

BAB IV

SIMPULAN

Berdasarkan landasan teori dan pembahasan terkait permasalahan pada rumusan masalah dapat ditarik beberapa kesimpulan bahwa untuk mengetahui nilai pasar bangunan atas properti perumahan dapat dilakukan dengan dua metode yaitu pendekatan pasar dan pendekatan biaya. Pendekatan pasar merupakan metode pendekatan atas penilaian yang dilakukan membandingkan properti yang akan dinilai dengan properti yang memiliki karakteristik sama atau sejenis. Penilaian pasar dilakukan dengan membandingkan data yang telah diperoleh atau harus dicari terlebih dahulu bisa dengan wawancara lalu bandingkan dengan harga di *marketplace* atau bisa langsung bertanya ke lokasi. Pendekatan Biaya merupakan metode penilaian yang menggunakan indikasi atas nilai dari objek penilaian menggunakan Biaya pembuatan baru (*Reproduction Cost New*) atau biaya mengganti baru (*Replacement Cost New*) dan dikurangi penyusutan serta ditambah dengan nilai pasar atas tanah.

Selain mencari nilai atau *value* properti pada bab pembahasan ini juga mencari penilaian indeks perumahan terbaik dari objek pembanding dan objek

penilaian yang didasarkan pada jarak yang diukur dengan letak aksesibilitas. Indeks jarak ini dengan rentang sepanjang 12 Km dan indeks skor 1 - 4 dengan ketentuan semakin kecil indeks yang didapatkan akan semakin baik properti. Setelah melakukan penilaian indeks ini didapatkan bahwa indeks terbaik pada perumahan *Sevina Residence* lalu diikuti perumahan *Edjukha Residence* Kanada, perumahan *Griya Lavender* dan perumahan *Pematang permai*. Dengan skor berurut dari yang terbaik yaitu pembanding 1 dengan skor 2,14 (Cukup), selanjutnya pembanding 2 dengan skor 2,16 (Cukup), objek penilaian dengan skor 2,31 (Cukup) dan pembanding 3 dengan skor 2,40 (Cukup).

Pada penggunaan pendekatan pada pembahasan ini faktor-faktor yang mempengaruhi atas nilai adalah lokasi, bentuk tanah, luas tanah, surat tanah, elevansi dari jalan, lebar jalan, waktu transaksi/penawaran, kondisi fisik, arsitektur dan fasilitas yang dilakukan penyesuaian sehingga mendapatkan nilai atas objek penilaian sebesar Rp148.700.000,00 untuk pendekatan pasar dan Rp102.039.000,00 untuk pendekatan biaya. Total dari penggabungan kedua metode tersebut adalah sebesar Rp125.400.000,00 dengan pembobotan sama yaitu 50%.