

Abstrak

Penulisan ini dimaksudkan untuk membangun model penyusutan yang dapat mengestimasi tiga jenis penyusutan sekaligus yang terjadi pada bangunan rumah, yaitu penyusutan fisik, penyusutan fungsi, dan penyusutan eksternal/ekonomi. Hal ini dilakukan karena sebagian besar model penyusutan yang digunakan saat ini, khususnya model yang digunakan oleh penilai pemerintah, hanya dapat mengestimasi penyusutan fisik saja. Pembuatan model hanya berfokus pada bangunan rumah tinggal di Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang tahun 2022. Model yang dikembangkan menggunakan pendekatan statistika, yaitu regresi linier sederhana. Data yang digunakan untuk membangun model adalah data transaksi properti residensial yang ada di Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang pada tahun 2022. Model ini menggunakan penyusutan/m² sebagai variabel dependen dan umur bangunan sebagai variabel independen. Penyusutan diperoleh dari metode esktrasi data pasar, yaitu selisih antara biaya membangun baru dengan nilai bangunan. Model yang dihasilkan dari pendekatan ini adalah Penyusutan = 216,287 x umur. Nilai properti yang dihasilkan dari model penyusutan ini kemudian dibandingkan dengan model yang digunakan oleh penilai pemerintah yang ada di lingkungan DJKN dan DJP. Perbandingan ketiga model dimaksudkan untuk menilai kelayakan model yang dibangun jika digunakan dalam penilaian. Nilai properti yang dihasilkan model ini lebih mirip dengan rata-rata harga transaksi di pasar properti residensial dibandingkan dengan model yang digunakan penilai pemerintah. Kesimpulannya model ini dapat dipertimbangkan untuk melakukan penilaian menggunakan pendekatan biaya.

Kata kunci: penilaian, pendekatan biaya, penyusutan bangunan, properti residensial

Abstract

This paper aims to build a depreciation model which can estimate three types of depreciation at once on residential buildings, that are physical depreciation, functional obsolescence, and external/economic obsolescence. Establishing new model needs to be done because most current depreciation models, particularly those used by government appraisers, can only estimate the physical depreciation. The construction of this model only focuses on residential buildings in Pancur Batu District, Deli Serdang Regency in 2022. This model uses a statistical approach, which is simple linear regression. The data used on this model is residential property transactions in Pancur Batu District, Deli Serdang Regency in 2022. This model uses depreciation/m² as the dependent variable and building age as the independent variable. Depreciation is generated from thte market extraction method, which is the difference between new replacement/reproduction cost (NRC) minus the value of the building. The developed model is Depreciation = 216,287 x building age. The property value generated from this model will be compared to the model used by government appraisers, which are DJKN and DJP appraisers. The comparison of these three models is intended to assess the feasibility of the

developed model if it's used in valuing a property. The property value estimated by this model is more similar to the average transaction price in the residential property market than the model used by government appraisers. In conclusion, this model can be considered for valuing residential property using a cost approach.

Keywords: valuation, cost approach, building depreciation, residential property