

## **BAB IV**

### **SIMPULAN**

Berdasarkan data, fakta, serta perhitungan yang dilakukan pada Bab II dan Bab III, maka dapat dilakukan kesimpulan atas rumusan masalah yang terdapat pada Bab I, yaitu:

1. Berdasarkan Pasal 4 Perdirjen KN 4/2018, terdapat enam tahapan yang dilakukan dalam melakukan penilaian tanah koridor, antara lain:

- a. Pengumpulan Data Awal

Data awal didapatkan dari pemohon penilaian seperti identitas objek yang dimohonkan dilakukan penilaian, jenis nilai yang dimohonkan, dan data serta informasi yang terkait dengan objek penilaian.

- b. Melakukan Survei Lapangan

Survei lapangan dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan keyakinan terkait objek penilaian dan kondisi pembanding penilaian. survei lapangan dilakukan dengan melakukan penyesuaian kebenaran antara data yang sudah dikumpulkan oleh penilaian dengan data yang didapatkan pada saat dilakukan survei lapangan.

c. Melakukan Analisis Data

Data yang telah didapatkan oleh seorang penilai pada saat survei lapangan maupun data awal yang diberikan oleh pemohon penilaian akan digunakan sebagai dasar dalam melakukan analisis.

d. Penentuan Pendekatan Penilaian

Data yang telah didapatkan oleh Penilai akan menentukan pendekatan penilaian yang paling relevan untuk digunakan dalam melakukan penilaian. Dalam melakukan penilaian sewa tanah koridor, Penilai hanya dapat menggunakan satu pendekatan penilaian, yaitu pendekatan data pasar.

e. Menyimpulkan Nilai

Kesimpulan nilai didapatkan setelah melakukan penilaian dengan menggunakan pendekatan penilaian yang relevan dengan ketersediaan data. Nilai Wajar Sewa didapatkan dengan melakukan pembobotan terhadap indikasi nilai antara objek pembandingan. Pembobotan dilakukan dengan mempertimbangkan besaran penyesuaian yang digunakan terhadap objek pembandingan.

f. Menyusun Laporan Penilaian

Laporan penilaian merupakan laporan terkait perhitungan indikasi nilai dari objek yang dinilai kepada pemberi tugas. Pada laporan penilaian, Penilai harus menjelaskan objek penilaian, analisis ekonomi, analisis permintaan pasar dan penawaran, serta menjelaskan perhitungan serta *adjustment* penilaian yang digunakan oleh Penilai dalam melakukan penilaian.

2. Berdasarkan perhitungan menggunakan metode ATF, Nilai Wajar Sewa tanah koridor yang berlokasi di Ruas Jalan Nasional Batas Kota Medan-Lubuk Pakam pada tanggal penilaian 09 Maret 2022 adalah sebesar Rp30.680.000 (Tiga Puluh Juta Enam Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah).
3. Berdasarkan penilaian tanah koridor menggunakan metode ATF dan Metode perbandingan data pasar, terdapat perbedaan kesimpulan nilai yang didapatkan dengan metode penilaian yang berbeda. Nilai Wajar Sewa tanah koridor dengan menggunakan metode ATF didapatkan sebesar Rp 30.680.000. Sedangkan Nilai Wajar Sewa tanah koridor dengan menggunakan metode perbandingan data pasar adalah sebesar Rp39.845.000. Sehingga didapatkan perbedaan Nilai Wajar antara kedua metode tersebut adalah Rp9.165.000.
4. Schmick dan Jones (2014) mengatakan bahwa metode ATF akan sangat berguna jika asumsi yang digunakan dalam melakukan penilaian berasal dari analisis dasar yang mencerminkan kondisi pasar sebenarnya sehingga perlu dilakukan faktor koridor. Hunsperger *et al.* (2012) mengatakan bahwa metode ATF dengan perkalian faktor koridor didasarkan pada keyakinan bahwa tanah koridor dapat bernilai lebih dari tanah yang dilaluinya, adanya imbalan kewirausahaan, atau adanya manfaat ekonomi yang dihasilkan. Faktor koridor ini kenyataannya sudah digunakan dalam melakukan penilaian tanah koridor di Indonesia. Metode ini juga didukung oleh badan maupun instansi terkenal seperti Appraisal Institute, General Service Administration (GSA), dan The Illinois Second District Court of Appeals. Sehingga Penilai lebih memilih menggunakan Metode ATF dalam melakukan penilaian tanah koridor.