

INTISARI

Dalam penjualan properti, penjual yang berminat menjual rumah tinggal sering mengalami kendala yaitu belum adanya standar dalam mengestimasi nilai properti yang tepat atas rumah tinggal agar tidak terjadi nilai properti diatas nilai yang seharusnya atau nilai properti dibawah nilai yang seharusnya. Penilaian ini bertujuan untuk memberikan estimasi Nilai Pasar rumah tinggal milik Bapak Rahmat ini beralamat di Padukuhan xxx RT xx RW xx, Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman untuk tujuan jual beli. Rumah tinggal ini mempunyai luas tanah sebesar 197 m² dan luas bangunan 264,5 m². Dalam penilaian ini alat analisis yang digunakan adalah pendekatan biaya. Penilaian ini juga dilakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU). Nilai Pasar tanah dihitung menggunakan metode perbandingan harga jual yaitu melakukan perbandingan dan penyesuaian pada properti subjek dengan data pembanding, sedangkan nilai bangunan dihitung dengan metode survei kuantitas yaitu mengestimasi biaya penggantian baru bangunan dengan (RAB) Rencana Biaya Bangunan, setelah diketahui biaya pengganti baru bangunan kemudian dilakukan perhitungan penyusutan dengan metode garis lurus. Perhitungan indikasi Nilai Pasar tanah ditambah biaya penggantian bangunan terdepresiasi akan menghasilkan Nilai Pasar properti subjek pada tanggal penilaian 10 Juni 2016 sebesar Rp1.464.409.300 (Satu miliar empat ratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan ribu tiga ratus rupiah).

Kata kunci : penilaian rumah tinggal, pendekatan biaya, jual beli.

ABSTRACT

In the sale of the property, the seller is interested in selling homes often encounter obstacles, such as lack of standards in estimating the value of the property is right on the residence in order to prevent the value of the property above the respective values or property values below the value should be. The assessment aims to provide an estimate of Market Value of residential houses owned by Mr. Rahmat is located at Halmet xxx RT xx RW xx, Maguwoharjo Village, Sub-district of Depok, Sleman Regency for the purpose of buying and selling. This house has a land area of 197 m² and a building area of 264.5 m². In this assessment analysis tool used is the cost approach. This assessment is also done analysis Highest and Best Use (HBU). Market value of land is calculated using the ratio of sales price is to do comparisons and adjustments on the subject property with comparable data, while the value of the building is calculated by the method of quantity survey is to estimate the replacement cost of new buildings with RAB, having known the cost of a new replacement building later calculation of depreciation by the straight-line method. Calculation indication of Market Value of land plus depreciated replacement cost of the building will generate the Market Value of the subject property on the valuation date June 10, 2016 amounted to Rp1.464.409.300 (one billion four hundred and sixty-four million four hundred and nine thousand three hundred rupiah).

Keywords: appraisal of houses, the cost approach, buying and selling.