

INTISARI

Penilaian yang dilakukan dalam Tugas Akhir ini bermaksud untuk memberikan opini Nilai Pasar dan Indikasi Nilai Likuidasi atas objek penilaian rumah tinggal yang berlokasi di jalan Ketintang Baru Indah, Sarmada Ketintang Residence Nomor XX Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur yang digunakan untuk tujuan penjaminan utang. Terdapat 2 pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini, pendekatan pertama ialah Pendekatan Pasar dengan metode perbandingan data pasar, pendekatan kedua ialah Pendekatan Biaya dengan menggunakan metode perbandingan data pasar untuk menentukan nilai tanah serta menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi untuk menentukan nilai bangunan. Dalam Pendekatan Pasar, indikasi Nilai Pasar yang dihasilkan sebesar Rp1.303.601.523,- sedangkan dalam Pendekatan Biaya indikasi Nilai Pasar yang dihasilkan sebesar Rp1.286.350.738,-. Untuk mendapatkan nilai tunggal maka dilakukan rekonsiliasi yang kemudian menghasilkan Nilai Pasar sebesar Rp1.295.500.000,-. Karena tujuan penilaian ialah untuk penjaminan utang, maka dalam penilaian ini dihitung pula Indikasi Nilai Likuidasi yang menghasilkan nilai sebesar Rp906.850.000,-.

Kata Kunci : Nilai Pasar, Penilaian, Penjaminan Utang, Rumah Tinggal.

ABSTRACT

The valuation that done in this Final Project intends to give a Market Value opinion and Indication of Liquidation Value opinion on residential appraisal object that located on Jalan Ketintang Baru Indah, Sarmada Ketintang Residence Number XX Gayungan District, Surabaya City, East Java which is used for debt guarantee purposes. There are 2 approaches used in this valuation, the first is Market Approach using the market data comparison method, the second is Cost Approach using the market data comparison method to determine the land value and using the depreciated replacement cost to determine the building value. In Market Approach, the resulting of Market Value indication is Rp1.303.601.523,- while in Cost Approach, the resulting of Market Value indication is Rp1.286.350.738,-. To get a single value, a reconciliation is need to be done and the resulting of Market Value is Rp1.295.500.000,-. Since the object of this appraisal is used to debt guarantee purpose, this valuation also calculates the Indication of Liquidation Value which has the result Rp906.850.000,-.

Keyword : Appraisal, Debt Guarantee, Market Value, Residence.