

INTISARI

Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan untuk menentukan Opini Nilai Pasar atas Rumah Tinggal di Jalan Flores Kelurahan Ngagek Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur untuk tujuan penjaminan utang. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (*Higest and Best Use Analyst*), Pendekatan Pasar, Pendekatan Biaya, dan Rekonsiliasi Nilai. Pada Pendekatan Pasar metode yang digunakan adalah perbandingan data pasar sedangkan pada Pendekatan Biaya menggunakan metode perbandingan data pasar dalam mengestimasi nilai tanah dan metode survey kuantitas dalam mengestimasi nilai bangunan. Berdasarkan hasil penilaian yang telah dilakukan pada tanggal 20 Januari 2020 menghasilkan Indikasi Nilai Pasar sebesar dengan menggunakan Pendekatan Pasar sebesar Rp12.343.400.000. dan Pendekatan Biaya sebesar Rp12.278.304.000. Setelah itu dilakukan rekonsiliasi dengan menggunakan pembobotan dihasilkan Nilai Pasar sebesar Rp12.315.000.000. Indikasi Nilai Likuidasi dari penilaian ini adalah 70 persen dari Nilai Pasar sehingga diperoleh Rp8.620.500.000.

Kata Kunci: Penilaian, Nilai Pasar, Indikasi Nilai Likuidasi

ABSTRAC

The writing of the Final Project was conducted to determine the Market Value Opinion of Residential Houses at Flores Street Ngagel Village Wonokromo Sub District Surabaya City East Java Province for the purpose of guaranteeing debt. The analytical tool used in this research is the Highest and Best Use (HBU), Market Approach, Cost Approach, and Value Reconciliation. In the Market Approach the method used is comparison of market data while the Cost Approach uses a comparison method of market data in estimating land values and quantity survey methods in estimating building values. Based on the results of the assessment conducted on January 20, 2020, an Market Value Indication has been obtained using the Market Approach of Rp12,343,400,000. and using Cost Approach of Rp12,278,304,000. After that a reconciliation is carried out using weighting resulting in Market Value of Rp12,315,000,000. The indication of the Liquidation Value from this valuation is 70 percent of the Market Value, resulting in Rp8,620,500,000.

Keywords: Assessment, Market Value, Liquidation Value