

BAB 4

SIMPULAN

Penilaian merupakan suatu proses penentuan asumsi terhadap nilai ekonomi suatu objek pada kurun waktu dan kondisi tertentu. Penilaian dilakukan untuk memenuhi beberapa kebutuhan, dan salah satunya yaitu untuk kepentingan penentuan nilai dan harga dalam jual beli sebuah properti.

Penilaian dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan. Pendekatan pendapatan yaitu salah satu cara yang bisa digunakan untuk menentukan suatu nilai dari properti. Metode pendekatan ini, pendapatan bersih dari suatu properti adalah faktor yang berperan penting untuk menentukan nilai properti. Dan hal tersebutlah yang menjadi alasan pendekatan ini adalah pendekatan yang sesuai untuk menilai properti penginapan.

Metode pendekatan pendapatan ini memiliki beberapa cara untuk menentukan nilai, dan salah satunya yaitu metode arus kas terdiskonto. Pada metode ini, nilai dari properti penginapan ditentukan oleh proyeksi pendapatan properti di masa yang akan datang dan mengonversikan ke nilai saat ini dengan tingkat diskonto tertentu. Dengan menggunakan metode ini, juga dengan asumsi terdapat kenaikan pendapatan tiap dua tahun akibat kenaikan tarif sewanya. Diperoleh estimasi nilai properti penginapan yang berupa Red Doorz sebesar Rp2.775.375.000.

Point selanjutnya yaitu adanya pengalihfungsian stadion Kridosono menjadi taman kota berpengaruh terhadap kenaikan tarif sewa ruangan dari tahun ke

tahunnya, yang mempengaruhi nilai dari properti penginapan ini. Dari yang awalnya pendapatan bersih sebesar Rp234.100.000 dengan tarif sewa kamar per harinya Rp213.750. Pendapatan bersihnya naik menjadi Rp257.322.720 setelah adanya pengalihfungsian stadion Kridosono dan setelah dua tahun dari awal properti penginapan itu beroperasi. Karena semakin berkembangnya objek wisata dari tahun ke tahun, maka semakin naik juga tarif sewa kamar dari tahun ke tahunnya.