

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanah dan bangunan milik PT. JRP (Persero), tanah seluas 1.300 m² dan gedung dua lantai seluas 1.472 m² di Jalan Slamet Riyadi, Kelurahan Penumping, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta. Saat ini PT. JRP (Persero) mencatat Nilai Buku properti sebesar Rp15.040.000.000, - dan tidak memiliki nilai wajar yang sebenarnya akan kondisi harga properti tersebut. Penilaian tanah dan bangunan PT. JRP (Persero) bertujuan untuk mendapatkan Nilai Wajar dengan standar ketentuan PSAK 68 menggunakan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) untuk dicatat sebagai Nilai Buku yang baru. Hasil analisis legal, fisik, finansial dan hukum, pengembangan properti yang layak dilakukan di atas lahan tersebut adalah perkantoran.

Berdasarkan analisis dengan metode Nilai Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New* (RCN) diperoleh nilai sebesar Rp4.642.500, - /m² bangunan, sehingga total bangunan seluas 1.472 m² tersebut menjadi Rp4.440.500.000, -. Dengan metode Perbandingan Data Pasar, indikasi Nilai Pasar tanah objek penilaian sebesar Rp29.524.000.000, - sehingga dapat dikatakan bahwa berdasarkan metode *Cost Approach* diperoleh Nilai Wajar properti PT. JRP (Persero) pada tanggal 1 Maret 2020 adalah senilai Rp33.964.500.000, -.

Kata Kunci: Pendekatan Biaya (*Cost Approach*), Nilai Wajar, *Replacement Cost New* (RCN), PSAK 68, Nilai Pasar.

Abstract

This study about an analysis of property valuation own to PT. JRP (Persero) with a land area of 1,300 m² and grand total of building area is 1.472 m² on Jalan Slamet Riyadi, Penumping Village, Laweyan District, Surakarta City. Currently PT. JRP (Persero) recorded the property's Book Value of Rp15,040,000,000, - and didn't have an actual fair value for the condition of the property's price. Land and building valuation of PT. JRP (Persero) aims to obtain Fair Value with the standard provisions of PSAK 68 using the Cost Approach to be recorded as the new Book Value. The results of legal, physical, financial analysis show that the appropriate property development to be carried out on the land is offices.

Based on the analysis of the New Replacement Cost (RCN) value, there is Rp4.642.500, - /m² for building and the total around of 1.472 m² is Rp4.440.500.000, -. While with the Market Comparison Method, the indication of the Market Value method of the object is Rp29.524.000.000, - so based on the Cost Approach method, the Fair Value of the property of PT. JRP (Persero) on March 1, 2020, is Rp33.964.500.000, -.

Keywords: Cost Approach, Fair Value, Replacement Cost New (RCN), PSAK 68, Market Value.