

INTISARI

Penilaian ini dilakukan untuk menentukan Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi dari properti rumah tinggal yang berada di Jalan Ratu Ratih II No. XX, Kelurahan Tlogosari Kulon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang untuk tujuan penjaminan utang. Pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Alat analisis yang digunakan adalah uji *HBU (Highest and Best Use)*. Metode penilaian pendekatan pasar menggunakan metode perbandingan data pasar, sedangkan penilaian dengan pendekatan biaya menggunakan metode perbandingan data pasar untuk mengetahui nilai tanah dan menggunakan metode biaya pengganti baru terdepresiasi untuk mengetahui nilai bangunan. Penilaian ini menghasilkan Nilai Pasar sebesar Rp595.774.000 (lima ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah). Nilai tersebut didapatkan dari hasil rekonsiliasi indikasi nilai pasar dari pendekatan pasar sebesar Rp609.980.000 (enam ratus sembilan juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) dan pendekatan biaya sebesar Rp580,954.000 (lima ratus delapan puluh juta sembilan ratus lima puluh empat ribu rupiah). Nilai Likuidasi ditetapkan sebesar 70% dari Nilai Pasar, sehingga Nilai Likuidasi yang didapatkan adalah sebesar Rp417.042.000 (empat ratus tujuh belas juta empat puluh dua ribu rupiah).

Kata Kunci: Penilaian, Penjaminan Utang, Nilai Pasar, Nilai Likuidasi

ABSTRACT

This valuation is carried out to determine the Market Value and Liquidation Value of residential property located at Jalan Ratu Ratih II No. XX, Kelurahan Tlogosari Kulon, Pedurungan District, Semarang City for the purpose of guaranteeing debt. The approach used in this valuation is the market approach and the cost approach. The analytical tool used is the HBU (Highest and Best Use) test. The market approach valuation method uses the market data comparison method, while the valuation approach uses the market data comparison method to find out the value of land and uses the new depreciated cost replacement method to find out the value of the building. This valuation results in a Market Value of Rp595,774,000 (five hundred ninety five million seven hundred seventy four thousand rupiah). This value is obtained from the reconciliation results indicating the market value of the market approach of Rp. 609,980,000 (six hundred nine million nine hundred eighty thousand rupiah) and a cost approach of Rp. 580,954,000 (five hundred eighty million nine hundred fifty-four thousand rupiah). The Liquidation Value is set at 70% of the Market Value, so the Liquidation Value obtained is Rp.417,042,000 (four hundred seventeen million forty-two thousand rupiah).

Keywords: Valuation, Debt Guarantee, Market Value, Liquidation Value