

PENILAIAN HOTEL XYZ DI KOTA BUKITTINGGI  
UNTUK KEPENTINGAN PENJAMINAN UTANG

TESIS



EGI SUSANTO SUDIRMAN

1910018312006

PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PADANG

2023

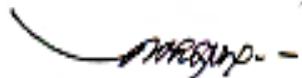
**LEMBAR PENGESAHAN**  
**PENILAIAN HOTEL XYZ DI KOTA BUKITTINGGI UNTUK**  
**KEPENTINGAN PENJAMINAN UTANG**

Oleh  
**EGI SUSANTO SUDIRMAN**  
NPM. 1910018312006

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 17 Agustus 2023  
Tim Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

  
**Dr. Ir. M. Nursyaifi Yulius, M.G.T**

  
**Dr. Zuberna Mizwar, S.T., M.T**

Anggota,

Anggota

  
**Dr. Ir. Wardi, M.Si**

  
**Dr. Wahyudi P Utama, BQS, M.T**

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister  
Teknik Sipil

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Dekan,  
  
**Prof. Dr. Ir. Nasfryzal Carlo, M.Sc., IPM.**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PENILAIAN HOTEL XYZ DI KOTA BUKITTINGGI UNTUK  
KEPENTINGAN PENJAMINAN UTANG**

Oleh

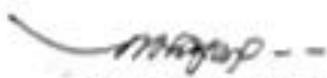
**EGI SUSANTO SUDIRMAN**  
NPM. 1910018312006

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada Tanggal 17 Agustus 2023

Menyetujui

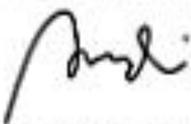
Pembimbing I,

Pembimbing II,

  
Dr. Ir. M. Nurysaifi Yulius, M.G.T

  
Dr. Zuherna Mizwar, S.T., M.T

Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil  
Program Pascasarjana Universitas Bung Hatta

  
Dr. Eng Khadavi, S.T., M.T

# PENILAIAN HOTEL XYZ DI KOTA BUKITTINGGI UNTUK KEPENTINGAN PENJAMINAN UTANG

## **ABSTRAK**

Kata Kunci : Keberhasilan, P3A, Measurement Model Analysis, PDCA

## KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur penulis sampaikan kepada Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Penilaian Hotel XYZ di Kota Bukittinggi untuk Kepentingan Penjaminan Utang”. Shalawat serta salam penulis sampaikan terhadap Baginda Nabi Muhammad SAW yang telah memberi syafaat bagi umat manusia.

Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Teknik di Program Studi Tekni Sipil Program Pascasarjana Universitas Bung Hatta. Dalam menyelesaikan tesis ini, banyak tahapan dan tantangan yang penulis hadapi, Alhamdulillah semua dapat diselesaikan dengan baik. Pelaksanaan penelitian tesis ini terlaksana atas bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak.

1. Bapak Dr. Ir. M. Nursyaifi Yulius, **MGT** selaku pembimbing I dan **Dr. Zuherna Mizwar, S.T, M.T** selaku pembimbing II, yang telah banyak memberikan motivasi, petunjuk dan pengarahan dengan penuh kesabaran dan ketulusan selama penyusunan dan penulisan tesis ini.
2. Bapak **Dr. Ir. Wardi, M.Si** dan **Dr. Wahyudi P Utama, BQS, M.T.** selaku Tim Penguji
3. Bapak **Prof. Dr. Ir. H Nasfryzal Carlo, M.Sc.** selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta.
4. Bapak **Dr. Eng. Khadavi, ST, MT.** selaku Ketua Program Studi Program Magister Teknik Sipil.
5. Seluruh dosen dan staf program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Bung Hatta;
6. Seluruh Karyawan dan karyawan pada Program Pascasarjana Universitas Bung

Hatta Padang.

7. Kepada Orang Tua dan Mertua selalu memberi motivasi. Yang Utama Kepada Istri yang selalu sabar dan membantu memberi motivasi sehingga selesai Tesis ini.
8. Kepada anak-anak Papa yang selalu membuatku semangat untuk menyelesaikan Tesis ini

## DAFTAR ISI

LEMBARAN PENGESAHAN .....	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK .....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Permasalahan Penelitian .....	2
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian .....	3
1.6 Sistematika Penulisan .....	4
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>6</b>
2.1 Pendahuluan .....	6
2.2 Prinsip-Prinsip Penilaian.....	11
2.3 Metode Penilaian Aset Properti .....	13
2.4 Konsep Properti.....	19
2.5 Konsep Hotel.....	20
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>22</b>
3.1 Pendahuluan .....	22
3.2 Metode Penelitian .....	22
3.3 Proses Penilaian.....	22
3.4 Pengumpulan Data .....	24
3.4.1 Kajian literature .....	24
3.4.2 Observasi / Survey .....	24
3.4.3 Wawancara .....	25

3.4.4	Pengolahan Data .....	25
3.5	Analisa Data .....	26
3.5.1	Metode Pendekatan Pendapatan.....	26
3.5.2	Metode Pendekatan Biaya .....	27
3.5.3	Rekonsiliasi Nilai Indikasi .....	28
3.6	Proses Penelitian.....	29
<b>BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>32</b>
4.1	Lingkup Penugasan .....	32
4.1.1	Identifikasi Pemberi tugas dan pengguna laporan .....	32
4.1.2	Tujuan Penilaian .....	32
4.1.3	Penentuan Dasar Nilai .....	32
4.1.4	Identifikasi Properti .....	32
4.1.5	Tanggal Penilaian .....	33
4.2	Implementasi.....	33
4.2.1	Pengumpulan dan Pemilihan Data .....	33
4.3	Deskripsi Bangunan dan Pengembangannya .....	34
4.4	Tinjauan Pasar Hotel .....	35
4.4.1	Analisa Makro .....	35
4.4.2	Analisa Mikro .....	36
4.5	Tinjauan Pasar.....	38
4.6	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> ) .....	39
4.7	Pendekatan Penilaian.....	40
4.7.1	Penilaian dengan menggunakan Pendekatan Biaya. ....	40
4.7.2	Penilaian dengan Menggunakan Pendekatan Pendapatan .....	40
4.7.3	Rekonsoliasi Nilai .....	41
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>		<b>44</b>
5.1	Kesimpulan Penilaian .....	44

<b>5.2 Implikasi.....</b>	<b>45</b>
<b>5.3 Keterbatasan.....</b>	<b>45</b>
<b>5.4 Saran.....</b>	<b>46</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>47</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Hotel XYZ merupakan salah satu hotel yang berada di Kota Bukittinggi mulai dibangun pada tahun 2009 dan sudah beroperasi semenjak tahun 2011. Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor PM.53/HM.001/MPEK/2013 pasal 1 ayat 8 Hotel Bintang adalah hotel yang telah memenuhi kriteria penilaian penggolongan kelas hotel bintang satu, dua, tiga, empat, dan bintang lima. Hotel XYZ dikelompokkan kepada kelompok hotel bintang 4, dari data BPS pada akhir tahun 2021 tercatat 26 hotel bintang dan 4 diantaranya merupakan hotel bintang 4 termasuk hotel XYZ. Dengan semakin berkembangnya pariwisata di kota bukittinggi dan daerah-daerah lainnya di Sumatera Barat jumlah hotel di kota bukittinggi terus meningkat baik hotel bintang dan hotel non bintang sehingga membuat pelaku usaha perhotelan mulai terus berbenah.

Tingginya kunjungan wisatawan ke daerah Sumatera Barat terutama bukittinggi membuat hampir semua hotel di kota bukittinggi di momen liburan, hari raya dan tahun baru akan kekurangan kamar. Dengan kondisi seperti ini menjadi masalah yang sangat serius apalagi pemerintah sedang giat-giatnya meningkatkan sektor pariwisata di daerah Sumatera Barat. Hal ini menjadi PR bagi penyedia akomodasi untuk mencari solusinya apalagi dengan ketersediaan lahan di Kota Bukittinggi yang tidak memungkinkan untuk menambah akomodasi baru dalam jumlah yang banyak. Hotel XYZ sebagai salah satu hotel bintang yang berada di pusat kota bukittinggi melihat peluang yang besar untuk menambah ketersediaan

kamar. Hotel XYZ masih memiliki lahan yang belum terbangun yang bisa di mamfaatkan untuk penambahan bangunan baru.

Tapak dari bangunan Hotel XYZ saat ini tidak sampai sepertiga dari luas tanah dan masih bias dimanfaatkan lebih kurang 500 meter persegi untuk tapak bangunan baru tanpa mengurangi sarana pelengkap dan estetika dari hotel yang sudah terbangun saat ini, sisa tanah tersebut berada disisi sebelah kanan hotel yang saat ini dimanfaatkan sebagai gudang yang tidak menjadi bagian penting dari Hotel XYZ dan dapat dipindahkan.

Sisa tanah yang tersedia cukup luas apabila dibangun bangunan tambahan karena sarana yang dimiliki sudah cukup memadai. Hotel XYZ dibawah perusahaan PT. XYZ berencana mengajukan pinjaman kredit untuk melakukan perbaikan tersebut, dimana untuk mendapatkan pinjaman harus ada asset yang akan dijadikan agunan untuk penjaminan utang pada bank yang akan memberikan pinjaman. Karena Pinjaman tersebut untuk melakukan perbaikan dan renovasi terhadap Hotel XYZ maka perusahaan PT.XYZ akan menjadikan menjadikan Hotel XYZ sebagai agunan untuk penjaminan utang pada Bank A. Dalam mengajukan pinjaman Bank A meminta dilakukan penilaian terhadap asset yang akan dijaminkan untuk mendapatkan Nilai Pasar dari asset tersebut yang digunakan sebagai masukan dalam menentukan jumlah kredit yang akan diberikan.

## **1.2 Pertanyaan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian, permasalahan penelitian adalah :

- a. Apa saja metode penilaian, parameter / indikator yang sesuai digunakan untuk menilai (menentukan nilai) dari suatu asset / properti.

- b. Berapa nilai asset / property hotel XYZ dengan menggunakan parameter / indikator penilaian asset / property.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

- a. Mengidentifikasi parameter/ indikator yang digunakan untuk mendapatkan metode penilaian.
- b. Menentukan nilai asset properti yang di nilai dari penilaian yang dilakukan terhadap Hotel XYZ yang akan digunakan sebagai penjaminan utang pada Bank A dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan yang memungkinkan dilakukan yaitu pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*).

### **1.4 Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian yang akan di bahas dalam tesis ini antara lain:

- a. Penilaian hotel XYZ ini dilakukan di Kota Bukittinggi
- b. Data dan informasi atas objek penilaian dan kelengkapannya didapat dari Hotel XYZ.
- c. Penilaian dilakukan pada objek penilaian diasumsikan memiliki dokumen kepemilikan yang sah dan benar.
- d. Penilaian ini di lakukan pada tahun mei 2023
- e. Penelitian ini dilakukan tanpa memperhitungkan manajemen resiko.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini diharapkan memiliki beberapa manfaat. Manfaat yang dimaksud antara lain sebagai berikut :

- a. Bagi pemilik properti, hasil penelitian ini akan memberikan informasi tentang nilai pasar properti yang dimilikinya, sehingga pemilik akan dapat dengan mudah mengetahui potensi asset yang di milikinya. Dengan demikian pemilik properti dapat memanfaatkan informasi ini untuk kebutuhan perencanaan strategis dan pengembangan di masa depan.
- b. Bagi industri perhotelan secara umum, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi informasi tentang proses penilaian untuk menetapkan nilai pasar properti hotel sebagai agunan yang dilakukan oleh penilai jika suatu hotel membutuhkan pendanaan.
- c. Bagi pihak bank, sebagai kreditur membutuhkan informasi nilai pasar dari asset yang diagunkan, sebagai salah satu dasar dalam analisa kredit. Hasil dari penelitian ini berupa estimasi tentang nilai pasar hotel, sehingga diharapkan hasil penelitian ini akan dapat membantu pihak bank dalam menyediakan informasi perihal nilai pasar Hotel XYZ Kota Bukittinggi.
- d. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan khasanah ilmu penilaian yang berkaitan dengan properti, terutama properti komersial (hotel).

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan kemudahan pemahaman dalam penulisan tesis ini, maka penyajiannya akan dijelaskan kedalam lima bab secara sistematis dengan deskripsi sebagai berikut :

a. **BAB 1 PENDAHULUAN**

Pada bab ini dibahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, dan sistematika penulisan pada penelitian ini.

b. **BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA**

Berisikan landasan teori dan uraian konseptual yang digunakan dan berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini seperti Produktifitas, kepemimpinan, dan struktur organisasi.

c. **BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN**

Metode penelitian memperlihatkan tahapan penelitian keseluruhan mencakup uraian umum, penetapan metode analisa yang akan digunakan, identifikasi data, penetapan jenis data dan pola pengumpulan data.

d. **BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjelaskan tentang uraian pengumpulan data, pengolahan data dan analisis data berdasarkan metoda analisis data yang digunakan.

e. **BAB 5 PENUTUP**

Bab ini menguraikan kesimpulan yang dapat menjawab tujuan penelitian dan rekomendasi untuk penyempurnaan penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian Aset**

Aset berasal dari kosa kata bahasa Inggris *aset* secara umum artinya adalah barang (*Thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai

Nilai ekonomi (*economic value*),

Nilai komersial (*commercial value*), atau

Nilai tukar (*exchange value*), yang dimiliki oleh instansi, organisasi, badan usaha, atau individu (perorangan).

Aset adalah barang, yang dalam pengertian hukum disebut benda, terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak, baik yang berwujud (*tangible*), maupun yang tidak berwujud (*intangible*), yang tercakup dalam aktiva/aset atau harta aset dari suatu instansi, organisasi badan usaha maupun individu perorangan. (Hidayat,2012).

Pengertian aset menurut Siregar (2004) adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perorangan). Pengertian aset menurut Hidayat (2012) dan Siregar (2004) dapat dilihat bahwa aset merupakan suatu barang yang bernilai ekonomis, komersil dan tukar, kemudian Hidayat (2012) menambahkan bahwa yang

mana dalam konteks hukum aset disebut dengan benda, yang terdiri dari benda tidak bergerak dan bergerak, baik yang berwujud dan tidak berwujud yang tercatat dalam aktiva aset dari suatu instansi.

Pengertian umum aset adalah bahwa aset merupakan sesuatu yang memiliki nilai dan umur manfaat. Dua elemen dari definisi tersebut-nilai dan umur manfaat-merupakan hal yang fundamental. Jika suatu departemen atau organisasi mengidentifikasi dan mencatat seluruh aset (ANAO,1996 dalam Hidayat, 2012).

Pengertian aset menurut ANAO (1996) dalam Hidayat, (2012) mengartikan secara umum bahwa aset merupakan sesuatu yang memiliki nilai manfaat dan umur manfaat, jika organisasi mengidentifikasi dan mencatat seluruh aset, sehingga dengan kata lain aset merupakan suatu barang yang memiliki nilai serta manfaat dan umur jika tercatat secara keseluruhan dengan baik dan benar.

Ada beberapa definisi yang berbeda tentang manajemen aset. Pemerintah *South Australia* (1999) dalam Hidayat (2012) mendefinisikan manajemen aset sebagai berikut :

*Asset management is a process to manage demand and guide acquisition,use and disposal of assets to make the most of their service delivery potential, and manage risks and costs over their entire life.* (manajemen aset merupakan suatu proses untuk mengelola permintaan dan panduan akuisisi, penggunaan dan pembuangan aset untuk membuat sebagian besar potensial layanan pengirimannya, dan mengelola risiko dan biaya selama umur hidup aset. Konsep mengenai manajemen aset yang didefinisikan oleh Pemerintah *South Australia* (1999) dalam Hidayat (2012) menggambarkan bahwa manajemen aset adalah suatu proses pengelolaan aset dari permintaan dan panduan akuisisi, penggunaan aset hingga

pembuangan aset, untuk melihat potensi aset tersebut serta menanggung risiko dan biaya selama umur aset tersebut.

Aset dalam penelitian ini berupa hotel, menurut beberapa sumber pengertian hotel adalah:

Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), hotel adalah bangunan berkamar yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang berada dalam perjalanan. Hotel adalah bentuk akomodasi yang dikelola secara komersil, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum.

Berdasarkan Keputusan Menteri Parpostel No. KM 94/HK103/MPPT 1987, Hotel merupakan jenis akomodasi yang menggunakan sebagian atau seluruh bagian yang dimilikinya, hotel akan memberikan jasa seperti pelayanan untuk penginapan, penyediaan makanan dan minuman, dan jasa-jasa lainnya yang diperuntukan oleh masyarakat umum. Hotel akan dikelola secara komersial.

Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. PM.10/PW.301/Phb-77, hotel merupakan bentuk suatu akomodasi yang dikelola secara komersial. Hotel adalah tempat yang disediakan untuk semua orang yang membutuhkan pelayanan. Seperti pelayanan penginapan, pelayanan makanan dan pelayanan minuman.

## **2.2 Pengertian Nilai Pasar**

Nilai sebenarnya adalah opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset.

Nilai pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli

yang berniat membeli dengan penjual yang berniat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa ada paksaan (SPI, 2018).

Pasar yang dimaksud dalam hal ini berarti pasar dimana aset atau liabilitas yang dinilai dipertukarkan pada tanggal penilaian dan pelaku mempunyai akses langsung di pasar (SPI, 2018).

Dalam penilaian perlu diperhatikan beberapa aspek antara lain :

a. Aspek Legalitas

Dalam mendirikan bangunan perlu diperhatikan bahwa bangunan berdiri diatas tanah yang memiliki legalitas yang sah, bukti kepemilikan dikeluarkan oleh badan pertanahan nasional (BPN) dan dimiliki secara tunggal, dalam pendirian bangunan juga memiliki Ijin mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota dan Tata Ruang pada daerah setempat.

b. Aspek Physic

Tapak bangunan,tingkat dan bentuk bangunan sesuai dengan peruntukannya dan penggunaannya, Bangunan bertingkat 7(tujuh) dilengkapi dengan basement terdiri dari loby,kamar-kamar, ballroom,ruang meeting,restoran, rest area dan laiinya sangat cocok untuk dijadikan hotel.

c. Aspek Managerial

Dari awal berdiri hotel XYZ sudah dikelola oleh managemen sendiri, karena sudah memiliki tenaga professional dan dirasa cukup mampu untuk menjalankannya tanpa menggunakan managenen dar luar.

Tujuan penilaian antara lain adalah penilaian untuk laporan keuangan, penilaian untuk jaminan/agunan, penilaian untuk kepentingan publik, dan penilaian untuk kepentingan individu. Pertama, penilaian untuk laporan keuangan. Penilaian ini mencakup penilaian untuk revaluasi aset yang berkaitan dengan perpajakan, penilaian untuk laporan keuangan perusahaan, penilaian aset untuk laporan keuangan pemerintah, akuisisi aset atau saham ataupun penggabungan dua usaha. Kedua, penilaian untuk jaminan/agunan yaitu menjadikan aset sebagai jaminan/agunan fasilitas kredit, asuransi, dan penilaian aset jaminan/agunan yang telah diambil alih oleh bank. Ketiga, penilaian untuk kepentingan publik seperti penilaian aset untuk penetapan PBB, penilaian untuk jual beli atau sewa menyewa. Keempat, penilaian untuk kepentingan individu seperti penilaian aset untuk pembagian harta dan kepentingan jual beli,sewa menyewa maupun kerjasama usaha (Sudiono et all, 2012).

Beberapa definisi yang dikenal dalam dunia penilaian yang akan dipakai dalam perhitungan analisa nilai pasar ini yaitu :

- a. Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan,hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan (SPI, 2018).
- b. Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi dan pengalaman yang pekerjaannya melakukan kegiatan praktek penilaian sesuai dengan bidang dan keahlian yang dimiliki baik penilai internal maupun penilai eksternal.
  - 1) Penilai Internal adalah penilai yang berkerja di salah satu entitas yang memiliki aset.
  - 2) Penilai Eksternal adalah penilai yang tidak mempunyai hubungan secara material dengan entitas pemberi tugas atau obyek yang dinilai, dan

sebaliknya pemberi tugas tidak memiliki kepentingan finansial ataupun terhadap penilai, baik langsung maupun tidak langsung (SPI, 2018).

- c. Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu aset (SPI, 2018).
- d. Biaya adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset. Ketika aset telah diperoleh atau diciptakan, biaya merupakan suatu fakta. Harga berhubungan dengan biaya, karena harga yang dibayar untuk suatu aset menjadi biaya bagi pembeli (SPI, 2018).
- e. Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan suatu aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset dapat berupa barang dan jasa (SPI, 2018).

### **2.3 Prinsip-Prinsip Penilaian**

Penilaian properti diharapkan akan memberikan keuntungan investasi dalam bidang properti. Untuk mencapai hasil yang maksimal, perlu diperhatikan beberapa prinsip-prinsip yang berpengaruh dalam penilaian. Menurut Supriyanto (2002), ada sembilan prinsip yang perlu diperhatikan dalam penilaian, antara lain prinsip permintaan dan penawaran (principle of supply and demand), penggunaan tertinggi dan terbaik (principle of highest best use), prinsip kesesuaian (principle of conformity), prinsip pendapatan dan pengurangan (principle of increasing and decreasing return), prinsip persaingan (principle of competition), prinsip adanya perubahan (principle of change), prinsip keuntungan yang diharapkan (principle of

antisipation), prinsip pengganti (principle substitution) dan prinsip penggunaan yang tepat (principle of consistent use).

Prinsip pertama adalah permintaan dan penawaran (principle of supply and demand). Prinsip ini menyatakan bahwa apabila properti tersebut digunakan, maka properti tersebut memiliki nilai. Naik turunnya nilai tersebut dipengaruhi oleh jumlah permintaan dan ketersediaan properti. Apabila ketersediaan jauh lebih kecil daripada permintaan, maka nilainya akan naik. Prinsip kedua yang penting diperhatikan adalah penggunaan tertinggi dan terbaik (principle of highest best use) yang merupakan prinsip penggunaan paling layak dan optimal dari suatu aset yang secara fisik memungkinkan, secara hukum diijinkan, serta layak secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut. Prinsip ketiga adalah prinsip kesesuaian (principle of conformity). Apabila properti berada di dalam lingkungan yang cocok, baik dalam hal sosial maupun ekonomi, maka properti tersebut memiliki nilai maksimum. Sedangkan bila berada pada lingkungan yang kurang cocok, maka properti tersebut memiliki nilai minimal. Prinsip keempat adalah prinsip pendapatan dan pengurangan (principle of increasing and decreasing return). Sebagai contoh, penambahan biaya pada suatu usaha belum tentu akan memberikan perubahan dan penambahan pada pendapatan.

Prinsip kelima, prinsip persaingan (principle of competition) menjelaskan apabila suatu jenis properti menghasilkan keuntungan yang besar, maka akan menarik minat developer-developer lain untuk membangun jenis properti yang serupa, sehingga akan timbul persaingan yang mempengaruhi nilai properti. Prinsip keenam adalah prinsip adanya perubahan (principle of change) yang menjelaskan bahwa perubahan kondisi ekonomi, kontrol pemerintah terhadap properti, perubahan arus transportasi,

perubahan tata ruang kota, dan perubahan politik negara mempengaruhi perubahan nilai properti.

Prinsip ketujuh adalah prinsip keuntungan yang diharapkan (principle of anticipation) menjelaskan bahwa suatu properti akan mempunyai nilai secara proposional sesuai dengan harapan keuntungan dari properti tersebut. Prinsip kedelapan adalah prinsip pengganti (principle substitution) menegaskan bahwa pembeli tidak akan membayar properti dengan harga lebih terhadap suatu properti yang memiliki spesifikasi yang sama, bahkan pembeli akan cenderung mencari yang lebih murah. Prinsip kesembilan prinsip penggunaan yang tepat (principle of consistent use) menjelaskan bahwa properti harus dinilai berdasarkan penggunaan yang tetap. Tanah dan bangunan harus dinilai sesuai dengan penggunaan awalnya.

## **2.4 Metode Penilaian Aset Properti**

Terdapat tiga metode yang dapat digunakan dalam penilaian aset properti (SPI, 2013) yaitu metode perbandingan data pasar (market data approach), metode pendekatan biaya (cost approach), dan metode pendekatan pendapatan (income approach). Pemilihan penggunaan metode-metode tersebut tergantung dari jenis properti yang dinilai.

### **2.3.1 Metode Pendekatan Biaya**

Pendekatan Biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai obyek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru pada tanggal penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan (SPI, 2018). Perhitungan dengan metode pendekatan biaya dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{Nilai Properti} = A + B$$

$$\text{dengan } B = C - D$$

Keterangan :

A= Nilai pasar tanah

B= Nilai pasar bangunan

C= Biaya pembuatan baru bangunan

D= Penyusutan

a. Perhitungan Nilai Reproduksi Bangunan

Nilai pasar bangunan dalam metode pendekatan biaya di dapatkan dari perhitungan reproduksi biaya pembuatan bangunan baru. Jenis metode yang dapat digunakan antara lain metode survey kuantitas (quality survey method), metode meter persegi (square meter method), metode indeks biaya (index method) dan metode unit terpasang (unit place in method) (Santi et all, 2011).

Metode survey kuantitas (quality survey method) merupakan metode dimana biaya reproduksi bangunan didapatkan dengan menjumlahkan seluruh komponen pembiayaan dari bangunan tersebut yang meliputi biaya langsung (biaya persiapan lahan, biaya material upah) dan biaya tak langsung (biaya survey, biaya perizinan, biaya asuransi, biaya lain-lain (overhead cost)). Sedangkan metode meter persegi (square meter method) mendapatkan biaya reproduksi bangunan dari membandingkan biaya pengganti baru bangunan per meter persegi dengan biaya pengganti baru bangunan yang sebanding dan sejenis. Metode ketiga, metode indeks biaya (index method) adalah metode yang melakukan perbandingan perhitungan indeks biaya saat ini dengan indeks biaya pada saat dibangun yang meliputi biaya terhadap upah, tenaga kerja, harga bahan dan lain-lain. Metode keempat yaitu

metode unit terpasang (unit place in method). Dalam metode ini, nilai reproduksi bangunan dihitung dengan cara mengalikan volume komponen-komponen bangunan terpasang dengan biaya unit terpasang (Santi et all, 2011).

b. Perhitungan Penyusutan

Penyusutan adalah pengurangan nilai yang dialami oleh suatu properti yang disebabkan karena adanya kerusakan fisik dan atau kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis (SPI, 2018).

Kerusakan fisik disebabkan oleh umur pemakaian dan kurangnya pemeliharaan. Contoh kerusakan fisik bangunan adalah rusak, lapuk,retak, atau kerusakan pada struktur lainnya. Perhitungan penyusutan akibat kerusakan fisik bergantung kepada umur manfaat bangunan dan umur efektif bangunan. Umur manfaat bangunan bergantung pada kualitas bahan yang digunakan dan kualitas pekerja, sedangkan umur efektif bangunan berdasarkan pada kondisi bangunan yang akan dinilai pada saat penilaian (Santi et all, 2011).

Kemunduran fungsional disebabkan akibat perencanaan yang kurang baik, contohnya ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, atau bentuk. Perhitungan penyusutan akibat kemunduran fungsional dilakukan dengan mengestimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat objek penilaian berfungsi optimal (Santi dan Rekan, 2011).

Kemunduran ekonomis disebabkan oleh perubahan peraturan pemerintah dan perubahan sosial. Perhitungan kemunduran ekonomis bergantung kepada objek yang akan dinilai. Apabila objek penilaian diperjual belikan, maka kemunduran fungsi ekonomis dihitung dari besarnya nilai perbandingan harga penjualan pada saat sebelum terjadinya kemunduran ekonomis dan pada saat terjadinya kemunduran

ekonomis. Apabila objek penilaian merupakan properti komersial, maka penyusutan dihitung berdasarkan penurunan pendapatan dengan memperhatikan penyebab penurunan pendapatan tersebut (Santi et all, 2011). Secara umum, penyusutan dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$F = ( O \div M ) \times 100\%$$

$$E = ( \% \text{ kemunduran ekonomis } ) \times ( 100\% - \% F )$$

$$S = ( \% \text{ kemunduran fungsional } ) \times ( 100\% - \% F )$$

Keterangan :

F = penyusutan fisik

E = penyusutan ekonomis

S = penyusutan fungsional

O = Umur ekonomis

M = Umur manfaat

### **2.3.2 Metode Pendekatan Perbandingan Data Pasar**

Pendekatan perbandingan harga pasar adalah pendekatan penilaian yang mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan (SPI, 2018). Secara umum, metode perbandingan data pasar dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{Nilai Properti} = \text{Harga properti pembanding} \pm \text{Penyesuaian}$$

Terdapat berbagai metode dalam melakukan penyesuaian bergantung pada bagaimana hubungan antara dua properti atau lebih yang dibandingkan. Perhitungan yang digunakan seorang penilai dalam melakukan penyesuaian harus didasarkan

pada kerasionalan dan tidak boleh terpaku pada hitungan matematik (Hidayati dan Harjanto, 2011).

Berdasarkan MAPPI 2014, beberapa metode yang dapat digunakan dalam melakukan penyesuaian antara lain metode jumlah rupiah, metode presentase, dan metode tambah kurang. Metode jumlah rupiah adalah perhitungan penyesuaian dengan menambahkan atau mengurangi jumlah rupiah pada setiap faktor yang diperbandingkan data pembanding dengan objek yang dinilai. Sedangkan metode presentase merupakan penggunaan presentase dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai. Terdapat pula metode tambah kurang, yang menganalisa kelebihan dan kekurangan dengan membandingkan langsung semua faktor yang mempengaruhi nilai secara keseluruhan.

### **2.3.3 Metode Pendekatan Pendapatan**

Pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilaian dengan mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi merupakan konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Arus kas dapat diperoleh dari pendapatan suatu kontrak atau beberapa kontrak atau bukan dari kontrak; misalnya keuntungan yang diasintipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu aset (SPI, 2018).

Berdasarkan SPI 2018, metode dalam pendekatan pendapatan meliputi kapitalisasi pendapatan dan discounted cash flow. Metode discounted cash flow (DCF) digunakan apabila tingkat pendapatan tidak stabil dan dengan periode pendapatan tertentu. Nilai obyek penilaian di dapatkan dengan mengalikan rangkaian proyeksi

aliran pendapatan dimasa yang akan datang dengan tingkat diskonto tertentu menjadi nilai sekarang (Amin, 2008).

Metode arus kas ini dapat digunakan untuk menilai suatu properti yang dapat menghasilkan pendapatan karena sewa terus menerus. Secara umum DCF dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$PV = \frac{NOI}{(1+i)} + \frac{NOI 2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{NOI n}{(1+i)^n}$$

Keterangan :

PV = nilai sekarang

NOI = Nett Operating Income

I = discount factor

Discount factor adalah tingkat diskonto yang menjadikan nilai yang akan datang ke nilai kini. Discount Factor ini ditentukan oleh dua variabel yaitu discount rate yang mencerminkan rate of return suatu investasi, dan waktu.

Sementara pada metode kapitalisasi langsung, nilai obyek penilaian di dapatkan dengan membagi proyeksi pendapatan tahunan yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan dimasa yang akan datang dengan tingkat kapitalisasi tertentu. (Amin, 2008)

$$\text{Nilai Indikasi} = \frac{\text{Nett Operating Income}}{\text{Capitalization Rate}}$$

Capitalization Rate mencerminkan tingkat balikan (rate of return) dari modal investasi.

Capitallization Rate dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Capitalization Rate} = \text{MARR} + \text{Resiko}$$

MARR diperoleh dari safe rate yang diindikasikan dengan rata-rata suku bunga bank dijumlahkan dengan resiko.

Rate resiko merupakan besarnya penyimpangan antara tingkat pengembalian yang diharapkan dengan tingkat pengembalian aktual. Resiko dapat berupa resiko bisnis (resiko untuk menjalankan suatu bisnis di industri tertentu), resiko suku bunga (perubahan suku bunga), resiko pasar (fluktuasi pasar secara keseluruhan akibat faktor ekonomi, politik, kerusuhan), resiko inflasi/daya beli, dan resiko likuiditas (kecepatan sekuritas untuk diperdagangkan di pasar sekunder) (Riyatno, 2008).

Dalam hal ini, resiko berumber dari analisis skenario dimana skenario terburuk merupakan asumsi pesimis, skenario dasar merupakan asumsi moderat dan skenario baik dengan asumsi optimis. Dalam perhitungan cap rate properti ini, rate resiko diambil dengan asumsi moderat/dasar sebesar suku bunga. Asumsi lainnya merupakan asumsi pesimis (menggambil nilai dibawah safe rate) dan asumsi optimis (menggambil nilai diatas safe rate).

## **2.5 Konsep Properti**

Properti merupakan konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Jenis properti sendiri terdiri atas real properti, personal properti, perusahaan/badan usaha (bussines) dan Hak Kepemilikan Finansial/HKF (financial interest) (SPI, 2018).

Hak kepemilikan finansial merupakan hak yang melekat pada kepemilikan/badan usaha untuk menggunakan, menempati, menyewakan dan mengelola, hak yang melekat pada suatu kontrak untuk memberikan opsi untuk membeli atau sewa, hak

yang melekat pada kepemilikan atas suatu surat berharga untuk meneruskan kepemilikan atau menjualnya (Priyatno, 2013).

Properti terdiri atas kepemilikan pada benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud merupakan semua properti selain tanah, bangunan, dan sarana pelengkapannya. Sedangkan properti tidak berwujud ditemui dalam bentuk saham, uang, merk dagang dan sejenisnya (Santi dan Rekan, 2011).

## **2.6 Konsep Penilaian**

Penilaian dilakukan terhadap asset yang dalam penelitian ini berupa Hotel XYZ yang menjadi penjaminan utang pada Bank A untuk mendapatkan Nilai Pasar yang akan digunakan oleh Bank A yang nantinya akan digunakan sebagai pertimbangan dalam menentukan kredit yang akan diberikan.

## **2.7 Konsep Hotel**

Hotel merupakan bentuk suatu akomodasi yang dikelola secara komersial. Didalamnya setiap tamu memperoleh tempat penginapan serta pelayanan lainnya yang berlangsung 24 jam. Karena itu, pengklasifikasian hotel di Indonesia mengacu pada jumlah kamar yang dimiliki dan fasilitas yang tersedia, peralatan yang digunakan, serta mutu pelayanan yang disajikan. Pengklasifikasian ini akan mempengaruhi nilai hotel yang bersangkutan. Sebab, nilai pasar hotel dipengaruhi oleh beberapa komponen seperti nilai real properti, nilai bisnis, serta nilai personal properti yang melekat pada hotel .

Penilaian hotel biasanya dilakukan untuk mengetahui berapa besar nilai pasar properti hotel. Dengan mengetahui nilai hotel, pemilik dapat memanfaatkan untuk tujuan agunan kedit atau kerja sama investasi. Namun, penilaian juga bisa diarahkan

untuk tujuan jual beli hotel. Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai hotel adalah aspek pasar, lokasi, lingkungan, dan aspek produksi fisik dan layanan hotel. Aspek pasar terkait dengan aspek permintaan dan penawaran, dimana permintaan merupakan kebutuhan akomodasi jumlah wisatawan yang hadir, serta jumlah commuter lainnya yang mempengaruhi nilai hotel. Adapun aspek penawaran mencakup jumlah pesaing, jumlah hotel, jumlah kamar atau fasilitas yang ditawarkan

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Pendahuluan**

Penelitian ini dilakukan di Kota Bukittinggi pada salah satu Hotel bintang 4 yang dalam penelitian ini disebut sebagai Hotel XYZ pada awal tahun 2023 dengan data per 2020 s/d 2023, dalam penelitian digunakan kuantitatif.

#### **3.2 Metode Penelitian**

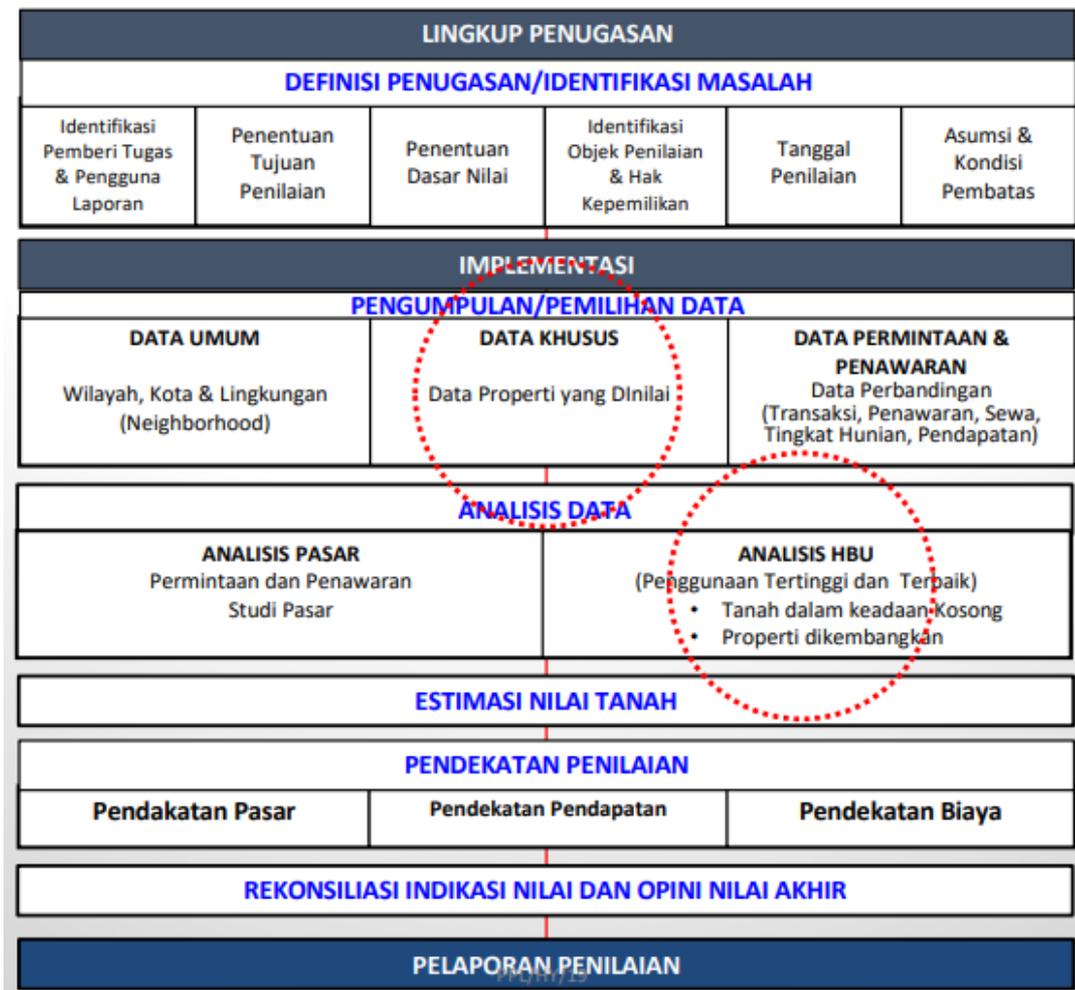
Penilaian hotel lazimnya digunakan dua pendekatan penilaian yaitu pendekatan pendapatan dan pendekatan Biaya dengan menggunakan metode penelitian secara kuantitatif.

Penelitian kuantitatif dapat didefinisikan sebagai penelitian yang di dalamnya banyak menggunakan banyak angka, mulai dari proses pengumpulan data hingga penafsirannya dengan analisa berdasarkan fakta dan stufi mendalam yang penuh kehati-hatian..

#### **3.3 Proses Penilaian**

Penilaian dilaksanakan berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII – 2018 dan peraturan serta perundang-perundangan yang berlaku.

Dalam proses penilaian ini dimulai dengan lingkup penugasan sampai output berupa laporan



### Lingkup Penugasan

Sebelum melakukan penugasan perlu adanya identifikasi masalah dimulai dari identifikasi pemberi tugas dan pengguna laporan, tujuan dilakukan penilaian sehingga dapat ditentukan dasar nilai yang akan digunakan dilanjutkan dengan identifikasi objek penilaian dan hak kepemilikan, tanggal dilakukan penilaian dan asumsi serta kondisi pembatas pada penilaian ini yang akan dilakukan

## Implementasi

Setelah identifikasi masalah proses penilaian dilanjutkan pada implementasi dimulai dengan pengumpulan dan pemilihan data berupa data umum meliputi kondisi lingkungan dan wilayah property berda, data khusus meliputi data perusahaan, laporan keuangan property yg dinilai dan data lainnya serta data permintaan dan penawaran

Setelah data dilengkapi baru dilakukan analisa data dan hal penting dilakukan adalah melakukan analisa HBU(Penggunaan tertinggi dan terbaik) dan dilanjutkan dengan opini nilai tanah dan baru dapat ditentukan pendekatan penilaian yang akan digunakan. Jika menggunakan lebih dari satu penilaian perlu dilakukan rekonsiliasi nilai untuk mendapatkan nilai akhir dan outpunya berupa pelaporan penilaian.

### **3.4 Pengumpulan Data**

#### **3.4.1 Kajian literature**

Sebelum melakukan penilaian perlu diidentifikasi objek penilaian, dimulai dari lokasi objek, legalitas property, luas objek berdasarkan legalitas,,data – data perusahaan dan objek yang akan dinilai tidak melanggar peraturan tata kota setempat.

#### **3.4.2 Observasi / Survey**

Setelah data lengkap diterima perlu dilakukan kunjungan lapangan untuk memferivikasi data yang ada, melakukan pengukuran, mengumpulkan informasi tentang objek yang nantinya diperlukan dalam pengolahan data

### **3.4.3 Wawancara**

Selain data dari internal diperlukan data dari luar, untuk mendapat opini nilai pasar dengan pendekatan biaya diperlukan data – data pembanding yang dapat digunakan untuk mendapatkan nilai pasar tanah sedangkan untuk nilai pasar bangunan menggunakan BTB yang dikeluarkan oleh MAPPI, dan untuk pendekatan pendapatan diperlukan data –data seperti data occupansi dari BPS, dll

### **3.4.4 Pengolahan Data**

Untuk mendapatkan Nilai Pasar yang digunakan pada penilaian properti ini untuk mendapatkan nilai pasar dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan yaitu pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya, dilengkapi dengan beberapa penjelasan mengenai indikator, analisa, data, beserta dengan sumber dari data yang digunakan dalam penelitian ini. secara detail dapat dilihat pada variable penelitian Tabel 3.1.

Tabel 3.1 Variabel Penelitian

Metode	Indikator	Analisa	Data	Sumber Data
Pendekatan Pendapatan	Menghitung nilai pemasukkan per tahun	Nett Operating Income	Berdasarkan pada laporan keuangan hotel	Primer, Manajemen hotel XYZ
		Capitalization Rate	Rata – rata suku bunga bank dan proyeksi NOI hotel	Sekunder, hasil Analisa
Pendekatan Biaya	Menghitung nilai tanah	Menggunakan harga tanah dari data pembanding	Harga transaksi / penawaran	Sekunder, web, survey
	Menghitung biaya reproduksi baru bangunan	Menggunakan metode unit terpasang	Gambar bangunan, data harga bangunan dan data umum	Primer, Manajemen hotel XYZ
	Menghitung besar penyusutan	Penyusutan fisik, fungsi dan ekonomi	Kondisi bangunan dan fasilitas pendukungnya	Primer, Survey manajemen hotel XYZ
Nilai Rekonsiliasi	Nilai pasar dari kedua metode	Melakukan rekonsiliasi nilai pasaryang telah didapatkan dari kedua metode	Nilai pasar dari kedua metode	Hasil perhitungan

(sumber : analisa penulis)

### 3.5 Analisa Data

#### 3.5.1 Metode Pendekatan Pendapatan

Ada dua metode yang dapat digunakan dalam menghitung nilai pasar dengan pendekatan pendapatan yaitu kapitalisasi pendapatan dan discounted cash flow.

##### a. Kapitalisasi Pendapatan

Untuk mendapatkan nilai pasar dengan kapitalisasi pendapatan, langkah-langkah yang digunakan adalah sebagai berikut :

- 1) Menghitung pendapatan kotor tahunan, termasuk pendapatan dari sumber lainnya.
  - 2) Menghitung biaya operasional
  - 3) Mencari pendapatan bersih dengan pengurangan akibat biaya operasional pada pendapatan kotor.
  - 4) Pendapatan bersih (Nett operating income) di proyeksikan hingga 10 tahun kedepan, lalu dicari nett annual valuenya.
  - 5) Menentukan tingkat kapitalisasi (capitalization rate).
  - 6) Nilai annual income yang telah didapatkan pada poin 4 dibagi dengan tingkat kapitalisasi pada poin 5.
- b. Discounted Cash Flow (Arus Kas Terdiskonto)

Langkah-langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- 1) Mengestimasi kenaikan pendapatan bersih pertahun selama 10 tahun kedepan.
- 2) Menentukan discount factor.
- 3) Menghitung nilai sekarang (present value) dengan mengalikan pendapatan bersih dengan discount factor.
- 4) Menghitung nilai pasar dengan menjumlahkan present value dari tahun ke-0 sampai tahun ke-n.

### **3.5.2 Metode Pendekatan Biaya**

Perhitungan biaya penggantian baru dilakukan dengan unit terpasang mengacu pada Peraturan Menteri PU NO.45/PRT/M/2007. Sedangkan perhitungan nilai tanah menggunakan metode perbandingan data pasar dengan menganggap tanah sebagai lahan kosong.

Proses perhitungan nilai pasar dengan metode pendekatan biaya adalah sebagai berikut:

- a. Perhitungan nilai tanah dengan perbandingan data pasar, dengan menganggap tanah sebagai lahan kosong.
- b. Mengetahui klasifikasi properti yang akan dinilai berdasarkan tingkat kompleksitas bangunannya.
- c. Melakukan perhitungan volume bangunan dalam hal ini adalah luas bangunan.
- d. Menghitung besar biaya konstruksi bangunan dan elemen pelengkapannya.
- e. Melakukan perhitungan besar penyusutan yang terjadi pada bangunan.
- f. Mendapatkan nilai pasar metode pendekatan biaya dengan menjumlahkan nilai pasar tanah dan biaya penggantian baru bangunan dikurangi dengan nilai penyusutan yang telah diperhitungkan sebelumnya.

### **3.5.3 Rekonsiliasi Nilai Indikasi**

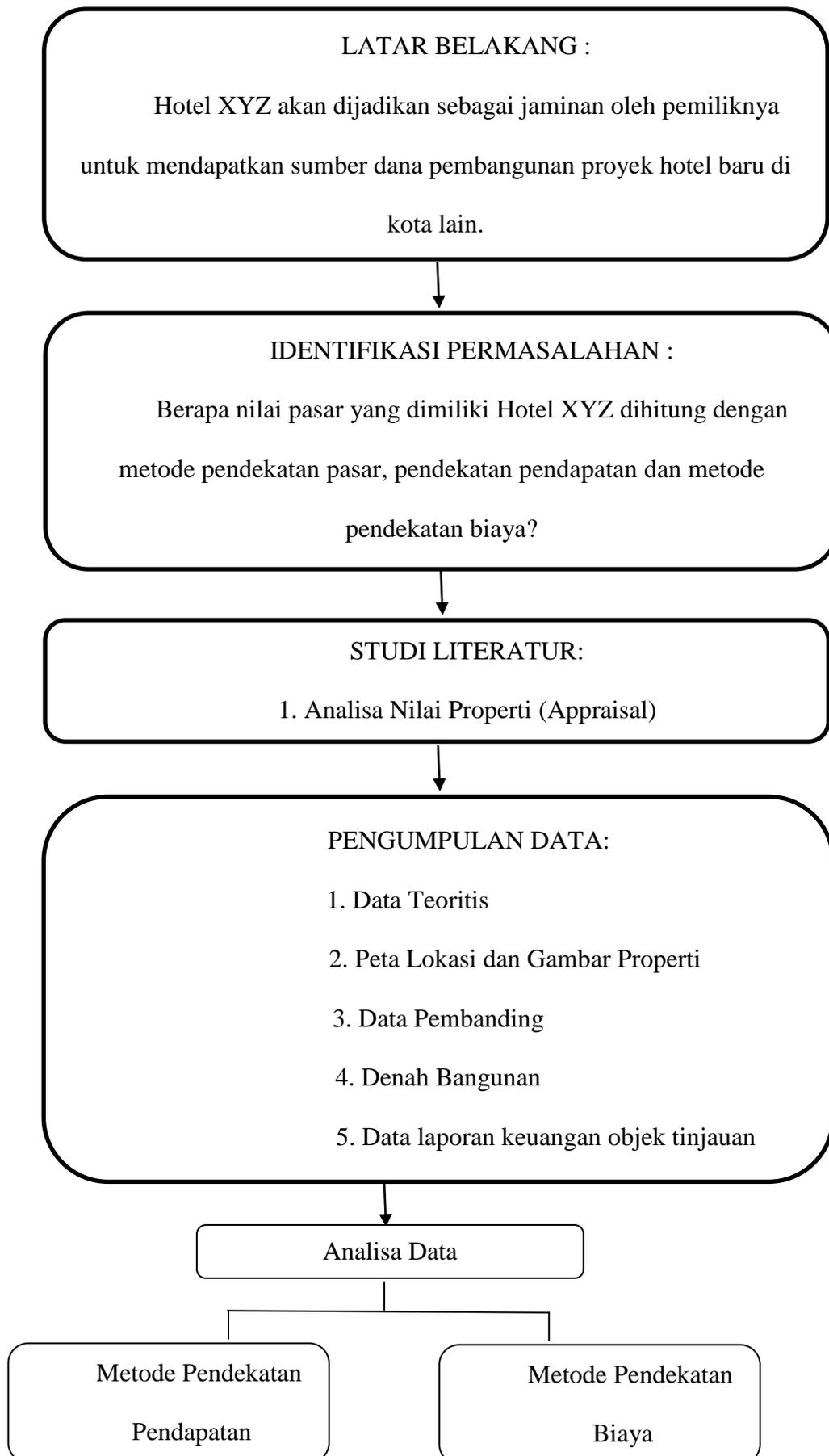
Rekonsiliasi indikasi adalah suatu analisis terhadap berbagai kesimpulan nilai untuk mendapatkan suatu estimasi nilai akhir. Pada tahap rekonsiliasi ini, penilai mempertimbangkan semua faktor kemudian membuat keputusan kesimpulan nilai yang paling sesuai. Terdapat beberapa cara yang dilakukan penilai dalam rangka rekonsiliasi nilai, yaitu sebagian penilai melakukannya dengan membuat rata-rata dari semua kesimpulan nilai yang diperoleh. Beberapa penilai lainnya mempertimbangkan semua faktor yang berpengaruh seperti akurasi data, tujuan penilaian, dan faktor lainnya (Hidayati dan Harjanto, 2011).

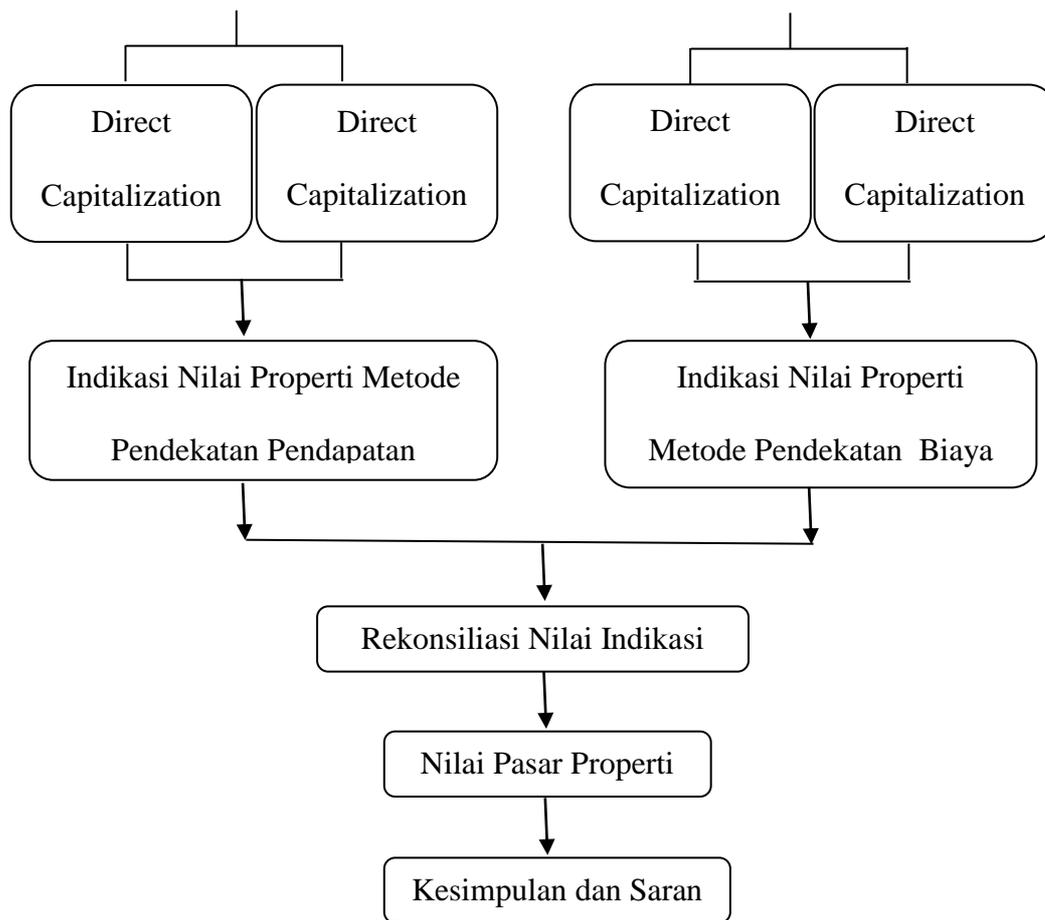
### **3.6 Proses Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya dengan proses penelitian sebagai berikut:

- a. Melakukan studi literatur mengenai analisa nilai pasar.
- b. Melakukan pengumpulan data yaitu peta lokasi, gambar properti, data tanah pembanding, data biaya membangun baru, data pengeluaran dan pendapatan objek tinjauan.
- c. Selanjutnya melakukan analisa data dengan dua metode yaitu metode pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.
- d. Pendekatan pendapatan dilakukan dengan kapitalisasi pendapatan dan arus kas terdiskonto.
- e. Pendekatan biaya dilakukan dengan menghitung biaya membangun baru bangunan dengan metode unit terpasang beserta inventaris hotel, sedangkan nilai tanah di dapatkan dari perbandingan data pasar.
- f. Indikasi nilai properti yang di dapatkan dari poin 4 dan 5 akan diberi pembobotan masing-masing atau rekonsiliasi nilai yang akan menghasilkan opini akhir berupa nilai pasar objek.

Bagan diagram alir ini ditampilkan pada Gambar 3.1.





Gambar 3.1 Bagan Alur Penelitian

## **BAB IV**

### **ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Lingkup Penugasan**

##### **4.1.1 Identifikasi Pemberi tugas dan pengguna laporan**

Penugasan ini diberikan oleh PT. XYZ yang bergerak dibidang perhotelan beralamat dikota bukitinngi dan pengguna laporan adalah Bank A yang beralamat di Kota Bukittinggi.

##### **4.1.2 Tujuan Penilaian**

Penilaian dilakukan untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar yang akan dipergunakan untuk tujuan penjaminan utang.

##### **4.1.3 Penentuan Dasar Nilai**

Dasar nilai yang digunakan sesuai dengan tujuan penilaian diatas adalah **Nilai Pasar**.

##### **4.1.4 Identifikasi Properti**

Properti yang dinilai adalah sebuah Hotel yang bernama “Hotel XYZ” yang berdiri di atas tanah seluas  $\pm 4250$  meter persegi, terletak di Kota Bukittinggi.

Hotel XYZ merupakan hotel berbintang 4. Lingkungan sekitar properti yang dinilai adalah kawasan perdagangan dan jasa dengan perkembangan yang cukup pesat.

Bangunan di sekitar properti umumnya terdiri dari bangunan perkantoran, hotel, tempat wisata serta ruko. Penduduk di sekitar area properti rata-rata merupakan penduduk berpendapatan menengah keatas. Fasilitas aliran listrik, air minum, dan

telepon sudah tersedia di daerah ini. Jalan depan properti juga dilalui berbagai kendaraan umum. Bangunan-bangunan penting yang terletak di dekat properti serta dapat digunakan sebagai petunjuk adalah : Komplek Pertokoan Pasar Atas, Wisata Jam Gadang, Istana Bung Hatta, Novotel/ The Hill, Taman Marga Satwa Budaya Kinantan dan Bank Nagari . Tanah tempat properti berada mempunyai bentuk kurang beraturan, Luas Tanah keseluruhan adalah 4250 m<sup>2</sup>, dengan lebar tanah depan yang menghadap jalan kurang lebih 30 meter dan panjang kurang lebih 70 meter. Batas-batas tanah adalah sebagai berikut, sebelah timur adalah bangunan jalan, sebelah barat adalah Cafe , sebelah selatan adalah bangunan rumah, dan sebelah utara adalah bangunan rumah.

#### **4.1.5 Tanggal Penilaian**

Tanggal penilaian berdasarkan kesepakatan ditetapkan pada saat tanggal awal kunjungan lapangan

## **4.2 Implementasi**

### **4.2.1 Pengumpulan dan Pemilihan Data**

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bukittinggi periode 2010-2030, daerah tempat objek properti berada merupakan kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa. Selain itu, berdasarkan informasi yang kami dapatkan dari Dinas Tata Ruang Kota Bukittinggi, bahwa daerah properti terletak memiliki ketentuan berikut: Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah 70 %, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah 8,5 kali, dan tinggi maksimum adalah 15 lantai.

Berdasarkan ketentuan di atas, peneliti melakukan analisis terhadap objek penilaian untuk melihat kesesuaian objek dengan ketentuan yang berlaku. Analisis luasan terbangun adalah sebagai berikut.

1. KDB

$$70\% \times 4.250 \text{ m}^2 = 2.975 \text{ m}^2$$

2. KLB

$$8,5 \times 4.250 \text{ m}^2 = 36.125 \text{ m}^2$$

Tabel 4.1 Perhitungan KDB dan KLB

Komponen	Ketentuan	Realisasi	Keterangan
KDB	2.975 m <sup>2</sup>	□ 1.050 m <sup>2</sup>	Memenuhi KDB
KLB	36.125 m <sup>2</sup>	□ 9,700 m <sup>2</sup>	Memenuhi KLB
Jumlah Lantai	15	7	Memenuhi jumlah Lantai

Sumber: Olahan Penulis

Berdasarkan analisis di atas, properti yang dinilai telah dibangun sesuai dengan peraturan tata kota yang berlaku.

### 4.3 Deskripsi Bangunan dan Pengembangannya

Hotel XYZ di bangun berlantai 7(tujuh) dengan 2(dua) basement dengan luas bangunan hotel 9.700 m<sup>2</sup>. Hotel ini dikelola oleh Manajemen sendiri dengan akomodasi kamar sebanyak 143 kamar. Hotel ini mayoritas memiliki tipe kamar *deluxe room dan superior room* dengan luas kamar 30 m<sup>2</sup>, selain itu beberapa kamar lainnya memiliki tipe *Suit room* untuk family yang pada dasarnya memiliki fasilitas sama dengan tipe *deluxe room dan superior room* hanya luasan kamarnya lebih besar yaitu 50 m<sup>2</sup>. Di setiap kamar hotel dilengkapi dengan kamar mandi shower, selain

itu ada fasilitas lainnya seperti telepon, AC kapasitas 1 PK merek Daikin, TV LED 32 inch merek Sharp, satu set meja tamu, safety box dan mini bar, akses internet (nirkabel).

Selain itu, hotel ini juga dilengkapi ruang *meeting, ballroom dengan kapasitas sampai 1000 orang* , lounge bar, 24 hour in room dining, businis center, outdoor swimming pool & bar, restoran, laundry & dry cleaning service, parking lot dan fasilitas penunjang lainnya.

Hotel XYZ dapat dikatakan sebagai hotel keluarga yang ramah anak, karena posisi hotel berada dekat dengan pusat kota dan tempat wisata yang menjadi salah satu rekomendasi untuk weekend dan libur sekolah.

#### **4.4 Tinjauan Pasar Hotel**

##### **4.4.1 Analisa Makro**

Sumatera Barat memiliki destinasi wisata dengan keindahan alam yang masih asri, kuliner yang populer dan mendunia serta budaya minang yang adatnya masih kental mendorong Pemerintah Daerah untuk berbenah dalam mengembangkan pariwisata dengan menawarkan keindahan alam yang dapat menarik wisatawan untuk kembali berkunjung menikmati liburan di Sumatera Barat. Sehingga diperlukan Akomodasi/ penginapan yang layak untuk mendukung pengembangan pariwisata di Sumatera Barat.

Jumlah akomodasi/Hotel di Provinsi Sumatera Barat ada sebanyak 960 unit. Jumlah ini bertambah sebanyak 94 unit dibanding tahun sebelumnya. Akomodasi ini terdiri dari 88 unit hotel tergolong hotel berbintang dan 872 unit hotel non bintang dan akomodasi lainnya

Rata-rata lama menginap tamu (RLMT) pada hotel berbintang tahun 2022 selama 1,38 hari, mengalami penurunan 0,01 hari dibandingkan tahun 2021 yang tercatat 1,39 hari. Tingkat Penghunian Kamar Hotel (TPK) pada hotel berbintang meningkat sebesar 6,35 poin dari 42,13 persen tahun 2021 menjadi 48,48 persen pada tahun 2022. Pada hotel non bintang dan akomodasi lainnya TPK tahun 2022 tercatat sebesar 19,86 persen, atau meningkat 1,52 poin dibandingkan tahun 2021 yang tercatat sebesar 18,34 persen.

Jumlah Wisatawan Nusantara Menurut Kabupaten/Kota dan Wisatawan mancanegara yang Melalui Bandara Internasional di Provinsi Sumatera Barat, 2022



Sumber : Dinas Pariwisata Provinsi Sumatera Barat dan Data Olahan BPS dari Laporan Kantor Imigrasi Kelas I Padang

#### 4.4.2 Analisa Mikro

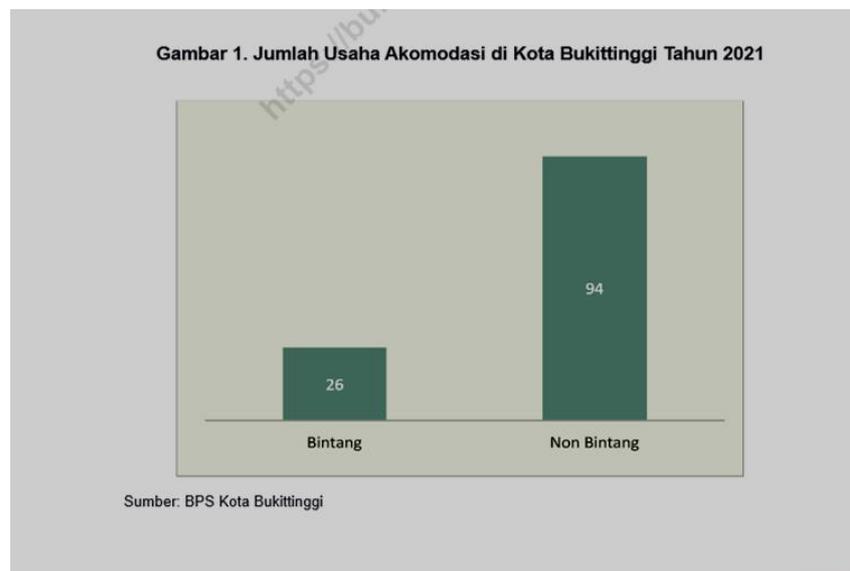
Bukittinggi berada di ketinggian antara 909 M – 941 M diatas permukaan laut. Suhu udara berkisar 17,10 C sampai 24,90 C, merupakan iklim udara yang sejuk. Kota Bukittinggi berada disegitiga perlintasan menuju ke utara , timur dan

selatan Sumatera. Dengan topografi yang berbukit dan berlembah memiliki panorama alam yang sangat indah dikelilingi oleh tiga gunung yaitu Gunung Singgalang, Gunung Merapi dan Gunung Sago.

Kota Bukittinggi juga memiliki beberapa peninggalan sejarah seperti Lobang Jepang, benteng Fort De Kock, jam Gadang dll yang membuat bukittinggi dikatakan sebagai kota tua yang memiliki banyak peninggalan sejarah.

Keindahan alam dan jejak sejarah membuat Bukittinggi menjadi salah satu tujuan wisata yang menarik untuk dikunjungi dan bersinergi dengan potensi wisata unggulan daerah lainnya di Sumatera Barat. Untuk mendukung sektor pariwisata, disamping objek wisata yang ada dalam kota Bukittinggi dibutuhkan sarana dan akomodasi yang memadai.

Berdasarkan hasil pencacahan VHTL tahun 2022 yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik Kota Bukittinggi Kondisi akhir tahun 2021 tercatat ada 120 perusahaan akomodasi di Kota Bukittinggi



Jumlah hotel di Bukittinggi pada akhir 2021 tercatat sebanyak 94, ada beberapa yang baru dan ada beberapa yang tutup/ tutup sementara dikarenakan masih

terdampak dampak pandemic Covid-19, selain itu akibat pandemic covid-19 ada beberapa hotel Non Bintang / akomodasi lainnya beralih fungsi menjadi Kos-kosan dan ada juga beberapa hotel non bintang yang beralih menjadi hotel bintang.

Perkembangan Jumlah Hotel Bintang dan Hotel Non Bintang di Kota Bukittinggi Tahun 2017 - 2021



Sumber : BPS Kota Bukittinggi

#### 4.5 Tinjauan Pasar

Dalam Penilaian yang bertujuan untuk penjaminan utang harus dipahami bahwa asset harus memiliki potensi untuk dijadikan agunan dan dalam menentukan kesesuaian jaminan harus diperhatikan analisa penggunaan terbaik dan tertinggi.

Adapun faktor- faktor yang mempengaruhi nilai jaminan adalah sebagai berikut:

- Legalitas Tanah dimiliki secara tunggal;
- Obyek yang akan menjadi jaminan sudah terbangun
- Peruntukan jelas dan tidak ada potensi adanya perubahan peruntukan dalam waktu dekat.
- Dan lain-lain

#### **4.6 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*)**

Penggunaan tertinggi dan terbaik (Highest and Best Use-HBU) didefinisikan adalah penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan serta secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut. (SPI-KPUP.10.10)

Berikut empat komponen yang menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik suatu properti.

a. Secara fisik dimungkinkan.

Properti yang dinilai berada diatas tanah kurang lebih sebesar 4.250 meter persegi dan luas bangunan sebesar kurang lebih 9.700 meter persegi dengan luas tapak bangunan seluas kurang lebih 1.050 meter persegi property tersebut memenuhi penggunaan yang layak secara fisik

b. Secara legal diizinkan

Berdasarkan ketentuan perencanaan kota properti dimaksud berada didaerah yang memiliki peruntukkan sebagai daerah perdagangan dan jasa. Saat ini property sudah terbangun sebagai hotel dan sesuai dengan peraturan tata kota yang berlaku.

c. Secara finansial layak.

Berdasarkan data - data pasar sewa, tingkat hunian, dan parameter lain yang memengaruhi pendapatan properti, menunjukkan bahwa penggunaan properti yang dimaksud layak secara finansial,

d. Menghasilkan nilai tertinggi.

Saat ini objek penilaian dikembangkan dan digunakan sebagai hotel, dimana property berada di pusat pekotaan yang sangat dibutuhkan sebagai penunjang dalam pengembangan pariwisata sehingga mengindikasikan bahwa objek penilaian memenuhi penggunaan yang layak, maka pengembangan saat ini diperkirakan memberikan hasil yang tertinggi.

Berdasarkan komponen diatas Penggunaan tertinggi dan terbaik tanah dalam keadaan terbangun adalah sebagai hotel.

#### **4.7 Pendekatan Penilaian**

Untuk penilaian Hotel XYZ menggunakan Pendekatan Biaya (Cost Approach) dan Pendekatan Pendapatan (Income Approach). Nilai yang dihasilkan merupakan rekonsiliasi dari nilai tanah, bangunan, sarana pelengkap, perlengkapan kamar, mesin pelengkap bangunan, peralatan dapur serta utilitas, dari Pendekatan Biaya (Cost Approach) dan nilai properti dari Pendekatan Pendapatan (Income Approach

##### **4.7.1 Penilaian dengan menggunakan Pendekatan Biaya.**

###### **Penilaian Tanah**

Penilaian dilakukan dengan teknik perbandingan data penjualan., yaitu dengan cara membandingkan beberapa data penawaran dari tanah yang terletak di sekitar properti yang dinilai, yang dapat diperoleh suatu kesimpulan. Hal Ini dilakukan dengan mengadakan penyesuaian perbedaan-perbedaan yang ada antara

objek yang dinilai dengan data penawaran yang ada. Penyesuaian ini meliputi faktor-faktor seperti luas tanah, lebar tanah, dan ketentuan tata ruang kota yang berlaku. Berikut adalah beberapa data pembanding tanah yang kami dapatkan dan digunakan sebagai dasar penilaian adalah sebagai berikut.

### **Pembanding I**

Alamat : Jalan A. Rivai  
Jenis Properti : Rumah Tinggal  
Luas Tanah : 354 m<sup>2</sup>  
Luas Bangunan : 112 m<sup>2</sup>  
Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak Milik  
Harga Penawaran : Rp 3.500.000.000 (Negosiasi)

### **Pembanding II**

Alamat : Jalan Panorama  
Jenis Properti : Tanah kosong  
Luas Tanah : 1.050 m<sup>2</sup>  
Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak Milik  
Harga Penawaran : Rp 9.975.000.000 (Negosiasi)

### **Pembanding III**

Alamat : Jalan Perintis Kemerdekaan  
Jenis Properti : Tanah Kosong  
Luas Tanah : 1000 m<sup>2</sup>  
Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak Guna Bangunan  
Harga Penawaran : Rp 11.000.000.000 (Negosiasi)

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan pokok dan faktor-faktor lain yang berhubungan dengan penilaian ini, menurut pendapat peneliti jumlah Rp. 34.000.000 (*Tiga Puluh Empat Miliar Rupiah*) merupakan Indikasi Nilai Pasar dari tanah tersebut.

**Penilaian bangunan, sarana pelengkap, mesin.**

Bangunan ini dilengkapi dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Tata Ruang Kota Bukittinggi.

**Bangunan.**

Properti ini pada saat sekarang digunakan sebagai Hotel XYZ, berlantai 7 (tujuh) dan 2 (dua) basement, dibuat dengan struktur beton bertulang, dengan spesifikasi teknis sebagai berikut:

- a. Pondasi : Tiang pancang
- b. Struktur : Beton bertulang
- c. Rangka Atap : Beton bertulang
- d. Penutup Atap : Dak beton
- e. Plafon : Beton ekspose di cat & gypsum
- f. Dinding : Pasangan batubata di plester dan dicat
- g. Partisi : Pasangan batubata di plester dan dicat
- h. Pintu : Panel kayu dan Kaca rangka aluminium
- i. Jendela : Kaca rangka aluminium
- j. Lantai : Beton dilapisi Granit & Keramik

Pembagian Ruangan :

- a. Basement : R genset, WTP, Kantor, kitchen, Workshop & Gudang,  
Kolam renang, R.meeting
- b. Lantai Satu : Receptionist, lobby, restoran, Lounge, kantor,  
R.meeting
- c. Lantai Dua : Kamar
- d. Lantai Tiga : Kamar, R.meeting
- e. Lantai Lima : Kamar
- f. s.d Delapan : Kamar
- g. Lantai Delapan : Kamar & Rumah Lift

Inspeksi dilakukan hanya pada bagian yang terlihat dan dapat dijangkau saja dan bangunan diidentifikasi dalam keadaan baik dan terawat, dan didapat nilai pasar bangunan sebesar 51.710.700.000 (Lima Puluh Satu Miliar Tujuh Ratus Sepuluh Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah)

### **Sarana Pelengkap.**

Sarana pelengkap terdiri dari :

- a. Pagar : Terdiri dari pasangan diplester setinggi 4 meter
- b. Halaman : Terbuat daric or beton
- c. Kolam Renang Dewasa
- d. Kolam Renang Anak

Inspeksi dilakukan hanya pada bagian yang terlihat dan dapat dijangkau saja dan bangunan diidentifikasi dalam keadaan baik dan terawat, dan didapat nilai pasar bangunan sebesar 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah)

## Mesin dan Peralatan

Jml	Uraian	Nilai Pasar
<b>Mesin Pelengkap Bangunan</b>		
	1 - Instalasi Daya Listrik PLN, Kap. 16.700 kVA	
	2 - PABX, Transtel, TDS600	
	2 - Pembangkit Listrik Tenaga Diesel (Silent type)	
	1 - Passanger and Sevice lift, tdd :	
	2 - Lift Penumpang Kapasitas 10 Orang	
	1 - Lift Barang	
	1 - Instalasi Pemadam Kebakaran, tdd :	
	1 - Diesel Hydrant	
	1 - Electric Hydrant	
	3 - Hydrant Pillar Two Way	
	20 - Box Hydrant Indoor, Lengkap dengan Selang dan No	
	200 - Springkler	
	20 - Tabung Pemadam Kap. 7 kg	
	10 - Tabung Pemadam Kap. 5 kg	
	3 - Tabung Pemadam Kap. 3 kg	
	160 - Hot Detector	
	1 - Fire Alarm Control, Notifier	
	- Instalasi	
	1 - Instalasi Air Bersih, tdd :	
	2 - Pompa Transfer	
	1 - Tangki Plat, Kps. 30.000 ltr	
	1 - Bak Penampungan Air Bersih (Pendam), Uk. 500 cr	
	2 - Pompa Grundfos X	
	- Instalasi	
	1 - Instalasi Pemanas Air, tdd :	
	1 - Storage Tank	
	2 - Pompa Transfer	
	1 - Boile	
	- Instalasi	
	1 - Instalasi CCTV, tdd :	
	- Instalasi	
	1 - Instalasi Pendingin Ruangan, tdd :	
	143 - AC Split, Kap. 1 PK	
	2 - AC Split, Kap. 1.5 PK	
	8 - AC Split, Kap. 2 PK	
	- Instalasi	
	<b>Jumlah</b>	<b>Rp 4.000.000.000</b>
<b>Peralatan Laundry dan Peralatan Dapur</b>		
	1 - Peralatan Laundry, tdd :	
	1 - Roller Ironer	
	1 - Mesin Cuci	
	1 - Mesin Cuci	
	1 - Mesin Cuc	
	1 - Peralatan Dapur, tdd :	
	<b>Jumlah</b>	<b>Rp 760.000.000</b>
	<b>Jumlah Keseluruhan</b>	<b>Rp 4.760.000.000</b>

Berdasarkan analisa dan perhitungan bangunan maka berdasarkan pendekatan biaya diperoleh Nilai Pasar

U R A I A N	NILAI PASAR	LUAS (m <sup>2</sup> )	NP per m <sup>2</sup>
<b>LOKASI</b> Jalan Yos Sudarso Bukittinggi			
⊙ <b>TANAH</b> *)	34.000.000.000	4.250,0	8.000.000
⊙ <b>BANGUNAN</b>	51.710.700.000	9.700,0	5.331.000
⊙ <b>SARANA PELENGKAP</b>	500.000.000		
<b>SUB JUMLAH</b>	<b>86.210.700.000</b>		
⊙ <b>MESIN &amp; PERALATAN</b>	<b>4.760.000.000</b>		
<b>J U M L A H</b>	<b>90.970.700.000</b>		
<b>Dibulatkan</b>	<b>90.970.700.000</b>		

#### 4.7.2 Penilaian dengan Menggunakan Pendekatan Pendapatan

<b>CALCULATIONS WITH INCOME APPROACH OF HOTEL XYZ</b>													
DESCRIPTION		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
<b>Room Data</b>	(Rp .000)				6,16%	6,16%	6,16%	6,16%	6,16%	6,16%	6,16%	6,16%	6,16%
Deluxe Room	475 65 30.875	475											
Grand Deluxe Room	600 75 45.000	600											
Junior Suit	2.870 2 5.740	2.870											
President Suite	5.800 1 5.800	5.800											
<b>Available Room / Night</b>	143	<b>87.415</b>	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
<b>Available Room / Year</b>			52.195	52.195	52.195	52.195	52.195	52.195	52.195	52.195	52.195	52.195	52.195
<b>Average Room Rate (ARR)</b>	<b>611</b>		611	649	689	731	776	824	875	929	986	1.047	
Occupancy Rate			30,0%	30,3%	50,0%	55,0%	55,6%	56,1%	56,7%	57,2%	57,2%	57,2%	
<b>Revenue</b>													
Room			9.571.943	10.263.291	17.979.565	20.996.023	22.512.493	24.138.492	25.881.932	27.751.294	29.461.063	31.276.172	
Food & Beverage	30,00%		2.871.583	3.078.987	5.393.870	6.298.807	6.753.748	7.241.548	7.764.580	8.325.388	8.838.319	9.382.852	
Other	2,00%		191.439	205.266	359.591	419.920	450.250	482.770	517.639	555.026	589.221	625.523	
<b>Total Revenues</b>			<b>12.634.964</b>	<b>13.547.544</b>	<b>23.733.026</b>	<b>27.714.751</b>	<b>29.716.491</b>	<b>31.862.810</b>	<b>34.164.150</b>	<b>36.631.708</b>	<b>38.888.603</b>	<b>41.284.547</b>	
<b>Departemental Costs &amp; Expenses</b>													
Room	25,00%		2.392.986	2.565.823	4.494.891	5.249.006	5.628.123	6.034.623	6.470.483	6.937.824	7.365.266	7.819.043	
Food & Beverage	30,00%		861.475	923.696	1.618.161	1.889.642	2.026.124	2.172.464	2.329.374	2.497.616	2.651.496	2.814.855	
<b>Total Departmental Costs &amp; Expenses</b>			<b>3.254.460</b>	<b>3.489.519</b>	<b>6.113.052</b>	<b>7.138.648</b>	<b>7.654.248</b>	<b>8.207.087</b>	<b>8.799.857</b>	<b>9.435.440</b>	<b>10.016.761</b>	<b>10.633.898</b>	

<b>Undistributed Expenses</b>												
Admin & General	17,00%		2.147.944	2.303.082	4.034.614	4.711.508	5.051.803	5.416.678	5.807.906	6.227.390	6.611.063	7.018.373
Human Resource	3,00%		379.049	406.426	711.991	831.443	891.495	955.884	1.024.925	1.098.951	1.166.658	1.238.536
Sales & Marketing	2,00%		252.699	270.951	474.661	554.295	594.330	637.256	683.283	732.634	777.772	825.691
Engineering	3,00%		379.049	406.426	711.991	831.443	891.495	955.884	1.024.925	1.098.951	1.166.658	1.238.536
POMEC	11,00%		1.389.846	1.490.230	2.610.633	3.048.623	3.268.814	3.504.909	3.758.057	4.029.488	4.277.746	4.541.300
Sinking Fund	8,30%		1.048.878	1.124.635	1.970.172	2.300.711	2.466.883	2.645.057	2.836.101	3.040.942	3.228.296	3.427.193
<b>Total Undistributed Expenses</b>	<b>44,3%</b>		<b>5.597.465</b>	<b>6.001.751</b>	<b>10.514.061</b>	<b>12.278.021</b>	<b>13.164.820</b>	<b>14.115.669</b>	<b>15.135.195</b>	<b>16.228.357</b>	<b>17.228.193</b>	<b>18.289.630</b>
<b>Gross Operation Income</b>	<b>55,7%</b>		<b>3.783.038</b>	<b>4.056.274</b>	<b>7.105.912</b>	<b>8.298.082</b>	<b>8.897.423</b>	<b>9.540.054</b>	<b>10.229.099</b>	<b>10.967.911</b>	<b>11.643.648</b>	<b>12.361.019</b>
<b>Fix Charges</b>												
Incentive Fee	3,00%		113.491	121.688	213.177	248.942	266.923	286.202	306.873	329.037	349.309	370.831
Property Cost	1,00%		37.830	40.563	71.059	82.981	88.974	95.401	102.291	109.679	116.436	123.610
<b>Total Fix Charges</b>	<b>4,00%</b>		<b>151.322</b>	<b>162.251</b>	<b>284.236</b>	<b>331.923</b>	<b>355.897</b>	<b>381.602</b>	<b>409.164</b>	<b>438.716</b>	<b>465.746</b>	<b>494.441</b>
<b>Total Undistributed Expenses and Fix Charges</b>			<b>9.003.247</b>	<b>9.653.521</b>	<b>16.911.350</b>	<b>19.748.592</b>	<b>21.174.964</b>	<b>22.704.359</b>	<b>24.344.216</b>	<b>26.102.514</b>	<b>27.710.701</b>	<b>29.417.969</b>
<b>Net Operating Income (NOI)</b>	<b>28,7%</b>		<b>3.631.717</b>	<b>3.894.023</b>	<b>6.821.676</b>	<b>7.966.159</b>	<b>8.541.527</b>	<b>9.158.451</b>	<b>9.819.935</b>	<b>10.529.194</b>	<b>11.177.903</b>	<b>11.866.578</b>
<b>Growth</b>										<b>6,74%</b>	<b>5,80%</b>	<b>5,80%</b>
<b>Discount Rate</b>			<b>11,50%</b>									
<b>Average Growth</b>			<b>6,27%</b>	--> Growth								
<b>Recapture Rate</b>			<b>2,17%</b>	--> Recapture Bangunan x Peny. Bangunan								
<b>Terminal Capitalization Rate</b>			<b>7,40%</b>	--> Discount Rate - Growth + Recapture Rate								

<b>Terminal Value</b>													<b>172.014.339</b>
Discount Rate				11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Discount Factor				0,897	0,804	0,721	0,647	0,580	0,520	0,467	0,419	0,375	0,337
Present Value				3.257.145	3.132.195	4.921.149	5.154.060	4.956.341	4.766.206	4.583.366	4.407.539	4.196.493	61.913.875
<b>Market Value</b>				<b>101.288.369</b>									
<b>Market Value (rounded)</b>				<b>101.288.400</b>									

### 4.7.3 Rekonsoliasi Nilai

Dengan menggunakan dua pendekatan penilaian perlu dilakukan rekonsoliasi nilai untuk mendapatkan nilai pasar dari hotel xyz

U R A I A N	INDIKASI NILAI PASAR		REKONSILIASI
<b>HOTEL</b> <b>LOKASI</b> Jalan Yos Sudarso Bukittinggi			
		<b>Bobot</b>	
<b>PENDEKATAN PENDAPATAN</b>	<b>101.288.400.000</b>	55%	<b>55.708.620.000</b>
<b>PENDEKATAN BIAYA</b>	<b>90.970.700.000</b>	45%	<b>40.936.815.000</b>
<b>NILAI PASAR PROPERTI</b>			<b>96.645.435.000</b>

U R A I A N	INDIKASI NILAI PASAR
<b>HOTEL</b>	
⊙ TANAH	<b>34.000.000.000</b>
⊙ BANGUNAN	<b>51.710.700.000</b>
⊙ SARANA PELENGKAP	<b>500.000.000</b>
SUB JUMLAH	<b>86.210.700.000</b>
⊙ MESIN & PERALATAN	4.760.000.000
<b>J U M L A H</b>	<b>90.970.700.000</b>

Nilai Pasar Hotel XYZ dengan menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan pendapatan (Income Approach) dan pendekatan Biaya dapat disimpulkan sebesar Rp. 96.645.400.000,-) Sembilan Puluh Enam Miliar Enam Ratus Empat Puluh Lima Juta Empat Ratus Ribu Rupiah

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Kesimpulan Penilaian**

Dalam penilaian HOTEL XYZ yang berada di Bukittinggi digunakan 2(dua) pendekatan yaitu Pendekatan Pendapatan (Income Approach) dan Pendekatan Biaya (Cost Approach). Dari dua pendekatan yang digunakan dapat disimpulkan Nilai Pasar dari Hotel XYZ sebagai berikut.

1. Penilaian Hotel XYZ menggunakan Pendekatan Pendapatan (Income Approach) didapat nilai pasar sebesar Rp. 101.288.400.000,- ( Seratus satu miliar dua ratus delapan puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah).
2. Penilaian Hotel XYZ menggunakan Pendekatan Biaya (cost Approach) didapat nilai pasar sebesar Rp.90.970.000.000,- ( Sembilan puluh miliar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah).
3. Dalam melakukan rekonsiliasi, digunakan bobot untuk masing–masing pendekatan adalah sebesar 55% untuk pendekatan biaya dan 45% untuk pendekatan pendapatan sehingga diperoleh hasil rekonsiliasi sebesar Rp 96.645.435.000,- (Sembilan puluh enam miliar enam ratus empat puluh lima juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

## **5.2 Implikasi**

Berdasarkan analisis dan kesimpulan dengan menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya nilai pasar yang didapat dari dua pendekatan tersebut diatas memiliki perbedaan sebesar 11,3%, dimana Nilai Pasar dengan menggunakan pendekatan pendapatan lebih besar dari menggunakan pendekatan biaya, Berdasarkan analisa diatas Hotel XYZ layak dijadikan jaminan karena secara pendapatan nilai pasar property lebih tinggi dari secara fisik property.

## **5.3 Keterbatasan**

Penilaian ini bertujuan mendapatkan nilai pasar hotel XYZ yang berlokasi di kota bukittinggi yang akan dijadikan sebagai penjaminan utang padang Bank A

Dalam menentukan proyeksi peneliti mengalami kesulitan dalam melakukan benchmarking terhadap kompetitor dikarenakan kondisi Pandemi Covid-19.

Benchmarking tersebut hanya menggunakan data beberapa hotel saja secara global, sehingga data yang didapat kurang kuat. Salah satu penyebabnya adalah jangka waktu penelitian yang terbatas, kompetitor hotel yang kurang terbuka Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia(PHRI) terkait publikasi mengenai hotel juga tidak memiliki data lengkap dan akurat. Hal ini menyebabkan terbatasnya data yang digunakan dalam membangun asumsi proyeksi keuangan hotel.

#### **5.4 Saran**

Untuk penilaian hotel sebagai penjaminan utang tentunya akan terus berlanjut, dan diperlukan data yang tepat dan akurat, dan selalu terkendala dengan data base yang dimiliki oleh instansi terkait seperti PHRI diharapkan pemerintah setempat mengeluarkan aturan terkait pengelolaan database secara umum dan khusus.

## DAFTAR PUSTAKA

Amin, Muhammad. 2017. Penilaian Hotel. Materi Pendidikan Lanjutan Properti 2 (PLP) MAPPI. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Masyarakat Profesi Penilai Indonesia.

Amin, Muhammad. 2017. Penilaian Properti Komersial Hotel. Materi Pendidikan Profesi Lanjutan (PPL) Dewan Pengurus Daerah DPD MAPPI Balinusra. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)

Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia Edisi VI - 2015. Jakarta -2015.

MAPPI. 2011. 3 – 10 Oktober. Pendidikan Dasar Penilaian I. Pekanbaru.

MAPPI. 2014. 10 – 20 November. Pendidikan Dasar Penilaian II. Pekanbaru.

MAPPI. 2015. 23 – 30 Maret. Pendidikan Lanjutan Penilaian I. Medan.

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2005. Kamus besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga. PT. Balai Pustaka. Jakarta.

Erlangga, Muhammad. (2019). Penilaian Hotel ABC Di Surakarta Untuk Kepentingan Penjaminan Utang. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Gajahmada. Yogyakarta.

BPS Provinsi Sumatera Barat. 2021. Tingkat Penghunian Kamar Hotel Provinsi Sumatera Barat. Katalog : 8403001.13

Hidayat, Muctar (2012), Manajemen Aset (*Privat dan Publik*). Yoyakarta : Laksbang Presindo.

Santi dan Rekan. (2011). Penilaian Aset, [URL:http://www.kjpptrisanti.com](http://www.kjpptrisanti.com)

SPI (2018). Kode Etik Penilai Dan Standar Penilaian Indonesia 2018

Sudiono dan Rekan. (2012). Proses Penilaian Properti.  
[URL:http://kjppsudiono.com/simbada/wpcontent/uploads/2012/11/Proses-Penilaian-Properti.ppt](http://kjppsudiono.com/simbada/wpcontent/uploads/2012/11/Proses-Penilaian-Properti.ppt)

MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Konsep & Prinsip Penilaian (KPUP)

Chairunnisa,Rastiti. (2015). Analisa Pendekatan Biaya dan Pendapatan Untuk Penilaian Properti Hotel Mustika Tuban. Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Surabaya.

BPS Kota Bukittinggi. 2022. Perkembangan Jumlah Hotel Bintang dan Non Bintang Provinsi Sumatera Barat.Katalog : 8403001.13