

INTISARI

Maksud dan tujuan penilaian ini adalah untuk menentukan estimasi Nilai Sewa dari Unit Ruko Xx, No.A Di Jalan Mayjend Bambang Soengeng, Sumberrejo, Mertoyudan, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah untuk tujuan penilaian sewa. Alat analisis yang digunakan berupa Pendekatan Pasar dan Pendekatan Pendapatan dengan menggunakan metode *Discounted Cash Flow*. Hasil penilaian pada tanggal 2 Desember 2018 menghasilkan Nilai sewa sebesar Rp53.082.000,00/Tahun (Lima Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Tiga Ribu Delapan Puluh Dua Ribu Rupiah) , Nilai tersebut merupakan hasil dari Nilai Sewa dengan Pendekatan Pasar sebesar Rp54.434.000,00 (Lima Puluh Empat Juta Empat Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Rupiah) dan Nilai Sewa menggunakan Pendekatan Pendapatan sebesar Rp51.055.000,00 (Lima Puluh Satu Juta Lima Puluh Lima Ribu Rupiah). Pendekatan Pasar diperoleh dengan mencari empat data pembandingan sewa berupa satu data transaksi dan tiga data penawaran dari properti ruko yang disewakan di sekitar objek penilaian untuk memperoleh nilai sewa menggunakan Pendekatan Pasar. Kemudian menghitung Nilai Sewa ruko tersebut menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan metode *Discounted Cash Flow* yaitu mencari *Nett Operating Income*, kemudian mencari *Discount Rate* menggunakan metode Band of Investment, sehingga diperoleh nilai properti objek, setelah itu nilai properti dikalikan dengan tingkat kapitalisasi sehingga diperoleh nilai sewa.

Kata Kunci : Penilaian, Nilai Pasar, Pendekatan Sewa, Pendekatan Pendapatan.

ABSTRACT

The purpose and objective of this assessment is to determine the estimated Rent Value from Ruko Xx Unit, No.A on Mayjend Bambang Soengeng Road, Sumberrejo, Mertoyudan, Magelang Regency, Central Java for the purpose of leasing assessment. The analytical tool used is in the form of a Market Approach and Revenue Approach using the Discounted Cash Flow method. The results of the valuation on December 2, 2018 resulted in a rental value of Rp53,082,000.00 (Fifty-Tree Million Eighty Two Thousand Rupiah). The value was the result of a rental value with a market approach of Rp54,434,000.00 (Fifty-Four Million Four Hundred Thirty Four Thousand Rupiah) and Rent Value use the Revenue Approach of Rp51,055,000.00 (Fifty-One Fifty Five Thousand Rupiahs). The Market Approach is obtained by looking for four rental comparison data in the form of one transaction data and three bid data from the shop properties that are leased around the valuation object to obtain the rental value using Market Shortcuts. Then calculate the value of the shop rental using the Income Approach with the Discounted Cash Flow method, which is looking for Nett Operating Income, then looking for the Discount Rate using the Band of Investment method, so that the property property value is multiplied by the capitalization rate to obtain the rent value.

Keyword : Valuation, Rent Value, Market Approach, Income Approach,