

BAB IV

SIMPULAN

Penilaian merupakan suatu kegiatan memberikan perkiraan dan opini atas nilai ekonomis suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan ketentuan (MAPPI, 2018). Kegiatan penilaian dilakukan karena beberapa keperluan, salah satunya yaitu untuk keperluan penentuan harga dalam pergantian kepemilikan sebuah properti.

Pendekatan pendapatan merupakan salah satu cara yang dapat diaplikasikan untuk menentukan nilai dari sebuah properti. Dalam pendekatan ini, pendapatan bersih dari suatu properti merupakan faktor utama yang akan menentukan nilai dari sebuah properti tersebut. Hal ini menjadikan alasan yang tepat untuk menggunakan pendekatan pendapatan pada properti yang dapat menghasilkan pendapatan, salah satunya bangunan usaha.

Pendekatan pendapatan memiliki beberapa metode untuk menentukan nilai suatu properti, salah satunya yaitu metode arus kas terdiskonto (*discounted cash flow*). Dalam menentukan nilai pada metode ini dilakukan dengan cara memperkirakan nilai kini (*present value*) terhadap pendapatan masa depan (*future income*) dengan mempertimbangkan suatu resiko/tingkat balikan tertentu. Dengan

menggunakan pendekatan ini, diperoleh estimasi nilai bangunan usaha Kafe Pijar pada tanggal 28 April 2022 sebesar Rp1.927.000.000,00. Nilai ini dirasa belum dapat dikatakan wajar karena tarif sewa bangunan usaha ini dibawah tarif sewa pasar. Namun, spesifikasi fisik bangunan usaha ini sudah memenuhi selera pasar. Apabila pemilik properti bangunan usaha ini menaikkan tarif sewa bangunan usaha ini sesuai tarif sewa yang ada di pasar, maka nilai bangunan usaha ini akan semakin optimal.