

Intisari

Penelitian melakukan analisis penilaian pada aset gudang milik PT DTS di kawasan industri Pulogadung, Jalan Rawa Gelam 3 No.8, Cakung, Jakarta Timur. Tujuan dari penelitian adalah untuk menguji pendekatan penilaian yang lebih tepat dengan kriteria rekonsiliasi dalam properti pergudangan yang menjadi objek penilaian pada tanggal 8 Maret 2020. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah *The Highest and Best Use* (HBU), metode pendekatan penilaian, metode *Discounted Cash Flow* (DCF), *Reproduction Cost* (RC) vs *Replacement Cost New* (RCN), dan rekonsiliasi.

Berdasarkan hasil analisis dari teknik *The Highest and Best Use* (HBU), penggunaan yang paling layak adalah bangunan gudang. Dari proses analisis pendekatan pasar, diperoleh nilai indikasi sebesar Rp69.252.374.080,-. Pendekatan pendapatan menghasilkan nilai indikasi Rp65.654.663.889,-, dan untuk pendekatan biaya menghasilkan nilai indikasi sebesar Rp67.633.852.000,-.

Di dalam penggunaan ketiga pendekatan, penilai cenderung tidak melakukan pengecekan akhir terhadap hasil yang mencerminkan nilai pasar yang sesungguhnya. Pro dan kontra metode pendekatan, yaitu pendekatan pasar memiliki kelebihan dengan ketersediaan data pembandingan. Pendekatan pendapatan memiliki kekurangan karena objek penelitian merupakan aset non-komersil. Pendekatan biaya terbatas terhadap perbandingan data yang disebabkan oleh faktor umur fisik dan fungsi bangunan. Oleh sebab itu, diperlukan analisis rekonsiliasi guna menjamin hasil penilaian yang sesuai, akurat dan akuntabel.

Hasil uji rekonsiliasi menunjukkan pendekatan pasar dinilai akurat karena ketersediaan data yang lengkap dengan kemiripan data pembandingan. Hal lainnya adalah tipe aset penelitian dapat diperjualbelikan dan non-komersil.

Setelah melakukan proses analisis dari ketiga pendekatan, langkah terakhir yang dilakukan adalah proses rekonsiliasi dengan mempertimbangkan parameter kriteria kesesuaian, keakuratan, dan kuantitas fakta. Nilai pasar dari aset gudang yang dimiliki oleh PT DTS pada tanggal 8 Maret 2020 setelah melakukan proses rekonsiliasi adalah sebesar Rp67.602.972.000,-.

Kata Kunci: rekonsiliasi, *The Highest and Best Use* (HBU), pendekatan pasar, pendekatan biaya, pendekatan pendapatan, nilai pasar.

Abstract

This is a valuation process on a warehouse owned by PT DTS in Pulogadung industrial area, Jalan Rawa Gelam 3 No.8, Cakung, East Jakarta. The purpose of this study was to test the appropriate appraisal approach based on reconciliation criteria in warehousing property which became the object of assessment on 8th March 2020. The analytical tools used in this research are The Highest and Best Use (HBU), appraisal approaches, Discounted Cash Flow (DCF), Reproduction Cost (RC) vs Replacement Cost New (RCN), and reconciliation.

Based on the results of The Highest and Best Use (HBU) technique, the most appropriate use is a warehouse. From the analysis of the market approach, the result gets Rp69.252.374.080,-, the income approach analysis gets Rp65.654.663.889,-, and for the cost approach analysis gets the results of Rp67.633.852.000,-

While using appraisal approaches, the appraiser tends to miss the final calculation the results that reflects the true market value. Pros and Cons in appraisal methods, there are advantages of data availability in market approach, income approach has a weakness because the research object is a non-commercial asset, and cost approach has limitation with physical age and function of the construction. Therefore, a reconciliation analysis is needed to create an appropriate, accurate, and accountable results.

Based on reconciliation analysis, market approach is considered more accurate because the data availability is more adequate and minor comparative adjustments. The next thing is the type of the asset that can be in a sale market and for this object, it is a non-commercial used.

After analyzing these approaches, the final step is reconciliation process by considering the parameters of the criteria suitability, accuracy and facts quantity. The Market Value of PT. DTS warehouse based on 8 March 2020 after carrying out the reconciliation process is Rp67.602.972.000,-.

Keywords: reconciliation, The Highest and Best Use (HBU), market approach, cost approach, income approach, market value