional income in order to increase the Regional Original Income of Sekadau Regency, West Kalimantan.

**Keywords:** Estimation of rental rates, Building Rights Title land, residual method, Discounted Cash Flow, Gross Income Multiplier