TUGAS AKHIR (RC-14-1510)

ANALISA PENDEKATAN BIAYA DAN PENDAPATAN UNTUK PENILAIAN PROPERTI HOTEL MUSTIKA TUBAN

RASTITI CHAIRUNNISA
NRP 3111 100 106

Dosen Pembimbing :
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D

JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya
2015

FINAL PROJECT (RC-14-1510)

ANALYSIS OF COST APPROACH AND INCOME APPROACH FOR PROPERTY VALUE OF MUSTIKA HOTEL

RASTITI CHAIRUNNISA
NRP 3111 100 106

Supervisor :
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.

DEPARTEMENT OF CIVIL ENGINEERING
Faculty of Civil Engineering and Planning
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya
2015

ANALISA PENDEKATAN BIAYA DAN PENDAPATAN UNTUK PENILAIAN PROPERTI HOTEL MUSTIKA TUBAN

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Bidang Studi Manajemen Konstruksi
Program Studi S-1 Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :
RASTITI CHAIRUNNISA
Nrp. 3111100106

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN TEKNIK SIPIL

Christiono Utomo, ST.,MT.,PhD
NIP 132 303 087

SURABAYA
JULI 2015

ANALISA PENDEKATAN BIAYA DAN PENDAPATAN HOTEL MUSTIKA TUBAN

Nama Mahasiswa : Rastiti Chairunnisa
NRP : 3111 100 106
Dosen Pembimbing : Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.

Abstrak

Pemilik Hotel Mustika Tuban,Jawa Timur memiliki rencana untuk mengembangkan bisnis real estate miliknya dengan membangun sebuah hotel di kota lain. Atas dasar hal tersebut, hotel Mustika dipertimbangkan sebagai aset yang digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh dana proyek pembangunan hotel baru tersebut. Besar jaminan yang dapat diperoleh owner bergantung pada besar nilai pasar hotel Mustika.

Tugas akhir ini bertujuan untuk mendapatkan nilai pasar dari hotel Mustika. Metode yang digunakan dalam penilaian ini adalah metode pendekatan pendapatan, karena properti merupakan properti komersial dan metode pendekatan biaya , karena properti ini memiliki nilai tanah dan nilai bangunan. Pendekatan data pasar tidak dilakukan karena kendala penilai dalam memperoleh data pasar untuk properti sejenis.

Nilai pasar dari metode pendekatan pendapatan discounted cash flow sebesar Rp 47.989.013.067,-,nilai pasar metode direct capitalization sebesar Rp 37.943.786.238,- ,- dan nilai pasar dari metode pendekatan biaya sebesar Rp 86.068.372.236,- Berdasarkan hasil rekonsiliasi, nilai pasar hotel Mustika berdasarkan analisa perhitungan adalah sebesar Rp 59.000.000.000,-

Kata kunci: Nilai pasar, hotel, pendekatan biaya, pendekatan pendapatan

ANALISYS OF COST AND INCOME APPROACH FOR PROPERTY VALUE OF MUSTIKA HOTEL TUBAN

Name of student : Rastiti Chairunnisa
NRP : 3111 100 106
Supervisor : Christiono Utomo, ST.MT.PhD.

Abstrak

The owners of Mustika Hotel Tuban in East Java is going to develop their real estate bussines by build a new hotel in another city. Based on this reason, Mustika Hotel is considered as a warrant asset to gain fundings for the new hotel project. The value of loans obtained depends on the market value of Mustika Hotel.

This final project's objective is to calculate the market value of Mustika Hotel. This is a commercial property, thus the methods used in this assessment is income approach for financial value and cost approach for the land and building value. Sales comparison data approach is not used due to the limitation of data availability.

The market value accured by reconciliation from discounted cash flow is Rp 47.989.013.067,- , income capitalization approach is Rp 37.943.786.238,- , and cost approach is Rp 86.068.372.236,- . Based on analysis and reconsiliation, the market value of Hotel Mustika is Rp 59.000.000.000,- .

Key words: Market value, hotel, cost approach, income approach

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah memberikan segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul " Analisa Pendekatan Biaya dan Pendapatan Hotel Mustika Tuban" sesuai dengan yang diharapkan.

Selama proses penyusunan Tugas Akhir ini, penulis mendapatkan banyak bantuan, dukungan, bimbingan serta pengarahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala rasa hormat dan kerendahan hati penulis menyampaikan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Keluarga atas dukungan berupa doa, perhatian, dan semua bentuk dukungan moril maupun materil yang diberikan dengan ikhlas kepada penulis.
2. Bapak Christiono Utomo yang telah sabar membimbing penulis, membagi ilmu, wawasan dan nasihat yang begitu banyak kepada penulis. Sehingga penulis mengalami perkembangan tidak hanya dari segi ilmu, tetapi juga karakter dan pola pikir.
3. Bapak Djoko Untung sebagai dosen wali yang telah sabar membimbing dan menasehati penulis selama tujuh semester, dan Bapak Hitaprija yang telah membimbing penulis di akhir semester delapan ini.
4. Bapak Sarwo dan keluarga , Bapak Herry, Ibu Lis dan Bapak Teguh yang telah membantu penulis dalam memperoleh kelengkapan data tugas akhir ini.
5. Bapak Fajar Santoso dan Bapak Bambang sebagai pengelola hotel Mustika yang telah mengarahkan dan memberikan data yang dibutuhkan penulis.
6. Egy, Mbak Shara, Mbak Yanti, Mas Rama, Mas Altof, Mas Angga, Mbak Esti, Mbak Nindy atas doa, dukungan, ilmu, nasihat yang diberikan kepada penulis serta telah bersedia

meminjamkan buku-buku referensi yang dibutuhkan penulis.

7. Teman-teman yang saling mendoakan, menginspirasi, memberikan dukungannya dalam hal apapun dan memberikan masukan serta nasihat, Meutia, Reski, Anindita, Setyawati, Eno, Rahmat, Dayat, Andy, Ferdy,Yabes, Ola, Dylan, Melky dan Wira.
8. Teman-teman yang menjadikan kehidupan di kampus menjadi menyenangkan Anita, Agi, Lisa, Regi, Cicha, Cinta, Finna, Firna, Galih, Andre, Nindi, Reta, Jery, Indrayon, Brima, Revi, Michael, Intan, Caca, Ridwan dan Kiki. Terima kasih atas waktu yang selalu diberikan kepada penulis, bantuannya yang sangat banyak selama ini, doa, kritik dan sarannya yang jujur, serta dukungan dan nasihat yang diberikan kepada penulis.
9. Teman-teman satu dosen asistensi yang saling mendoakan dan menyemangati satu sama lain.
10. Teman-teman 2011 atas doa dan dukungannya kepada penulis serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu disini yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis sangat menyadari bahwa selama proses penyusunan Tugas Akhir ini terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu kritik dan saran dari berbagai pihak sangat diharapkan agar menjadi evaluasi untuk menjadikan laporan ini menjadi lebih baik lagi.

Surabaya, Juli 2015

Rastiti Chairunnisa

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN i
ABSTRACT iii
ABSTRAK v
KATA PENGANTAR vii
DAFTAR ISI ix
DAFTAR GAMBAR xiii
DAFTAR TABEL xv
DAFTAR LAMPIRAN xvii

BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 3
1.3 Tujuan Penelitian 3
1.4 Batasan Masalah 4
1.5 Manfaat Penelitian 4
1.6 Sistematika Penulisan 4

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 7
2.1 Definisi dan Terminologi 7
2.2 Prinsip-Prinsip Penilaian 8
2.3 Metode Penilaian Aset Properti 10
2.3.1 Metode Pendekatan Biaya 10
2.3.1.1 Perhitungan Nilai Reproduksi Bangunan 11
2.3.1.2 Perhitungan Penyusutan 11
2.3.2 Metode Pendekatan Perbandingan Data Pasar 13
2.3.3 Metode Pendekatan Pendapatan 13
2.4 Konsep Properti 15
2.5 Konsep Hotel 15
2.6 Penelitian Terdahulu 16

BAB III METODOLOGI PENELITIAN 19

3.1 Konsep Penelitian 19
3.2 Survey Pendahuluan 19
3.3 Variabel Penelitian 19
3.4 Analisa Data 20
3.4.1 Metode Pendekatan Pendapatan 20
3.4.1.1 Kapitalisasi Pendapatan 20
3.4.1.2 *Discounted Cash Flow* (Arus Kas Terdiskonto) 21
3.4.2 Metode Pendekatan Biaya 21
3.4.3 Rekonsiliasi Nilai Indikasi 22
3.5 Proses Penelitian 22

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN 25
4.1 Gambaran Umum Hotel Mustika 25
4.2 Metode Pendekatan Pendapatan 27
4.2.1 Historis Data Keuangan Hotel Mustika 27
4.2.2 Proyeksi Net Operating Income Hotel Mustika 27
4.2.3 Mencari Tingkat Kapitalisasi 32
4.2.4 Perhitungan Metode Kapitalisasi Pendapatan 33
4.2.5 Perhitungan Metode *Discounted Cash Flow* 34
4.3 Metode Pendekatan Biaya 35
4.3.1 Nilai Tanah 35
4.3.1.1 Gambaran Umum Properti Pembanding 35
4.3.1.2 Estimasi Nilai Tanah 37
4.3.2 Nilai Bangunan 41
4.3.2.1 Biaya Membangun Bangunan Baru 42
4.3.3 Nilai Inventaris Hotel 48
4.3.4 Depresiasi 49
4.3.4.1 Penyusutan Untuk Bangunan 49
4.3.4.2 Penyusutan Untuk Inventaris 49
4.3.4 Depresiasi 50
4.3.5 Nilai Bangunan Setelah Depresiasi 51

4.4 Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Akhir Properti 51

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 53
5.1 Kesimpulan 53
5.2 Saran 53

DAFTAR PUSTAKA 55
LAMPIRAN 1 59
LAMPIRAN 2 69
LAMPIRAN 3 73
LAMPIRAN 4 77
LAMPIRAN 5 89
LAMPIRAN 6 103
BIODATA PENULIS 105

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Daftar hotel di Tuban.....2
Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu.....18
Tabel 3.1 Variabel Penelitian.....20
Tabel 4.1 Rincian jumlah, jenis dan tarif kamar tahun 2015....26
Tabel 4.2 Rincian jenis, tarif dan sewa ruang..... 26
Tabel 4.3 Data Keuangan Hotel Mustika Tahun 2012-2014.....27
Tabel 4.4 Hasil proyeksi NOI dengan kurva power.....28
Tabel 4.5 Suku Bunga Deposito Bank.....29
Tabel 4.6 Perhitungan nilai pasar tanah.....36
Tabel 4.7 Koefisien Pengali Bangunan Gedung Bertingkat..... 39
Tabel 4.8 Presentase komponen pekerjaan.....40
Tabel 4.9 Presentase Komponen Pekerjaan Non Standar.....40
Tabel 4.10 Rekapitulasi Perhitungan Biaya Bangun Bangunan 41
Tabel 4.11 Daftar Biaya Komponen Kegiatan Bangunan Gedung Negara (dalam ribuan).....43
Tabel 4.12 Biaya komponen kegiatan bangunan hotel Mustika. 43
Tabel 4.13 Rekapitulasi nilai inventaris hotel Mustika.....44
Tabel 4.14 Umur Ekonomis Bangunan.....45
Tabel 4.15 Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Akhir Properti.....47

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Tampak Hotel Mustika.....1
Gambar 1.2 Lokasi Hotel Mustika Tuban-Jawa Timur..... 2
Gambar 3.1 Bagan Alir Penelitian Tugas Akhir.....24
Gambar 4.1 Pintu Masuk Gedung Utama Hotel Mustika 25
Gambar 4.2 Grafik Kenaikan NOI dengan regresi power…...28
Gambar 4.3 Grafik Kenaikan NOI dengan logaritmatik..... 32
Gambar 4.4 Okupansi Rate Hotel Mustika..... 33
Gambar 4.5 Peramalan Okupansi Rate Hotel Mustika.....30
Gambar 4.6 Grafik Peramalan NOI 31
Gambar 4.7 Lokasi properti pembanding dan objek.....36
Gambar 4.8 (a) pembanding 1; (b) pembanding 2 ; (c) pembanding 3 ; (d) pembanding 4.....37

DAFTAR LAMPIRAN

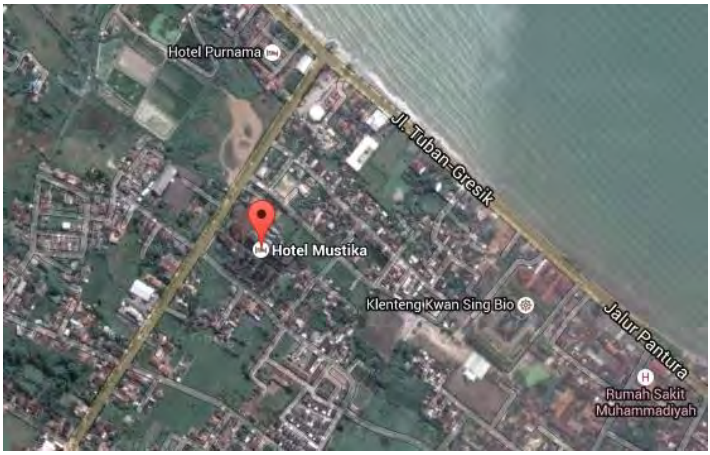
LAMPIRAN 1 59
LAMPIRAN 2 69
LAMPIRAN 3 73
LAMPIRAN 4 77
LAMPIRAN 5 89
LAMPIRAN 6 105

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hotel Mustika merupakan salah satu hotel yang berdiri di kabupaten Tuban-Jawa Timur. Hotel Mustika seperti yang ditunjukkan pada Gambar 1.1 ini kerap menjadi pilihan para pelaku bisnis untuk menginap atau wisatawan yang berwisata ke Tuban. Beberapa hotel di Tuban selain Hotel Mustika ditampilkan dalam Tabel 1.1. Hotel Mustika terletak di Jl.Teuku Umar 3, depan kantor dinas perhubungan kabupaten Tuban, serta dekat dengan pesisir pantai, rest area, dan jalur pantura. Peta lokasi hotel ditampilkan dalam Gambar 1.2.

Gambar 1.1 Tampak Hotel Mustika
(Sumber : dokumentasi penulis)



Gambar 1.2 Lokasi Hotel Mustika Tuban-Jawa Timur (Sumber : https://maps.google.com/*)*

Tabel 1.1 Daftar hotel di Tuban

Nama Hotel	Kelas	Alamat
Hotel Amerta	Jasmin 1	Jl. Panglima Sudirman 65
Hotel Bahagia	Jasmin 1	Jl. Panglima Sudirman 56
Hotel Basra	Jasmin 3	Jl. Basuki Rachmat No.120
Hotel Bintang	Jasmin 3	Jl. Raya Tuban-Babat Km 3
Hotel Budi	Bintang 1	Jl. Basuki Rachmat
Hotel Dynasty	Jasmin 3	Jl. Raya Semarang 625-628
Hotel Dynasty	Jasmin 3	Jl. Diponegoro 42
Hotel Indonesia	Jasmin 3	Jl. Veteran 25
Hotel Irwan	Jasmin 3	Jl. Raya Tuban-Babat Km 3
Hotel Jawa Timur	Jasmin 3	Jl. Raya Sugihwaras Ds.Bogorejo
Hotel Melati Poppy	Jasmin 3	Jl. Jend Basuki Rachmat 49
Hotel Mustika Tuban	Bintang 3	Jl. Teuku Umar No.3
Hotel Purnama	Bintang 3	Jl. Semarang No.1
Hotel Ratna	Jasmin 3	Jl.Ronggo Lawe 103
Resor Tuban Tropis	Jasmin 3	Jl. Basuki Rachmat No.3
Hotel Slamet	Jasmin 3	Jl.Panglima Sudirman
Willis Hill Resort	Bintang 4	Jl. Raya Semarang Tuban Km.9

(sumber *: www.infohoteltuban2013.com*)

Pemilik dari Hotel Mustika berencana untuk mengembangkan usahanya dengan mendirikan properti serupa berupa hotel di kota lain. Sebagian dana investasi yang akan dipakai dalam pembangunan hotel merupakan dana pinjaman dari bank dengan menjaminkan Hotel Mustika Tuban sebagai jaminan dalam kreditnya. Atas dasar hal tersebut, diperlukan perhitungan nilai aset atau nilai pasar guna mengetahui kisaran besar pinjaman yang dapat diperoleh dari aset tersebut.

Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 2013), nilai pasar dapat dihitung dengan menggunakan tiga pendekatan yaitu metode pendekatan perbandingan harga pasar (*market data approach*), metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*). Metode perbandingan harga pasar tidak digunakan dalam penilaian ini dikarenakan hambatan penilai dalam akses data untuk memperoleh nilai pasar untuk properti sejenis. Sedangkan metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*) digunakan mengingat selain nilai bangunan dan inventaris hotel, hotel merupakan propeti komersil yang memiliki nilai bisnis dimana pendapatannya turut mempengaruhi besar nilai pasar hotel tersebut. Hasil nilai pasar dari kedua metode tersebut selanjutnya akan direkonsiliasi dengan memberikan pembobotan pada tiap-tiap metode yang digunakan.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas timbul permasalahan yaitu : Berapa nilai pasar Hotel Mustika yang dihitung dengan menggunakan metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*)?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penulisan tugas akhir ini adalah mendapatkan nilai pasar obyek tinjauan berdasarkan penilaian properti metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*).

1.4 Batasan Masalah

Batasan-batasan yang akan di bahas dalam tugas ahkir ini antara lain:

1. Penentuan harga pasar dilakukan menggunakan dua pendekatan, yaitu penilaian properti dengan metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*).
2. Untuk menghitung nilai tanah pada metode pendekatan biaya, digunakan metode perbandingan data pasar.
3. Penilaian dilakukan pada obyek tinjauan.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah nilai pasar yang didapatkan dapat pula digunakan sebagai data laporan perhitungan aset kepemilikan usaha.

1.6 Sistematika Penulisan

Secara garis besar, Laporan Tugas Akhir ini disusun dalam lima bab dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Bab ini akan menguraikan latar belakang masalah yang berisi pokok pikiran yang melatar belakangi pokok masalah dalam bab ini. Bab ini juga membahas sekilas mengenai metode yang akan digunakan dalam analisa perhitungan di Tugas Akhir ini.

Bab II Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini diuraikan defenisi, terminologi, dan landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini. Sejumlah tinjauan penelitian terdahulu disajikan untuk menunjukkan posisi penelitian dalam Tugas Akhir ini.

Bab III Metodologi dan Penelitian

Pada bab ini dijelaskan urutan pelaksanaan penyelesaian Tugas Akhir ini secara rinci dari tiap-tiap metode yang digunakan yaitu metode pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan serta rekonsiliasinya.

Bab IV Hasil dan Pembahasan
Bab ini berisi mengenai analisa perhitungan dan pembahasan dari penilaian berdasarkan metode pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.
Bab V Kesimpulan dan Saran
Kesimpulan dari hasil analisa perhitungan dalam Tugas Akhir ini dan saran untuk penelitian berikutnya dirumuskan dalam bab ini.

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi dan Terminologi

Nilai pasar didefenisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal peilaian, 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 dimilikiya, kehati-hatian dan tanpa ada paksaan (SPI, 2013).

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, 2013).

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 mencangkup penilaian untuk revaluasi aset yang berkaitan dengan perpajakan, penilaian untuk laporan keuangan perusahaan, penilaian aset untuk laporan keuangan pemerintah, akusisi 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 dan Rekan, 2012).

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

1. Properti adalah konsep hukum yang mencangkup kepentingan,hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan (SPI, 2013).
2. 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.
   a. Penilai Internal adalah penilai yang berkerja di salah satu entitas yang memiliki aset.
   b. 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, 2013).
3. Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suau aset (SPI, 2013).
4. Biaya adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset. Ketika aset telah diperoleh atau diciptakan, biaya merupakan suatu fakta. Harga berhubungn dengan biaya, karena harga yang dibayar untuk suatu aset menjadi biaya bagi pembeli (SPI, 2013).
5. 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, 2013).

2.2 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 (*princple of highest best use*), prinsip kesesuaian (*principle of comformity)*, 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 (*princple 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 comformity*). 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, pertambahan 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 menjelskan bahwa perubahan kondisi ekonomi, kontol 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 antisipation*) 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.

2.3 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, 2013).

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

2.3.1.1 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 metthod*) dan metode unit terpasang (*unit place in method*) (Santi dan Rekan, 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 metthod*) 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 dan Rekan, 2011).

2.3.1.2 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, 2013).

Kerusakan fisik disebabkan oleh umur pemakaian dan kurangnya pemeliharaan. Contoh kerusakan fisik bangunan adalah rusak, lapuk,retak, atau kerusakan pada struktur lainnya. Perhitungan penyususstan 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 dan Rekan, 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 dan Rekan, 2011).

Secara umum, penyusutan dapat dirumuskan sebagai berikut :

F = (O ÷ M) x 100%
E = (% kemunduran ekonomis) x (100% - % F)
S = (% kemunduran fungsional) x (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, 2013).
Secara umum, metode perbandingan data pasar dapat dirumuskan sebagai berikut :

Nilai Properti = Harga properti pembanding ± 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 mengurangkan 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, 2013).

Berdasarkan SPI 2013, 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 :

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

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)

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

Capitalization Rate mencerminkan tingkat balikan (*rate of return*) dari modal investasi.
Capitallization Rate dirumuskan sebagai berikut:

Capitalization Rate = MARR + 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 (mengambil nilai dibawah safe rate) dan asumsi optimis (mengambil nilai diatas safe rate).

2.4 Konsep Properti

Properti merupakan konsep hukum yang mencangkup 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, 2013).

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 (Prijatno, 2013).

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

2.5 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 (MAPPI Jawa Timur).

Penlaian 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 mencangkup jumlah pesaing, jumlah hotel, jumlah kamar atau fasilitas yang ditawarkan (MAPPI Jawa Timur).

2.6 Penelitian Terdahulu

Persamaan dan perbedaan penelitian tugas akhir ini dengan penelitian terdahulu terangkum dalam Tabel 2.1.

Marsetyo dan Utomo (2014) melakukan penelitian tentang Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata

Jingga Blok Teratai No.12 Malang. Dalam penelitian ini objek yang dinilai berupa rumah tinggal yang tidak menghasilkan pendapatan. Oleh sebab itu, metode yang digunakan adalah metode pendekatan biaya dan pendekatan data pasar.

Siswantoro dan Rachmawati (2013) melakukan penelitian mengenai Analisa Nilai Pasar Hotel Sahid Surabaya menggunakan dua metode yaitu metode pendekatan pendapatan dan perbandingan data pasar. Metode pendekatan biaya dihitung menggunakan metode unit terpasang mengacy pada Panduan Sistem Bangunan Tinggi.

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu

Tahun	2014	2013	2012	2015
Penulis	Marsetyo dan Utomo	Ramisda dan Utomo	Lestari dan Utomo	Chairunnisa dan Utomo
Judul	Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No.12 Malang	Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang Surabaya	Analisa Nilai Pasar SPBU PT.Sumber Kurnia Mandiri	Analisa Pendekatan Biaya dan Pendapatan Untuk Penilaian Properti Hotel Muastika Tuban
Metode Yang Digunakan	Pendekatan Biaya dan Pendekatan Data Pasar	Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan	Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan	Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan
Persamaan	Menghitung Analisa Nilai Pasar	Properti yang dinilai merupakan properti komersil. Penilaian metode pendekatan pendapatan menggunakan DCF dan *direct capitalization*	Properti yang dinilai merupakan properti komersil . Penilaian metode pendekatan pendapatan menggunakan DCF dan *direct capitalization*	Properti yang dinilai merupakan properti komersil . Penilaian metode pendekatan pendapatan menggunakan DCF dan *direct capitalization*
Perbedaan	Properti yang dinilai merupakan properti yang tidak menghasilkan pendapatan. Metode pendekatan biaya dilakukan dengan metode kuantitatif	Metode pendektan biaya dilakukan dengan metode unit terpasang mengacu pada Panduan Sistem Bangunan Tinggi.	Properti berupa SPBU. Metode Pendekatan Biaya dilakukan dengan metode unit terpasang mengacu pada buku Panduan Sistem Bangunan Tinggi	Properti berupa hotel. Metode Pendekatan Biaya dilakukan dengan metode unit terpasang mengacu pada Peraturan Menteri PU 2007

(sumber: analisa penulis)

Ramisda dan Utomo (2012) melakukan penelitian tentang Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang dengan menggunakan metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Nilai pasar dari metode pendekatan biaya dihitung menggunakan metode unit terpasang mengacu pada Panduan Sistem Bangunan Tinggi, sedangkan nilai pasar dari metode pendekatan pendapatan dihitung menggunakan arus kas terdiskonto.

Hening , Putri dan Utomo (2009) melakukan penelitian mengenai Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal Jl.Rangkah VI Tambaksari Surabaya. Dalam penilaian ini metode yang digunakan adalah metode pendekatan biaya dan pendekatan data pasar karena properti yang dinilai berupa rumah tinggal yang tidak menghasilkan pendapatan.

Lestari dan Utomo (2012) melakukan penelitian mengenai Analisa Nilai Pasar SPBU PT.Sumber Kurnia Mandiri Jalan Balas Klumprik Surabaya. Penilaian dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Pendekatan biaya dihitung dengan menghitung biaya bangun kembali SPBU beserta kelengkapan inventarisnya.

BAB III
METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Konsep Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan nilai pasar dari Hotel Mustika di Jl.Teuku Umar 3 Tuban Jawa Timur. Properti yang dinilai merupakan properti yang menghasilkan pendapatan. Maka penilaian dilakukan dengan dua metode, yaitu metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan. Metode perbandingan data pasar tidak digunakan dalam penelitian ini dikarenakan hambatan peneliti dalam akses data harga pasar untuk properti sejenis.

Metode pendekatan pendapatan dihitung menggunakan dua cara yaitu dengan kapitalisasi dan metode arus kas terdiskonto. Sedangkan untuk metode pendekatan biaya dilakukan dengan mencari nilai bangun kembali bangunan dan memperhitungkan penyusutannya ditambah dengan nilai tanah yang dicari dengan melakukan perbandingan pasar data tanah dan memperhitungkan beberapa penyesuaian (perbedaan ukuran dan lokasi) pada tanah pembanding dan obyek

3.2 Survey Pendahuluan

Untuk mengetahui kondisi hotel yang dijadikan sebagai obyek, dilakukan survey pendahuluan. Dalam penelitian ini data yang dibutuhkan berupa peta lokasi obyek, denah properti, keadaan dan fasilitas yang ada di hotel tersebut, serta kondisi fisik bangunan meliputi dimensi dan material dan umur bangunan.

3.3 Variabel Penelitian

Variabel penelitian yang digunakan pada penilaian properti ini meliputi nilai pasar berdasarkan metode pendekatan pendapatan dan metode pendekatan biaya, dilengkapi dengan beberapa penjelasan mengenai indikator, analisa, data, beserta dengan sumber dari data yang digunakan dalam penelitian ini. Variabel penelitian secara detail dapat dilihat pada Tabel 3.1.

Tabel 3.1 Variabel Penelitian

Metode	Indikator	Analisa	Data	Sumber Data
Pendekatan Pendapatan	Menghitung Nilai Pemasukan Per Tahun	Nett Operating Income	Berdasarkan pada laporan keuangan hotel	Primer, Manajemen Hotel Mustika
		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 Mustika
	Menghitung Besar Penyusutan	Penyusutan fisik, fungsi, dan ekonomi	Kondisi Bangunan dan fasilitas pendukungnya	Primer, Survey, Manajemen Hotel Mustika
Nilai Rekonsiliasi	Nilai Pasar dari kedua metode	Melakukan rekonsiliasi nilai pasar yang telah didapatkan dari kedua metode	Nilai pasar dari kedua metode	Hasil Perhitungan

(sumber : analisa penulis)

3.4 Analisa Data

3.4.1 Metode Pendekatan Pendapatan

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

3.4.1.1 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 operatting 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.

3.4.1.2 *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.

3.4.2 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 meggunakan metode perbandingan data pasar dengan menganggap tanah sebagai lahan kosong.

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

1. Perhitungan nilai tanah dengan perbandingan data pasar, dengan menganggap tanah sebagai lahan kosong.
2. Mengetahui klasifikasi properti yang akan dinilai berdasarkan tingat kompleksitas bangunannya.
3. Melakukan perhitungan volume bangunan dalam hal ini adalah luas bangunan.
4. Menghitung besar biaya konstruksi bagunan dan elemen pelengkapnya.

5. Melakukan perhitungan besar penyusutan yang terjadi pada bangunan.
6. Mendapatkan nilai pasar metode pendekatan biaya dengan menjumlahkan nilai pasar tanah dan biaya penggantian baru bangunan dikurangi dengan nilai penyusutan yang telah diperhitungkan sebelumnya.

3.4.3 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).

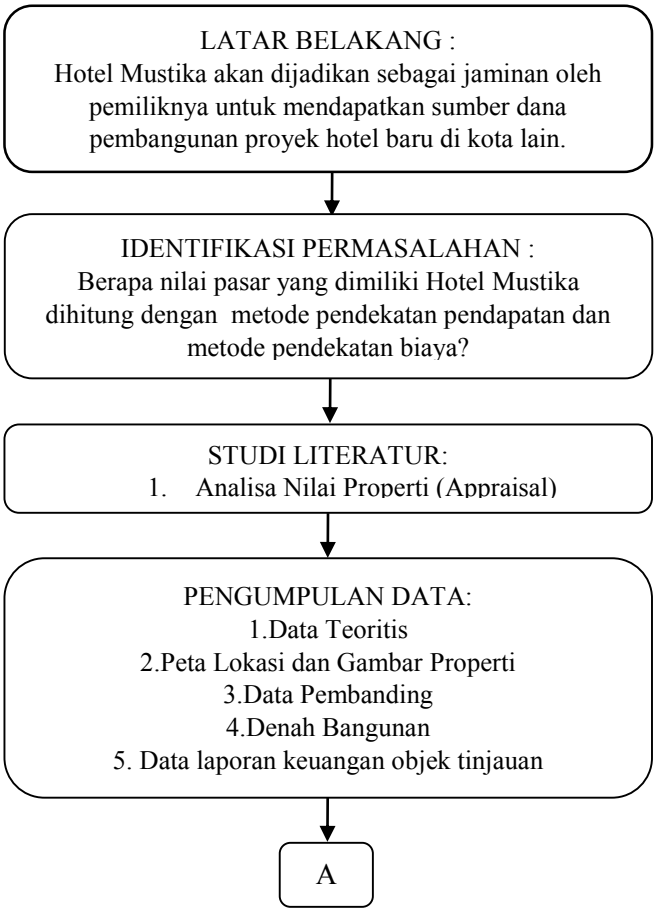
3.5 Proses Penelitian

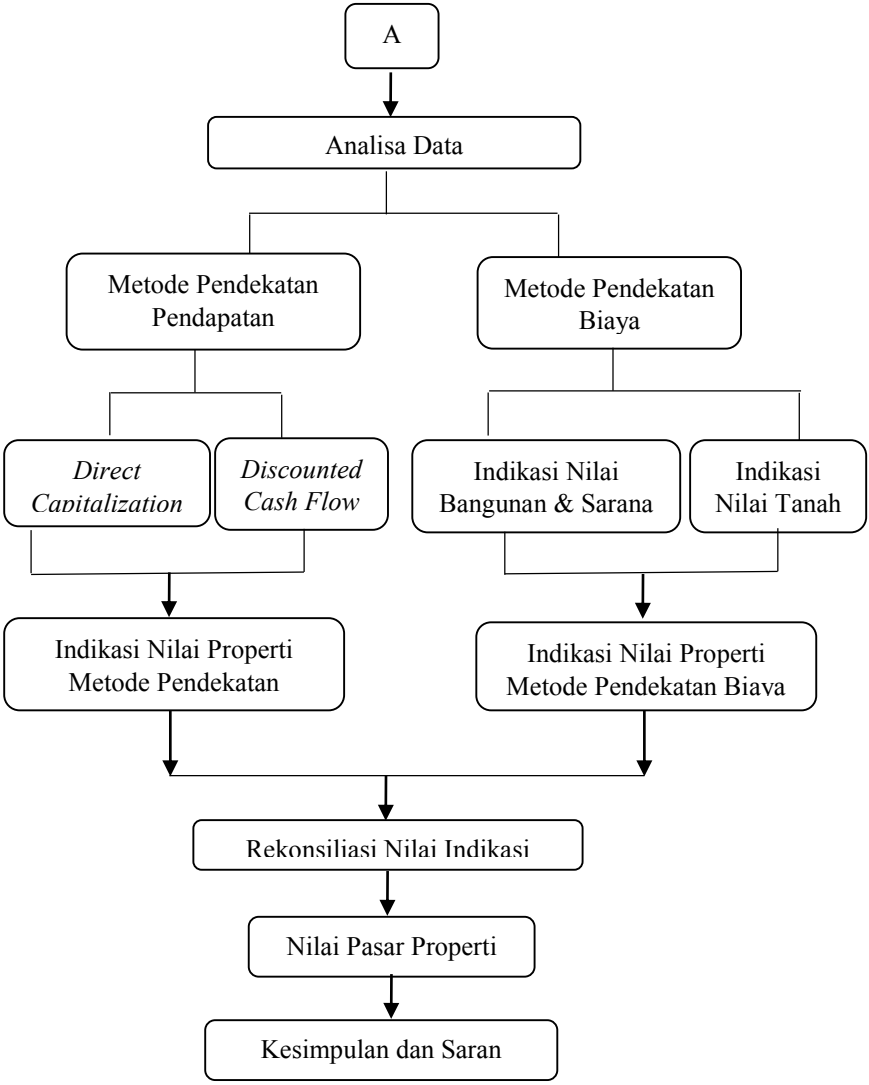
Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya dengan proses penelitian sebagai berikut:

1. Melakukan studi literatur mengenai analisa nilai pasar
2. Melakukan pengumpulan data yaitu peta lokasi, gambar properti, data tanah pembanding, data biaya membangun baru, data pengeluaran dan pendapatan objek tinjauan.
3. Selanjutnya melakukan analisa data dengan dua metode yaitu metode pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.
4. Pendekatan pendapatan dilakukan dengan kapitalisasi pendapatan dan arus kas terdiskonto.
5. Pendekatan biaya dilakukan dengan menghitung biaya membangun baru bangunan dengan metode unit tepasang beserta inventaris hotel, sedangkan nilai tanah di dapatkan dari perbandingan data pasar.

6. 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 tugas akhir ini ditampilkan pada Gambar 3.1.





Gambar 3.1 Bagan Alir Penelitian Tugas Akhir

BAB IV
ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Hotel Mustika

Hotel Mustika terletak di Jl.Teuku Umar No 3 Tuban Jawa Timur, jalan yang terhubung langsung dengan jalan regional Surabaya-Babat - Tuban – Semarang - Jakarta. Hotel ini dibangun pada tahun 1989. Hotel Mustika telah melakukan renovasi terhadap seluruh bangunannya pada tahun 2006. Hotel yang bernuansa tradisional modern seperti pada Gambar 4.1 ini berdiri diatas lahan seluas 23600 m^2 dan memiliki 116 kamar yang terbagi atas dua belas kelas. Rincian jumlah kamar Hotel Mustika terdapat pada Tabel 4.1.

Gambar 4.1 Pintu Masuk Gedung Utama Hotel Mustika
(Sumber : dokumentasi penulis)

Hotel Mustika berupaya untuk memberikan fasilitas dan kebutuhan penginapan bagi para pengusaha atau keluarga yang membutuhkan tempat menginap di pusat kota, baik bagi mereka yang ingin melanjutkan perjalanan keluar kota maupun yang membutuhkan tempat untuk mengakomodasi kegiatan bisnis

mereka. Fasilitas yang disediakan antara lain laundry, toko suvenir, mushola, tempat parkir yang luas, massage, kolam renang, fitness dan transportasi. Kondisi hotel Mustika ditampilkan pada Lampiran 1, serta denah hotel pada Lampiran 6.

Selain menyediakan kamar, hotel mustika menyediakan ruang pertemuan antara lain kemuning, gading, catelia dan teratai room. Rincian ruang pertemuan dan kapasitasnya ditampilkan pada Tabel 4.2.

Tabel 4.1 Rincian jumlah, jenis dan tarif kamar tahun 2015

No	Tipe Kamar	Jumlah Kamar	Harga Sewa
1	Suite Room (New)	1	Rp 2.500.000,-/malam
2	Suite Room	1	Rp 2.100.000,-/malam
3	Suite Room (Anggrek)	2	Rp 1.400.000,-/malam
4	Junior Suite	8	Rp 1.050.000,-/malam
5	Deluxe	8	Rp 650.000,-/malam
6	Deluxe Club	32	Rp 500.000,-/malam
7	Superior Plus	12	Rp 485.000,-/malam
8	Superior Club	14	Rp 450.000,-/malam
9	Superior	8	Rp 4250000,-/malam
10	Standart Queen	12	Rp 375.000,-/malam
11	Standart Plus	14	Rp 340.000,-/malam
12	Bussines	4	Rp 225.000,-/malam

(sumber : manajemen Hotel Mustika)

Dalam tugas akhir ini, dilakukan peilaian Hotel Mustika Tuban dengan metode pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Tanggal penilaian adalah 17 Februari 2015.

Tabel 4.2 Rincian jumlah, jenis dan tarif sewa ruang pertemuan

No	Ruang Pertemuan	Kapasitas	Hari	Harga Sewa
1	Kemuning Room	1000	Senin s/d Jumat pagi	Rp 13.500.000,-
			Senin s/d Jumat malam	Rp 14.000.000,-
			Senin s/d Minggu pagi	Rp 15.000.000,-
			Senin s/d Minggu malam	Rp 15500.000,-
2	Gading Room	150	Setiap Hari	Rp 3.500.000,-
3	Teratai Room	80	Setiap Hari	Rp 3.500.000,-
4	Catelia Room	35	Setiap Hari	Rp 1.500.000,-
5	Restaurant	80	Setiap Hari	Rp 2.000.000,-

(sumber : manajemen Hotel Mustika)

4.2 Metode Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan merupakan salah satu metode dalam analisa nilai pasar yang harus digunakan dalam penilaian properti komersial seperti Hotel Mustika. Dalam perhitungan metode pendekatan pendapatan dibutuhkan data-data keuangan dari objek properti yang akan dinilai.

4.2.1 Historis Data Keuangan Hotel Mustika

Untuk menghitung analisa nilai pasar dengan metode pendekatan pendapatan, dibutuhkan data historis laporan keuangan properti yang akan dinilai. Berikut data keuangan hotel Mustika pada tahun 2012 , 2013 dan 2014.

Tabel 4.3 Data Keuangan Hotel Mustika 2012-2014

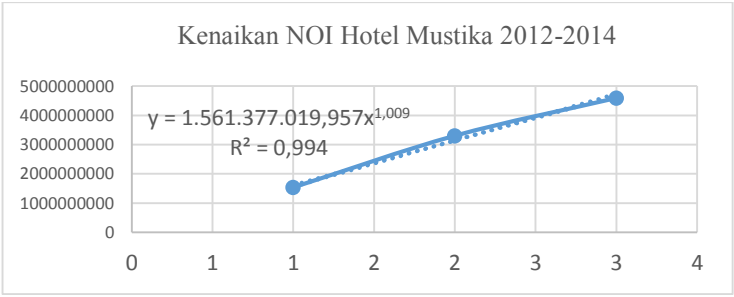
Keterangan	Tahun 2012	Tahun 2013	Tahun 2014
Potential Gross Income	Rp 4.656.620.385,00	Rp 6.041.348.230,00	Rp 7.593.565.520,00
Miscellaneous Income	Rp 3.779.717.965,00	Rp 3.728.790.835,00	Rp 3.985.456.290,00
Effective Operating Income	Rp 8.436.338.350,00	Rp 9.770.139.065,00	Rp11.579.021.810,00
Opreational Expense	Rp 5.584.677.855,00	Rp 4.956.512.050,00	Rp 5.387.057.693,00
Biaya Personalia	Rp 1.317.950.915,00	Rp 1.514.269.750,00	Rp 1.601.279.960,00
Nett Operating Income	Rp 1.533.709.580,00	Rp 3.299.357.265,00	Rp 4.590.684.157,00

(sumber : manajemen Hotel Mustika)

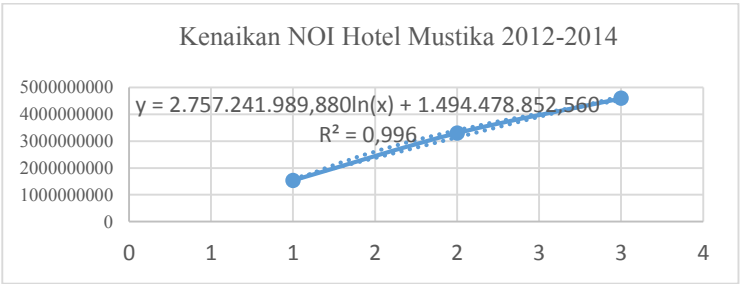
Rekapitulasi Laporan Keuangan Hotel Mustika tahun 2012,2013 dan 2014 dilampirkan dalam Lampiran 2.

4.2.2 Proyeksi Net Operating Income Hotel Mustika

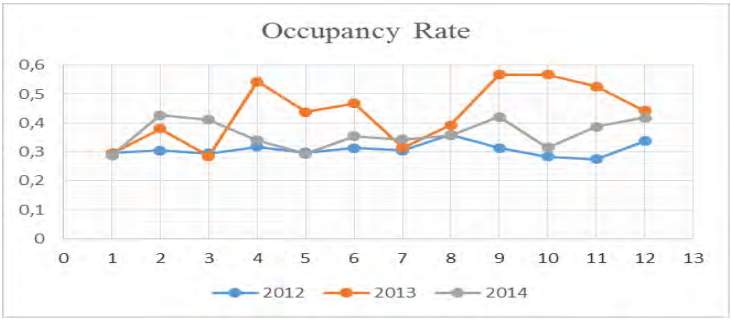
Menurut Ling dan Ancher (2013), dalam penilaian nilai pasar metode pendekatan pendapatan *discounted cash flow*, pada umumnya pendapatan bersih properti diproyeksikan selama 10 tahun. Grafik peramalan NOI pada gambar 4.2 dan 4.3, salah satunya akan dipilih sebagai peramalan yang paling memungkinkan dengan acuan peramalan kenaikan okupansi rate (Tabel 4.4) yang ditampilkan pada Tabel 4.5.



Gambar 4.2 Grafik Kenaikan NOI dengan regresi power
(sumber : analisa penulis)



Gambar 4.3 Grafik Kenaikan NOI dengan logaritmatik
(sumber : analisa penulis)



Gambar 4.4 Okupansi Rate Hotel Mustika
(sumber : analisa penulis)

Tabel 4.4 Okupansi Rate Hotel Mustika

Bulan/Tahun	Occupancy Rate		
	2012	2013	2014
Januari	31,58%	29,56%	32,65%
Februari	28,47%	38%	42,67%
Maret	27,57%	28,56%	41,09%
April	31,71%	54,36%	44,02%
Mei	29,76%	43,89%	31,33%
Juni	30,35%	46,75%	42,50%
Juli	29,32%	31,50%	40,36%
Agustus	35,92%	39,26%	35,68%
September	33,35%	56,70%	45,18%
Oktober	28,37%	56,78%	33,43%
November	27,58%	52,55%	38,72%
Desember	33,83%	44,20%	43,84%
Rata-rata per tahun	30,65%	43,51%	39,29%

(sumber : analisa penulis)

Peramalan okupansi rate dapat dianalisis dengan metode tren linear, metode rata-rata bergerak, metode pelumusan eksponential, dan metode regresi linear. Data okupansi yang tersedia hanya tiga tahun yaitu 2012,2013 dan 2014, maka perhitungan tren peramalan menggunakan regresi linear.

Perhitungan tren peramalan okupansi dan grafiknya (Tabel 4.5 dan Gambar 4.5), menunjukkan akan terjadi kenaikan yang rendah setiap tahunnya. Bila dibandingkan dengan peramalan NOI dengan kurva power maupun kurva logaritmatik pada gambar 4.6, maka peramalan NOI yang cocok merupakan perhitungan dengan kurva logaritmatik dengan kenaikan NOI yang relatif rendah setiap tahunnya (Tabel 4.6).

Tabel 4.5 Peramalan Okupansi Rate dengan regresi linear

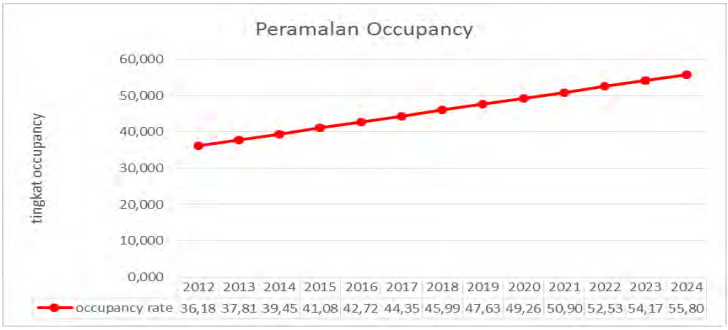
Tahun	Periode	Permintaan	XY	X^2
	X	Y		
2012	1	30,65	30,65	1
2013	2	43,51	87,02	4
2014	3	39,29	117,87	9
∑ (1 sd 3)	6	113,45	235,54	14,00

Lanjutan Tabel 4.5 Peramalan Okupansi Rate dengan regresi linear

Tahun	Periode X	Permintaan Y	XY	X^2	Ramalan
2012	1	30,65	30,65	1	36,181
2013	2	43,51	87,02	4	37,816
2014	3	39,29	117,87	9	39,452
2015	4				41,088
2016	5				42,723
2017	6				44,359
2018	7				45,995
2019	8				47,630
2020	9				49,266
2021	10				50,902
2022	11				52,537
2023	12				54,173
2024	13				55,809

x	2
y	37,816
b	1,636
a	34,545
R=33,81+1,635X	

(sumber : analisa penulis)

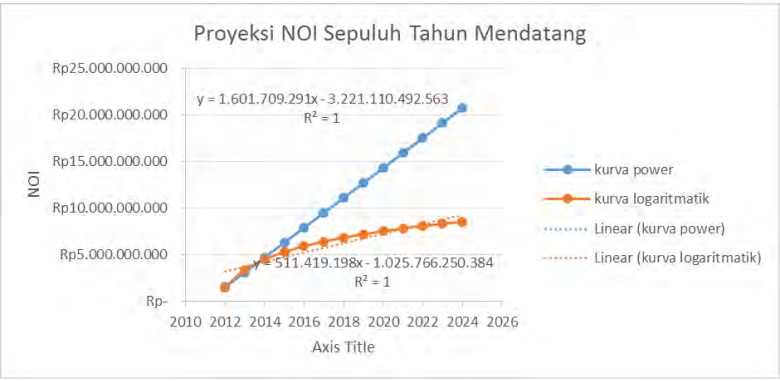


Gambar 4.5 Okupansi Rate Hotel Mustika
(sumber : analisa penulis)

Tabel 4.6 Hasil proyeksi NOI

Tahun	kurva logaritmatik	kurva power
	NOI	NOI
2012	Rp 1.561.377.020	Rp 1.494.478.853
2013	Rp 3.142.295.684	Rp 3.405.653.364
2014	Rp 4.730.675.179	Rp 4.523.618.785
2015	Rp 6.323.919.231	Rp 5.316.827.875
2016	Rp 7.920.790.335	Rp 5.932.088.645
2017	Rp 9.520.557.818	Rp 6.434.793.297
2018	Rp 11.122.737.954	Rp 6.859.824.024
2019	Rp 12.726.986.402	Rp 7.228.002.387
2020	Rp 14.333.045.358	Rp 7.552.758.718
2021	Rp 15.940.714.486	Rp 7.843.263.156
2022	Rp 17.549.833.580	Rp 8.106.056.386
2023	Rp 19.160.271.578	Rp 8.345.967.808
2024	Rp 20.771.919.253	Rp 8.566.664.923

(sumber : analisa penulis)



Gambar 4.6 Grafik Peramalan NOI
(sumber : analisa penulis)

Berdasarkan kemiripan peramalan okupansi rate dan NOI dengan kurva logaritmatik, maka NOI yang akan digunakan dalam perhitungan *discounted cash flow* adalah proyeksi NOI dari kurva logaritmatik.

4.2.3 Mencari Tingkat Kapitalisasi

Tingkat kapitalisasi akan digunakan dalam perhitungan metode pendapatan *direct capitalization.*

Tabel 4.7 Suku Bunga Deposito Bank

Bank	Suku Bunga Deposito Rupiah (%)
Bank Anz Indonesia	3,93
Bank Bukopin	8,5
Bank Central Asia Tbk	6,5
Bank CIMB Niaga	7,5
Bank Commonwealth	7,5
Bank Danamon Indonesia	7,13
Bank DBS Indonesia	9,75
Bank HSBC	5,61
Bank Internasional Indonesia	6,63
Bank Mandiri	6,25
Bank Mayora	8
Bank Mega	7,88
Bank Negara Indonesia	8,58
Bank OSBC NISP Tbk	7,75
Bank Panin Indonesia	8
Bank Permata Tbk	8,13
Bank Rakyat Indonesia	7
Bank Tabungan Negara	6,75
Bank UOB Indonesia	4,13
Citibank	5,48
Standart Chartered Bank	6,13
Rata-Rata	7,006

(sumber : http://seputarforex.com/)

Tingkat kapitalisasi (*Cap rate)* merupakan agregasi MARR (*Minimum Annual Rate of Return*) yaitu tingkat pengembalian minimum yang di dapatkan investor. MARR diperoleh dari safe rate yang diindikasikan dengan rata-rata suku bunga deposito bank dijumlahkan dengan tingkat resiko. Dari Tabel 4.7 , diketahui rata-rata suku bunga deposito bank adalah 7.006 %. Sedangkan tingkat resiko diambil sebesar suku bunga.

Tingkat kapitalisasi = 7.006% + 7.006%
= 14.01 %

Berdasarkan tabel 4.8 yang menampilkan perbandingan nilai safe rate dan cap rate pada penilaian properti sejenis, hasil perhitungan tersebut dapat digunakan.

Tabel 4.8 Perbandingan Perhitungan Kapitalisasi Pendapatan

Tahun	Properti Dinilai	Safe Rate	Cap Rate	Nilai Properti berdasarkan Kapitalisasi Pendapatan
2012	Hotel Inna Simpang	6,20%	12,40%	Rp 36.326.880.631

(sumber : rekapitulasi penulis)

4.2.4 Perhitungan Metode Kapitalisasi Pendapatan

Metode kapitalisasi merupakan metode yang digunakan untuk mencari nilai pasar properti dengan memproyeksikan *Nett Operating Income* dengan tingkat kapitalisasi tertentu. Dalam teknik ini, tingkat kapitalisasi (*cap rate*) yang digunakan dalam perhitungan penilaian ini didapatkan sebesar 14.01%

Berdasarkan *Nett Operating Income* tahun 2012, 2013, dan 2014 pada Tabel 4.6, dapat diprediksi besar *Nett Operating Income* dari Hotel Mustika pada tahun 2015 yaitu Rp 5.316.827.875. Berdasarkan perhitungan tingkat kapitalisasi pada sub bab 4.2.3, tingkat kapitalisasi adalah sebesar 14.01%

NOI tahun ke-2015 = Rp 5.316.827.875
Tingkat kapitalisasi = 14.01%
Nilai Properti = *Nett Operating Income* ÷ *Cap Rate*
= Rp 5.316.827.875 ÷ 14.01 %
= Rp 37.943.786.238

Hasil perhitungan nilai properti berdasarkan *direct capitalization* adalah Rp 37.943.786.238 (tiga puluh tujuh milyar sembilan ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu dua ratus tiga puluh delapan rupiah)

4.2.5 Perhitungan Nilai Pasar Metode *Discounted Cash Flow*

Berdasarkan analisa data yang telah dilakukan, didapatkan nilai pasar dari metode *dsicounted cash flow* sebesar Rp 47.989.013.067. Perhitungan dengan metode *disciunted cash flow* dengan waktu arus kas 10 tahun secara lengkap ditampilkan dalam Lampiran 3.Contoh perhitungan dalam tabel analisa nilai pasar *discounted cash flow* pada Lampiran 5 adalah sebagai berikut :

1. Discount factor adalah faktor pengali atas bunga
   Rumus : $1/(1+i)^n$
   Dimana :
   i = suku bunga = 14.01%
   n= tahun ke 1,2,3,dst
   Perhitungan discount factor pada tahun ke 2 :
   Discount factor $= 1 \div (1+i)^n$
   $= 1 \div (1+ 14.01\%)^2$
   $= 0.834$
2. Present Value (PV) adalah pendapatan bersih dikali dengan discount factor
   Perhitungan PV untuk tahun ke 2 :
   PV $= NOI_2$ x discout $factor_2$
   = Rp 5.932.088.645 x 0.834
   = Rp 4.946.867.640
3. Nilai terminal adalah nilai pasar pada tahun ke-10, yaitu dengan membagi pendapatan bersih pada tahun ke 11 dengan tingkat kapitalisasi
   Perhitungan nilai terminal pada tahun ke 10 :
   Nilai terminal = NPV pada tahun ke 10 ÷ cap rate
   = Rp 8.566.664.923 ÷ 14.01%
   = Rp 24.655.461.458
4. Indikasi nilai properti dengan metode arus kas terdiskonto = NPV dari tahun ke 1 s.d 10 = Rp 47.989.013.067 (empat puluh tujuh milyar sembilan puluh delapan juta sembilan ratus tiga belas ribu enam puluh tujuh rupiah)

4.3 Metode Pendekatan Biaya

Metode pendekatan biaya merupakan perhitungan nilai pasar dengan cara menjumlahkan nilai bangunan, nilai inventaris dan nilai tanah hotel Mustika. Nilai bangunan dan inventaris didapatkan dengan metode biaya penggantian bangunan baru dikurangi penyusutan. Sedangkan nilai tanah didapatkan dengan metode perbandingan data pasar.

4.3.1 Nilai Tanah

Dalam menentukan nilai tanah, tanah dari properti yang akan dinilai dianggap sebagai tanah kosong. Begitupula dengan tanah yang digunakan sebagai properti pembandingnya. Penyesuaian nilai tanah dilakukan menggunakan perbandingan dalam pemberian bobot terhadap faktor penyesuaian sesuai dengan kondisi data properti pembanding.

4.3.1.1 Gambaran Umum Properti Pembanding

Properti yang dinilai terletak di Jl.Teuku Umar dengan luas 23.600 m^2. Tanah sejajar dengan permukaan jalan dengan lebar jalan di muka tanah adalah 6m. Lokasi objek yang akan dinilai berada pada jalan utama Gresik-Tuban, dekat dengan pesisir pantai dan rest area, serta dekat dari pusat kota Tuban.

Dalam proses perhitungan nilai tanah objek penilaian, dibutuhkan beberapa data tanah pembanding. Lokasi data tanah pembanding tertera pada Gambar 4.7. Sedangkan *layout* data pembanding ditampilkan dalam Gambar 4.8.

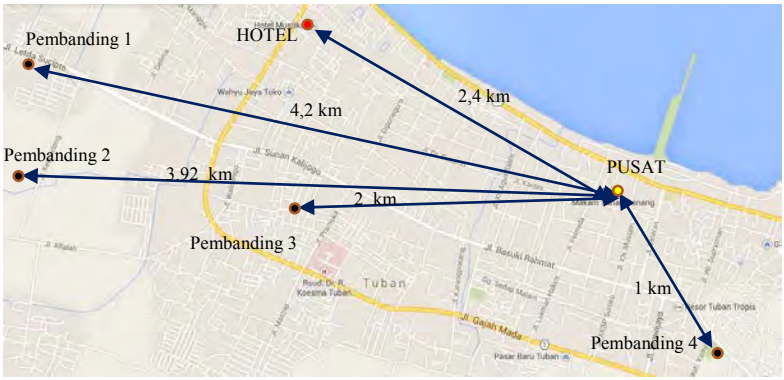
1. Pembanding 1

Pembanding pertama adalah sebuah tanah kosong di Jl.Letdja Sucipto Tuban. Luas tanah 4660 m^2, tepat berada di depan rencana jalan dengan lebar 12 m (rencana jalan *ring road*). Harga jual yang ditawarkan adalah Rp 5.825.000.000 atau Rp 1.250.000/m^2 . Status kepemilikan tanah adalah SHM.

2. Pembanding 2

Pembanding kedua adalah sebuah tanah kosong di Jl.Kedondong Tuban dengan luas tanah 3950m^2. Lebar jalan di

depan tanah adalah 8 m. Tanah ini berada jauh dari pusat kota dan terletak dekat dengan Wilis Resort, kawasan Semen Gresik, Semen Holcim, Petrocina dan PLTU Tuban. Harga yang di tawarkan adalah Rp 790.000.000 dengan harga Rp 200.000/m^2. Status kepemilikan tanah adalah SHM.



Gambar 4.7 Lokasi properti pembanding dan objek (sumber :analisa penulis)

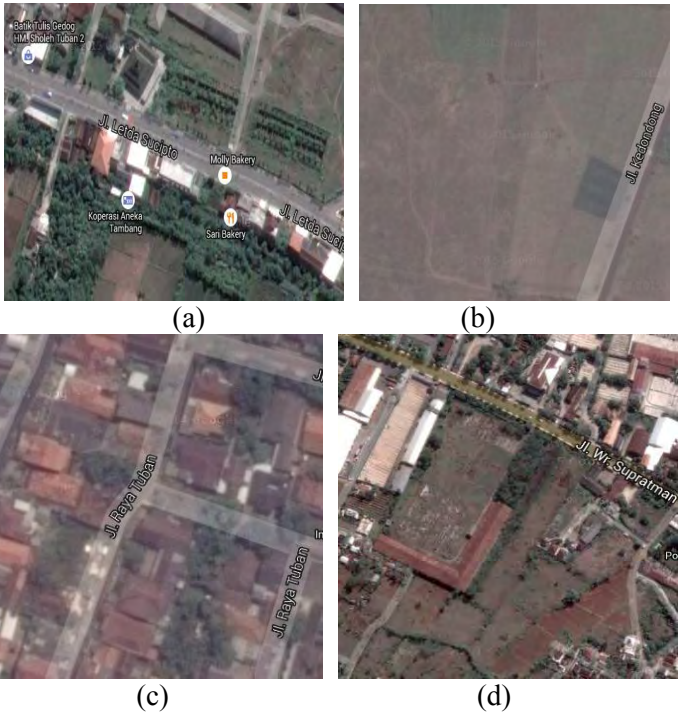
3. Pembanding 3

Pembanding ketiga adalah tanah kosong di JL.Raya Tuban. Lokasi terletak dekat dengan pemukiman dan terminal baru Tuban. Luas tanah 39.507m^2 dengan harga yang ditawarkan adalah Rp 11.717.100.000 yakni Rp 300.000/m^2 dengan status kepemilikan SHM.

4. Pembanding 4

Pembanding yang keempat adalah tanah + gudang dekat dengan pusat kota Tuban, tepatnya di jalan Geresik-Tuban atau Jl.Wr.Supratman. Luas tanah 60.000m^2. Bangunan yang berdiri diatasnya berupa gudang dengan luas 500m^2. Nilai tanah + gudang tersebut adalah Rp 150.000.000.000. Untuk mendapatkan nilai tanah kosong maka nilai tanah+bangunan harus dikurangi dengan nilai bangunan seluas 500m^2. Nilai bangunan sebesar Rp 525.621.865. Maka didapatkan nilai tanah kosong tersebut sebesar

Rp149.474.378 yaitu sebesar Rp 2.491.240/m^2 atau dengan pembulatan menjadi Rp 2.490.000/m^2. Status kepemilikan tanah adalah SHM.



(a) (b)

(c) (d)

Gambar 4.8 (a) pembanding 1; (b) pembanding 2 ;
(c) pembanding 3 ; (d) pembanding 4

4.3.1.2 Estimasi Nilai Tanah

Dari data-data pembanding, penilai mendapatkan nilai tanah per m^2. Data-data tersebut diberikan penyesuaian dan pembobotan agar dapat mendekati objek yang dinilai. Perhitungan nilai pasar tanah dengan menggunakan perbandingan data pasar ditampilkan dalam Tabel 4.9

Penyesuaian dilakukan atas dasar perbedaan aspek atau karakteristik antara objek yang dinilai dengan data pembanding. Dalam Tabel 4.9, penyesuaian dilakukan dalam aspek luas tanah, aksebilitas, lebar jalan dan keadaan lingkungan sekitar.

1) Luas tanah

Data pembanding 1 dan 2 memiliki luas yang lebih kecil dibandingkan dengan objek yang dinilai. Sedangkan data pembanding 3 dan 4 memiliki luas yang lebih besar dari tanah objek yang dinilai. Penyesuaian luas tanah di dapatkan berdasarkan besar selisih antara luas tanah objek yang dinilai dengan luas tanah dari data pembanding.

2) Aksebilitas

Aksebilitas pada data pembanding 1 dan 4 tidak jauh berbeda dengan objek yang dinilai sehingga diberikan penyesuaian sebesar 10%. Keduanya, baik data pembanding 1 dan 4 berada pada jalan utama dengan aksebilitas yang relatif mudah. Sedangkan data pembanding 2 dan 3 memiliki tingkat aksebilitas yang sangat jauh berbeda dibandingkan dengan objek yang dinilai maupun data pembanding 1 dan 4. Lokasi kedua data pembanding tersebut juga tidak berada pada jalan utama. Sehingga diberikan penyesuaian sebesar -25% pada data pembanding 2 dan -20% pada data pembanding 3.

3) Lingkungan sekitar

Dibandingkan dengan objek yang dinilai, data pembanding 1 dan 4 berada pada lingkungan yang hampir serupa. Data pembanding 1 berada di depan jalan pantura yang merupakan rencana ring road dan berada di antara tanah kosong dan pemukiman, sedangkan data pembanding 4 berada di wilayah pertokoan dan dekat dengan pusat kota. Data pembanding 3 berada di wilayah pertokoan dan dekat dengan terminal baru kota tuban yang berada di wilayah yang lebih ramai jika dibandingkan dengan objek yang dinilai. Berdasarkan perbedaan kondisi yang ada data pembanding 3 diberikan penyesuaian sebesar -20% terhadap objek. Sedangkan data pembanding 4 berada di wilayah perkebunan dan tanah kosong yang merupakan daerah industri/pabrik. Data

pembanding 4 diberikan penyesuaian sebesar -30% terhadap objek yang dinilai.

4) Lebar Jalan

Besar penyesuaian lebar jalan di dasarkan pada perbedaan lebar jalan antara objek yang dinilai dan data properti pembanding. Data pembanding 4 diberi penyesuaian 0 karena memiliki lebar jalan yang sama dengan objek yang dinilai. Sedangkan data pembanding 3, 2 dan 1 masing-masing diberi penyesuaian sebesar -5%, 5% dan 10%.

5) Jarak dari pusat kota

Pembanding 1 dan 2 berada pada radius 4 km dari pusat kota, untuk itu diberi penyesuaian sebesar -5%, sedangkan pembanding tiga berada pada radius 1-2km dari pusat kota maka diberi penyesuaian sebesar 5%. Sedangkan pembanding empat diberi penyesuaian sebesar 10% karena berada pada radius 0.5-1km dari pusat kota.

6) Sumber Data

Data pembanding didapatkan melalui harga penawaran yang berlaku pada Februari 2015 di kabupaten Tuban. Sumber data yang didapatkan merupakan harga penwaran dari situs penjualan properti urban indo.Karena sumber data merupakan harga penawaran maka dilakukan penyesuaian sebesar -20%, dikarenakan harga penawaran belum merupakan harga transaksi yang benar-benar terjadi antara penjual dan pembeli, atau akan ada kemungkinan penurunan harga bila terjadi negosiasi antara penjual dan pembeli.

Pembobotan nilai dari setiap data tanah pembanding di tetapkan sebesar 40% pada data pembanding 4, 30% pada data pembanding 1, 15% pada data pembanding 2 dan 3. Hal tersebut didasarkan pada tingkat kemiripan karakteristik antara data-data pembanding dan objek. Perhitungan nilai pasar tanah secara jelas ditampilkan dalam Tabel 4.9.

Tabel 4.9 Perhitungan nilai pasar tanah

Uraian Data		Properti yang dinilai	Data Pembanding			
			Data 1	Data 2	Data 3	Data 4
Jenis Properti		Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong +Gudang
Alamat		Jl.Teuku Umar No.3	Jl.Letda Sutjipto	Jl.Kedondong	Jl.Raya Tuban	Jl.Wr. Supratman
Hak Atas Properti		SHM	SHM	SHM	SHM	SHM
Lokasi :						
1.Lebar Jalan	m	6	12	8	5	**6**
2. Material Jalan		Aspal	Aspal	Aspal	Aspal	Aspal
3. Kondisi Jalan		Baik	Baik	Baik	Baik	Baik
4.Aksesbilitas		Mudah (Jalur Pantura)	Mudah (Jalur Pantura Tuban-semarang), Rencana Ring Road	Sedang (Tidak berada pada jalan utama)	Sedang (Tidak berada pada jalan utama)	Mudah (Jalan Utama Gresik-Tuban)
5.Lingkungan Sekitar		Rest Area, Pesisir Pantai	Tanah Kosong dan Rumah	Perkebunan, Tanah Kosong, Rencana Kawasan Semen Gresik, Dekat Wilis Resort	Perumahan, Dekat Terminal Baru Tuban	Pertokoan, Tuban Resort, dekat pusat kota
6. Posisi Tanah		Biasa	Biasa	Biasa	Biasa	Biasa
7.Jarak dari pusat kota		2.4km	4.2km	3.92km	2km	1km
Karakteristik Fisik :						
8. Luas Tanah	m2	23600	4660	3950	39057	60000
9. Bentuk Tanah		Segi Empat Tidak Beraturan	Segi Empat Tidak Beraturan	Segi Empat Tidak Beraturan	Segi Empat Tidak Beraturan	Segi Empat Tidak Beraturan
10.Keadaan Tanah (elevasi)		Sejajar permukaan jalan	Sejajar permukaan jalan	Sejajar permukaan jalan	Sejajar permukaan jalan	Sejajar permukaan jalan
11.Aksesbilitas		Mudah	Mudah	Sedang	Sedang	Mudah
12.Waktu			Feb-15	Feb-15	Feb-15	Feb-15
13.Harga per m2	Rp		1.250.000	200.000	300.000	2.490.000

(sumber: analisa penulis)

Lanjutan Tabel 4.9 Perhitungan nilai pasar tanah

Uraian Data		Properti yang dinilai	Data Pembanding			
			Data 1	Data 2	Data 3	Data 4
Penyesuaian:						
Lokasi :						
1.Lebar Jalan	%		10	5	-5	0
2.Aksesbilitas	%		10	-25	-20	10
3. Lingkungan Sekitar	%		10	-30	-20	10
4.Jarak dari pusat kota			-5	-5	5	10
Karakteristik Fisik :						
5.Luas Tanah	%		-20	-21	16	39
Sumber Data						
6.Harga Penawaran	%		-20	-20	-20	-20
Total Penyesuaian	%		-15,1	-95,8	-43,6	48,6
Nilai Indikasi	Rp		1.061.250,00	8.368,64	169.121,82	3.699.127,12
Pembobotan			30	15	15	40
Nilai Tanah	Rp		318.375	1.255	25.368	1.479.651
Nilai Pasar Tanah Objek per m2	Rp					**1.824.649**
Nilai Pasar Tanah Objek	Rp					**43.061.726.250**

(sumber: analisa penulis)

Dari hasil perhitungan di dapatkan nilai pasar tanah sebesar Rp 43.061.729.250,- (empat puluh tiga milyar enam puluh satu juta tujuh ratus dua puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh).

4.3.2 Nilai Bangunan

Setelah nilai pasar tanah didapatkan, dibutuhkan pula nilai bangunan guna menghitung besar nilai pasar dari metode pendekatan biaya. Dalam penilaian ini, metode yang digunakan dalam menghitung nilai bangunan adalah metode biaya membangun baru (*replacement cost*).

Metode biaya membangun baru merupakan besar biaya yang dibutuhkan untuk membangun bangunan yang sejenis atau memiliki spesifikasi sama dengan properti yang dinilai. Setelah nilai bangunan baru didapatkan, maka nilai bangunan tersebut akan dikurangi dengan beberapa depresiasi atau penyusutan.

4.3.2.1 Biaya Membangun Bangunan Baru

Perhitungan biaya membangun bangunan baru mengacu pada Peraturan Mentri Pekerjaan Umum Nomor: 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara. Perhitungan biaya membangun baru dilakukan dengan menghitung luas bangunan, kemudian dikalikan dengan harga satuan bangunan dengan klasifikasi/type sesuai klasifikasi bangunan menurut Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara. Apabila bangunan memiliki jumlah lantai dua atau lebih, maka perlu dikalikan dengan koefisien/faktor pengali bangunan gedung bertingkat seperti dalam Tabel 4.10.

Tabel 4.10 Koefisien Pengali Bangunan Gedung Bertingkat

Jumlah Lantai Banguanan	Harga Satuan per m² Tertinggi
Bangunan 2 lantai	1,090 standart harga gedung bertingkat
Bangunan 3 lantai	1,120 standart harga gedung bertingkat
Bangunan 4lantai	1,135 standart harga gedung bertingkat
Bangunan 5 lantai	1,162 standart harga gedung bertingkat
Bangunan 6 lantai	1,197 standart harga gedung bertingkat
Bangunan 7 lantai	1,236 standart harga gedung bertingkat
Bangunan 8 lantai	1,265 standart harga gedung bertingkat

(sumber : Peraturan Menteri PU No: 45/PRT/M/2007)

Biaya bangun bangunan baru terdiri atas biaya standar dan biaya non standar. Komponen biaya standar dan non standar tersebut mengacu pada Pedoman Teknis Bangunan Gedung Negara dengan rincian seperti pada Tabel 4.11 dan Tabel 4.12.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara A1 tentang Spesifikasi Bangunan Gedung Pemerintahan/Lembaga Tinggi/Tertinggi Negara, Hotel Mustika masuk dalam klasifikasi sederhana. Berdasarkan A2 tentang Spesifikasi Bangunan Teknis Rumah Negara, Hotel Mustika masuk dalam klasifikasi Khusus & Tipe A.

Perhitungan nilai bangunan merupakan penjumlahan dari biaya konstruksi serta taman ditambahkan dengan biaya perencanaan konstruksi , biaya pengawasan konstruksi dan biaya pengelolaan kegiatan. Perhitungan biaya konstruksi bangunan untuk tiap-tiap segmen bangunan hotel dilampirkan dalam Lampiran 4. Rekapitulasinya ditampilkan dalam tabel 4.16. Dengan penggolongan pada Tabel 4.14 untuk penentuan harga dasar.

Tabel 4.11 Presentase komponen pekerjaan

Komponen	Gedung Negara
Pondasi	5%-10%
Struktur	25%-35%
Lantai	5%-10%
Dinding	7%-10%
Plafon	6%-8%
Atap	8%-10%
Utilitas	5%-8%
Finishing	10%-15%

(sumber : Permen PU No: 45/PRT/M/2007)

Harga bangunan per m2 kabupaten Tuban didapatkan dari Harga Satuan Bangunan Gedung Negara tahun 2000 di ekivalensi dengan Indeks Harga Perdagangan Besar Bahan Bangunan (IHPB) /Konstruksi Indonesia 2002-2015, dengan jenis bangunan konstruksi Indonesia. Nilai IHPB yang digunakan dalam perhitungan ini ditampilkan dalam tabel 4.13, dengan sumber Badan Pusat Statistik Nasional.

Diketahui harga bangunan per m2 kabupaten Tuban menurut HSBGN tahun 2000 adalah Rp 1.112.000/m^2. Harga tersebut di ekivalensi dke tahun 2015. Berdasarkan IHPB, mulai November 2013 IHPB menggunakan tahun dasar 2010. Sedangkan pada tahun 2009 menggunakan tahun dasar 2005. Dan pada tahun 2002-2008 menggunakan tahun dasar 2000. Jadi perhitungan pada Tabel 4.15 dilakukan dengan mengekivalensi HSBGN thun 2000 ke tahun

2005 lalu ke tahun 2010 sebagai tahun dasar untuk perhitungan ke tahun 2015.

Biaya tambahanan yang meliputi biaya perlengkapan tambahan bangunan hotel dalam hal ini taman, jalan dan utilitasnya mengacu pada SK Mentri Kimprasil nomor 332/KPTS/M/2002 pada buku Panduan Sistem Bangunan Tinggi karya Juwana.

Tabel 4.12 Presentase Komponen Pekerjaan Non Standar

Komponen	Presentase
Alat pengondisian udara	10-20% dari X
Lift/Eskalator	8-12% dari X
Tata Suara	3-6% dari X
Instalasi IT (informasi Teknologi)	6-11% dari X
Elektrikal (termasuk genset)	7-12% dari X
Sistem proteksi kebakaran	7-12% dari X
Sistem penangkal petir khusus	2-5% dari X
Instalasi pengolahan air limbah (IIPAL)	2-4% dari X
Interior (termasuk funiture)	15-25% dari X
Gas pembakaran	1-2% dari X
Gas medis	2-4% dari X
Pencegahan bahaya rayap	1-3% dariX
Pondasi dalam	7-12% dari X
Fasilitas penyandang cacat & kebutuhan khusus	3-8% dari X
Sarana/Prasarana lingkungan	3-8% dari X
Basement (per m2)	120% dari Y
Peningkatan mutu	15-30% dari Z
Catatan :	
X = total biaya konstruksi fisik pekerjaan standar	
Y = Standar Harga Satuan Tertinggi per m2	
Z = total biaya komponen pekerjaan yang ditingkatkan mutunya	

(sumber : Permen PU No: 45/PRT/M/2007)

Tabel 4.13 Nilai IHPB yang digunakan

IHPB		
Tahun 2005	Tahun 2010	Februari Tahun 2015
166	191	126
Tahun dasar 2000	Tahun dasar 2005	Tahun dasar 2010

(sumber : Badan Pusat Statistik Indonesia)

Tabel 4.14 Penggolongan Jenis Bangunan Hotel

No	Nama Bangunan	Jenis
1	Gedung Utama A	Harga Gedung Bertingkat per-m2 (Gol A)
2	Gedung Utama B	Harga Gedung Tidak Bertingkat per-m2 (Gol A)
3	Deluxe Club Room	Harga Gedung Bertingkat per-m2 (Gol A)
4	Deluxe Room	Harga Gedung Bertingkat per-m2 (Gol A)
5	Superior Club Room A	Harga Gedung Bertingkat per-m2 (Gol A)
6	Superior Club Room B	Harga Gedung Bertingkat per-m2 (Gol A)
7	Standart Queen/Plus A	Harga Rumah Dinas per-m2
8	Bisnis room	Harga Rumah Dinas per-m2
9	Suite Room	Harga Rumah Dinas per-m2
10	Junior Suite Room	Harga Rumah Dinas per-m2
11	Superior Room	Harga Rumah Dinas per-m2
12	Standart Queen/Plus B	Harga Rumah Dinas per-m2
13	Ruang Fitness	Harga Gedung Tidak Bertingkat per-m2 (Gol A)

(sumber : analisa penulis)

Tabel 4.15 Ekivalensi HSBGN 2002 Kab.Tuban ke tahun 2015

Hsbgn 2000		Ekivalensi dengan IHPB ke-		
Keterangan	Harga	Tahun 2005	Tahun 2010	Tahun 2015
Harga Gedung Tidak Bertingkat per-m2 (Gol A)	Rp 1.112.000	Rp 1.845.920	Rp 3.525.707	Rp 4.442.391
Harga Gedung Bertingkat per-m2 (Gol A)	Rp 1.277.000	Rp 2.119.820	Rp 4.048.856	Rp 5.101.559
Harga Rumah Dinas per-m2	Rp 682.000	Rp 1.132.120	Rp 2.162.349	Rp 2.724.560

(sumber : analisa penulis)

Tabel 4.16 Rekapitulasi Perhitungan Biaya Bangun Bangunan

No	Nama Bangunan	Total Luas	Satuan	Jumlah lantai	Total Biaya standar dan Non Standar	
1	Gedung Utama A	181	m²	2	Rp	1.440.476.146
2	Gedung Utama B	776	m²	1	Rp	5.377.780.936
3	Deluxe Club Room	512	m²	2	Rp	3.390.285.023
4	Deluxe Room	512	m²	1	Rp	3.552.317.432
5	Superior Club Room A	448	m²	2	Rp	2.966.499.395
6	Superior Club Room B	448	m²	2	Rp	2.966.499.395
7	Standart Queen/Plus A	256	m²	1	Rp	948.582.807
8	Bisnis room	128	m²	1	Rp	474.291.403
9	Suite Room	496	m²	1	Rp	1.837.879.188
10	Junior Suite Room	512	m²	1	Rp	1.897.165.614
11	Superior Room	96	m²	1	Rp	355.718.553
12	Standart Queen/Plus B	704	m²	1	Rp	2.608.602.719
13	Ruang Fitness	70,5	m²	1	Rp	394.494.456
Total Penggantian Biaya Konstruksi Bangunan					Rp	28.210.593.068

(sumber : analisa penulis)

Biaya tambahanan berdasarkan Panduan sistem bangunan tinggi halaman 280 :

a) Selasar tempat pejalan kaki (trotoar) , sekitar 1-7% dari biaya bangunan (Rp 28.210.593.068). Besar biaya adalah 7% dari biaya bangunan yaitu Rp 1.974.741.514.
b) Pagar, sekitar 0,5 -2,5% dari biaya bangunan. Besar biaya adalah 2,5% dari biaya bangunan yaitu Rp 705.264.826.
c) Utilitas di dalam pekarangan, sekitar 1-3% dari biaya bangunan. Besar biaya adalah 3% dari biaya bangunan yaitu Rp 846.317.792.
d) Utilitas di luar (jika diperlukan), sekitar 1-3% dari biaya bangunan. Besar biaya untuk komponen ini adalah nol dikarenakan tidak ada utilitas diluar pagar hotel Mustika.
e) Saluran air hujan, sekitar 0,5 – 2,5% dari biaya bangunan. Besar biaya adalah 2,5% dari biaya bangunan yaitu Rp 705.264.826.

f) Pertamanan, sekitar 1-2% biaya bangunan. Besar biaya adalah 2% dari biaya bangunan yaitu Rp 564.211.861.
g) Penerangan luar, sekitar 1% dari biaya bangunan. Besar biaya adalah 1% dari biaya bangunan yaitu Rp 282.105.930.

Total biaya komponen tambahan untuk pekarangan hotel adalah Rp 5.924.224.544. Biaya tersebut di tambahakan dengan biaya membangun kolam renang seluas 600m^2. Berdasarkan data pasar kontraktor kolam renang dan konsultan renovasi *Fitaloka Karya Bersama*, harga pembuatan kolam renang per m^2 adalah Rp 2.600.000 hingga Rp 2.700.000. Dalam hal ini diambil biaya tertinggi sebesar Rp 2.700.000. Biaya pembuatan kolam renang adalah sebesar Rp 1.620.000.000.

Total biaya bangun bangunan fisik
= biaya bangun bangunan baru gedung + biaya perlengkapan tambahan gedung
= Rp 28.210.593.068 + Rp 5.924.224.544
= Rp 35.754.817.612

Berdasarkan E1 tentang Daftar Biaya Komponen Kegiatan Bangunan Gedung Negara dengan Klasifikasi : Sederhana seperti ditunjukkan pada 4.17, meliputi :
a) Biaya konstruksi fisik meliputi biaya pembangunan konstruksi yang meliputi pekerjaan standar dan non standar.
b) Biaya perencanaan konstruksi merupakan besarnya biaya yang digunakan untuk membiayai perencanaan bangunan yang dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan/konsultan.
c) Biaya pengawasan konstruksi merupakan besarnya biaya yang digunakan untuk mengawasi proses perencanaan konstruksi dan hasil yang dilakuan oleh penyedia jasa pengawasan. Dalam pembangunan hotel ini tidak menggunakan jasa pengawasan konstruksi karena owner bertindak sebagai pengawas proyek secara langsung.

d) Biaya pengelolaan kegiatan merupakan biaya yang dikeluarkan untuk mengelola kegiatan pembangunan hotel.

Tabel 4.17 Daftar Biaya Komponen Kegiatan Bangunan Gedung Negara (dalam ribuan)

BIAYA KONSTRUKSI FISIK	BIAYA PERENCANAAN KONSTRUKSI	BIAYA MANAJEMEN KONSTRUKSI	BIAYA PENGAWASAN KONSTRUKSI	BIAYA PENGELOLAAN KEGIATAN	TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN
1	2	3	4	5	6
35,750,000.00	949,734.50		640,282.50	364,435.50	37,704,452.50
35,800,000.00	950,790.72		640,963.20	364,644.48	37,756,398.40

(sumber : Permen PU No: 45/PRT/M/2007)

Pada Tabel 4.18 merupakan hasil perhitungan dengan menggunakan interpolasi, bila biaya konstruksi fisik sebesar Rp 35.754.817.612 maka didapatkan total biaya bangunan atau nilai bangunan sebelum depresiasi sebesar Rp 37.069.109.517.

Tabel 4.18 Biaya komponen kegiatan bangunan hotel Mustika

Biaya Konstruksi Fisik	Biaya Perencanaan Konstruksi	Biaya Pengelolaan Kegiatan	Total Biaya Bangunan
Rp 35.750.000.000	Rp 949.734.500	Rp 364.435.500	Rp 37.704.452.500
Rp 35.754.817.612	Rp 949.836.269	Rp 364.455.636	Rp 37.069.109.517
Rp 35.800.000.000	Rp 950.790.720	Rp 364.644.480	Rp 37.756.398.400

(sumber : analisa penulis)

4.3.3 Nilai Inventaris Hotel

Inventaris hotel merupakan barang-barang yang dimiliki hotel sebagai perlengkapan dalam pengoperasian hotel. Dari hasil perhitungan nilai inventaris dalam Lampiran 5, di dapatkan hasil nilai inventaris sebesar Rp 5.078.005.000. Rekapitulasi nilai inventaris terdapat dalam Tabel 4.19.

Tabel 4.19 Rekapitulasi nilai inventaris hotel Mustika

No	Keterangan Inventaris	Nilai Inventaris	
1	Inventaris ruang pertemuan	Rp	489.580.000
2	Inventaris kamar	Rp	3.824.690.000
3	Inventaris resturant	Rp	168.320.000
4	Inventaris cafe shop dan lobby	Rp	191.100.000
5	Inventaris kantor	Rp	123.700.000
6	Inventaris Laundry	Rp	10.300.000
7	Inventaris Musholla	Rp	8.500.000
8	Inventaris steak house	Rp	90.700.000
9	Inventaris housekeeping , pertamanan	Rp	66.265.000
10	Inventaris pusat kebugaran	Rp	104.850.000
Total Nilai Inventaris		Rp	5.078.005.000

(sumber : analisa penulis)

Nilai inventaris tersebut di ekivalensi ke tahun 2015 dengan mempertimbangkan inflasi. Ekivalensi tersebut menggunakan perbandingan Indeks Harga Konsumen 2006 dan 2015 yang bersumber dari website Badan Pusat Statistik Indonesia. Dari Badan Pusat Statistik didapatkan data Indeks Harga Konsumen (IHK) sebagai berikut :

IHK 2015 = 138,72

IHK 2006 = 118,28

Nilai invetaris saat ini sebelum depresiasi merupakan perbandingan IHK 2006 dan 2015 dikalikan dengan harga dasar yaitu nilai inventaris 2006.

$$\text{Nilai inventaris 2015} = \frac{IHK\ 2015}{IHK\ 2006} \text{ x Rp } 5.78.005.000$$

$$= \text{Rp } 5.955.536.469$$

4.3.4 Depresiasi

Depresiasi atau penyusutan merupakan pengurangan nilai dari bangunan beserta isinya. Dalam penilaian ini, penyusutan dikategorikan menjadi dua kategori yaitu penyusutan untuk bangunan dan penyusutan untuk inventaris.

4.3.4.1 Penyusutan Untuk Bangunan

Hotel Mustika Tuban dibangun pada tahun 1989. Akan tetapi, telah terjadi renovasi seluruh bangunan pada tahun 2006.
Umur efektif bangunan = 2015 – 2006 = 9 tahun.
Umur ekonomis/manfaat bangunan berdasarkan Tabel 4.20 = 40 tahun
Penyusutan fisik = (9/40) x 100% = 22,5 %

Tabel 4.20 Umur Ekonomis Bangunan

Bangunan Hotel/Motel	Umur
Bangunan Villa/Hotel/Motel bertingkat	30 tahun
Bangunan Villa/Hotel/Motel bertingkat ≤ 4lantai	40 tahun
Bangunan Villa/Hotel/Motel bertingkat ≥ 5lantai	50 tahun

(sumber : *www.mappi.or.id/static-321-umurekonomis.html*)

Penyusutan ekonomis sebesar 0% dikarenakan tidak terjadi perubahan sosial, untuk perkembangan ekonomi di wilayah sekitar Hotel Mustika. Perekonomian diwilayah sekitar diprediksi cenderung akan meningkat.

Berdasarkan penyusutan fisik dan ekonomi yang telah diperhitungkan, maka didapatkan penyusutan total yaitu sebesar 22.5% Besar total penyusutan tersebut akan digunakan sebagai pengurangan nilai pada biaya bangun bangunan baru.

Depresiasi bangunan = 22.5% x Rp 37.069.109.517
= Rp 8.340.549.641

4.3.4.2 Penyusutan Untuk Inventaris

Hotel Mustika melakukan renovasi seluruh bangunan pada tahun 2006, sedangkan penilaian dilakukan pada tahun 2015. Umur inventaris hotel Mustika adalah 9 tahun, sedangkan hotel Mustika berencana setiap 10 tahun sekali akan mengganti inventarisnya. Sehingga pada saat penilaian, penyusutan fisik belum terjadi pada inventaris hotel Mustika.

Penyusutan ekonomis sebesar 0% dikarenakan tidak terjadi perubahan sosial, untuk perkembangan ekonomi di wilayah

sekitar Hotel Mustika. Perekonomian diwilayah sekitar diprediksi cenderung akan meningkat.
Depresiasi inventaris = 0% x Rp 5.955.536.469 = Rp 0

4.3.5 Nilai Bangunan dan Inventaris Setelah Depresiasi

Nilai bangunan saat ini di dapatkan dari nilai bangun bangunan baru dikurangi dengan depresiasi. Sedangkan nilai inventaris saat ini didapatkan dari nilai inventaris dikurangi dengan depresiasi inventaris.
Nilai bangunan saat ini
= Nilai bangun bangunan baru – depresiasi bangunan
= Rp 37.069.109.517 - Rp 8.340.549.641
= Rp 28.728.559.876

Nilai inventaris saat ini
= Nilai inventaris – depresiasi inventaris
= Rp 5.955.536.469- 0
= Rp 5.955.536.469

Nilai pasar berdasarkan metode pendekatan biaya dapat dihitung setelah penilai mengetahui nilai tanah, nilai bangunan yang telah dikurangi depresiasi dan nilai inventaris yang telah dikurangi depresiasi.
Nilai tanah = Rp 43.061.729.250
Nilai bangunan = Rp 28.728.559.876
Nilai inventaris = Rp 5.955.536.469
Nilai pasar dengan metode pendekatan biaya Rp 86.086.372.236

4.4 Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Akhir Properti

Perhitungan nilai pasar Hotel Mustika menggnakan metode pendekatan biaya, metode pendekatan pendapatan arus kas terdiskonto dan metode kapitalisasi pendapatan. Dari metode pendekatan biaya didapatkan nilai pasar sebesar Rp 86.086.372.236. Dari metode pendekatan pendapatan *discounted cash flow* didapatkan nilai pasar sebesar Rp 47.989.013.067. Dari

metode *direct capitalization* didapatkan nilai pasar sebesar Rp 37.943.786.238.

Mengenai metode rekonsiliasi dan estimasi properti sampai saat ini belum tercantum dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI 2013), maka perhitungan berdasar pada kerasionalan dan tidak mengacu pada rumus ataupun standart tertentu. Dari ketiga nilai pasar tersebut akan dilakukan pembobotan pada hasil masing-masing metode. Jumlah dari keseluruhan pembobotan harus 100%. Dalam analisa ini, karena sifat properti yang merupakan properti komersial, maka besar pembobotan pada metode pendekatan pendapatan lebih besar dibandingkan pembobotan pada metode pendekatan biaya. Besar pembobotan pada metode pendekatan biaya adalah 35% , sedangkan dari metode kapitalisasi pendapatan 25% dan metode *Discounted Cash Flow* 40%. Perhitungan rekonsiliasi dan estimasi nilai akhir properti ditampilkan dalam Tabel 4. 15.

Tabel 4.21 Rekonsiliasi dan Estimasi Nilai Akhir Properti

Keterangan	Metode		
	Metode Pendekatan Pendapatan		Metode Pendekatan Biaya
	Discounted Cash Flow	*Direct Capitalization*	Pendekatan Biaya
Nilai pasar dari metode	Rp 47.989.013.067	Rp 37.943.786.238	Rp 86.086.372.236
Pembobotan	40%	25%	35%
Jumlah	Rp 19.195.605.227	Rp 9.485.946.559	Rp 30.130.230.283
Nilai pasar properti	Rp 58.811.782.069		
Nilai pasar dengan pembulatan			Rp 59.000.000.000

(sumber : analisa penulis)

(*Halaman ini sengaja dikosongkan)*

BAB V
KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pendekatan biaya dan pendapatan, diperoleh nilai pasar dari objek Hotel Mustika Tuban, Jawa Timur dengan tanggal penilaian 17 Februari 2015, adalah sebesar Rp 59.000.000.000 (lima puluh sembilan milyar rupiah).

5.2 Saran

Perhitungan nilai pasar metode pendekatan biaya akan lebih akurat apabila menggunakan metode kuantitatif. Untuk itu, dibutuhkan data struktural bangunan yang lengkap agar nilai pasar yang di dapatkan lebih akurat.

Dibutuhkan historis laporan keuangan yang lebih lama agar prediksi NOI di masa yang akan datang semakin akurat.

Dalam penilaian ini, besar presentase penyesuaian antar objek pembanding dan objek yang dinilai dalam perhitungan nilai pasar tanah masih berdasarkan asumsi logis dari penilai. Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai penentuan besar presentase penyesuaian dan mengenai pembobotan dalam rekonsiliasi.

LAMPIRAN 1

Gambar kondisi Hotel Mustika (sumber : dokumentasi penulis).

Depan Hotel Musika

Pagar Depan Hotel Mustika

Kondisi Jalan Raya di depan Hotel Mustika

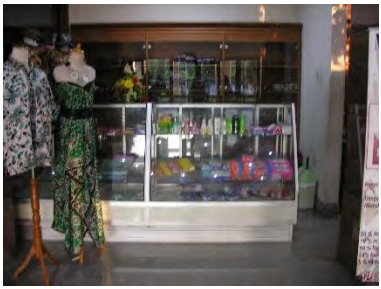
Gedung Pertemuan dan Lobby (Gedung A)

Pekarangan depan Hotel Mustika

Lobby Hotel Mustika

Resepsionis

Plafond Gedung A



Cafe shop

Ruang pertemuan

Ruang pertemuan

Gedung B (Restaurant)

Bagian dalam restaurant hotel Mustika

Bagian dalam restaurant hotel Mustika

Dapur restaurant hotel Mustika

Dapur restaurant hotel Mustika

Musholla

Cofe House

Furniture dalam coffe house

Kolam renang dan pekarangan cofe house

Kolam renang hotel Mustika

Gedung Kamar Tipe Deluxe

Gedung Kamar Tipe Superior Club Room

Bangunan kamar tipe Standart Plus & Standart Queen

Tampak depan kamar tipe deluxe/deluxe club dan superior club

Bangunan Yunior Suite Room

Bangunan Bisnis Room

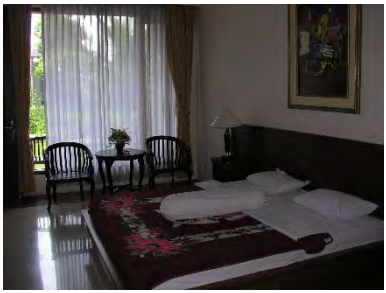
Pekarangan Hotel Mustika

Ruang Kebugaran

Tampak depan Bangunan Kamar Tipe Suite Room

Furniture dalam kamar suite room

Toilet kamar suite room, standar queen, superior dan deluxe



Kamar tidur tipe Deluxe room

Kamar tidur tipe standar room

LAMPIRAN 2

1. Laporan Keuangan Hotel Mustika 2012

Keterangan	Jumlah	
Pendapatan Kamar	Rp	4.656.620.385,00
Potential Gross Income	Rp	4.656.620.385,00

Keterangan	Jumlah	
Pendapatan Restaurant	Rp	152.311.875,00
Pendapatan Banquette	Rp	2.911.155.360,00
Pendapatan Bar Lobby	Rp	-
Pendapatan Bar Restaurant	Rp	19.550.775,00
Pendapatan Laundry	Rp	40.470.380,00
Pendapatan Telephone	Rp	-
Pendapatan Toko	Rp	4.467.700,00
Pendapatan Coffe and Steak House	Rp	356.325.975,00
Pendapatan Bar Coffe	Rp	81.086.345,00
Pendapatan Toko di Coffe and Steak House	Rp	40.698.585,00
Pendapatan Bakery	Rp	56.280.070,00
Pendapatan Sewa Gedung	Rp	64.750.000,00
Pendapatan Sewa Taxi	Rp	-
Pendapatan Wartel	Rp	-
Pendapatan Service Charge	Rp	-
Pendapatan Lain-lain	Rp	52.620.900,00
Miscellaneous Income	**Rp**	**3.779.717.965,00**

Keterangan	Jumlah	
Biaya Kamar	Rp	899.320.860,00
Biaya Food and Beverage	Rp	2.218.423.550,00
Biaya Laundry dan Toko	Rp	52.629.455,00
Biaya Marketing/Pemasaran	Rp	250.850.090,00
Biaya Umum	Rp	91.572.760,00
BIAYA H.L.P	Rp	1.184.411.610,00
Biaya Lain-lain	Rp	19.592.730,00
Biaya Maintenance	Rp	856.652.400,00
Biaya Pajak	Rp	11.224.400,00
Opreational Expense	**Rp**	**5.584.677.855,00**

Keterangan	Jumlah	
Gaji Karyawan	Rp	811.010.000,00
Ratifikasi Karyawan	Rp	68.217.860,00
Lembur Karyawan	Rp	154.810.000,00
Konsumsi Karyawan	Rp	163.476.000,00
Pengobatan /PPPK	Rp	12.949.230,00
Seragam	Rp	12.870.575,00
Biaya Rekreasi	Rp	14.750.000,00
Pesangon	Rp	14.500.000,00
Lain-Lain	Rp	65.367.250,00
Biaya Personalia	**Rp**	**1.317.950.915,00**

2. Laporan Keuangan Hotel Mustika 2013

Keterangan		Jumlah
Pendapatan Kamar	Rp	6.041.348.230,00
Potential Gross Income	Rp	6.041.348.230,00

Keterangan		Jumlah
Pendapatan Restaurant	Rp	210.723.460,00
Pendapatan Banquette	Rp	2.748.795.800,00
Pendapatan Bar Lobby	Rp	-
Pendapatan Bar Restaurant	Rp	10.972.375,00
Pendapatan Laundry	Rp	32.275.250,00
Pendapatan Telephone	Rp	-
Pendapatan Toko	Rp	4.932.900,00
Pendapatan Coffe and Steak House	Rp	402.757.725,00
Pendapatan Bar Coffe	Rp	100.606.330,00
Pendapatan Toko di Coffe and Steak House	Rp	51.211.800,00
Pendapatan Bakery	Rp	68.049.195,00
Pendapatan Sewa Gedung	Rp	56.250.000,00
Pendapatan Sewa Taxi	Rp	-
Pendapatan Wartel	Rp	-
Pendapatan Service Charge	Rp	-
Pendapatan Lain-lain	Rp	42.216.000,00
Miscellaneous Income	**Rp**	**3.728.790.835,00**

Keterangan	Jumlah	
Biaya Kamar	Rp	917.256.985,00
Biaya Food and Beverage	Rp	2.335.404.205,00
Biaya Laundry dan Toko	Rp	18.709.140,00
Biaya Marketing/Pemasaran	Rp	319.566.090,00
Biaya Umum	Rp	85.076.735,00
BIAYA H.L.P	Rp	1.253.569.395,00
Biaya Lain-lain	Rp	26.929.500,00
Biaya Maintenance	Rp	524.381.050,00
Biaya Pajak	Rp	13.868.400,00
Opreational Expense	**Rp**	**4.956.512.050,00**

Keterangan	Jumlah	
Gaji Karyawan	Rp	889.775.000,00
Ratifikasi Karyawan	Rp	113.652.980,00
Lembur Karyawan	Rp	178.445.000,00
Konsumsi Karyawan	Rp	185.082.500,00
Pengobatan /PPPK	Rp	16.757.310,00
Seragam	Rp	32.122.000,00
Biaya Rekreasi	Rp	-
Pesangon	Rp	14.300.000,00
Lain-Lain	Rp	84.134.960,00
Biaya Personalia	**Rp**	**1.514.269.750,00**

3. Laporan Keuangan Hotel Mustika 2014

Keterangan	Jumlah	
Pendapatan Kamar	Rp	7.593.565.520,00
Potential Gross Income	Rp	7.593.565.520,00

Keterangan	Jumlah	
Pendapatan Restaurant	Rp	298.957.850,00
Pendapatan Banquette	Rp	2.829.855.500,00
Pendapatan Bar Lobby	Rp	-
Pendapatan Bar Restaurant	Rp	12.872.265,00
Pendapatan Laundry	Rp	35.465.950,00
Pendapatan Telephone	Rp	-
Pendapatan Toko	Rp	5.033.100,00
Pendapatan Coffe and Steak House	Rp	424.679.225,00
Pendapatan Bar Coffe	Rp	110.606.330,00
Pendapatan Toko di Coffe and Steak House	Rp	68.334.670,00
Pendapatan Bakery	Rp	73.951.900,00
Pendapatan Sewa Gedung	Rp	79.850.000,00
Pendapatan Sewa Taxi	Rp	-
Pendapatan Wartel	Rp	-
Pendapatan Service Charge	Rp	-
Pendapatan Lain-lain	Rp	45.849.500,00
Miscellaneous Income	**Rp**	**3.985.456.290,00**

Keterangan	Jumlah	
Biaya Kamar	Rp	955.960.790,00
Biaya Food and Beverage	Rp	2.598.038.105,00
Biaya Laundry dan Toko	Rp	18.737.715,00
Biaya Marketing/Pemasaran	Rp	301.330.535,00
Biaya Umum	Rp	82.490.012,00
BIAYA H.L.P	Rp	1.405.023.352,00
Biaya Lain-lain	Rp	25.477.184,00
Biaya Maintenance	Rp	231.246.650,00
Biaya Pajak	Rp	16.069.400,00
Opreational Expense	**Rp**	**5.387.057.693,00**

Keterangan	Jumlah	
Gaji Karyawan	Rp	943.850.000,00
Ratifikasi Karyawan	Rp	90.678.540,00
Lembur Karyawan	Rp	197.232.000,00
Konsumsi Karyawan	Rp	208.265.000,00
Pengobatan /PPPK	Rp	20.928.000,00
Seragam	Rp	38.450.220,00
Biaya Rekreasi	Rp	-
Pesangon	Rp	15.000.000,00
Lain-Lain	Rp	86.876.200,00
Biaya Personalia	**Rp**	**1.601.279.960,00**

LAMPIRAN 3

Perhitungan analisis nilai pasar metode d*iscounted cash flow*:

Aliran Kas	Tingkat Pertumbuhan (%)	Skala Waktu (Tahun)
		0
Nett Operating Income		Rp 4.523.618.785
P/F,i,n {1/(1+Cap Rate)^n}		1
Nilai Terminal		
Nett Present Value	Rp 47.989.013.067	Rp 4.523.618.785
Nilai Properti	Rp 47.989.013.067	

Aliran Kas	Skala Waktu (Tahun)	
	1	2
Nett Operating Income	Rp 5.316.827.875	Rp 5.932.088.645
P/F,i,n {1/(1+Cap Rate)^n}	0,877	0,834
Nilai Terminal		
Nett Present Value	Rp 4.663.377.636	Rp 4.946.867.640
Nilai Properti		

Aliran Kas	Skala Waktu (Tahun)	
	3	4
Nett Operating Income	Rp 6.434.793.297	Rp 6.859.824.024
P/F,i,n {1/(1+Cap Rate)^n}	0,762	0,695
Nilai Terminal		
Nett Present Value	Rp 4.900.253.957	Rp 4.770.438.389
Nilai Properti		

Aliran Kas	Skala Waktu (Tahun)	
	5	6
Nett Operating Income	Rp 7.228.002.387	Rp 7.552.758.718
P/F,i,n {1/(1+Cap Rate)^n}	0,635	0,580
Nilai Terminal		
Nett Present Value	Rp 4.590.129.442	Rp 4.379.994.705
Nilai Properti		

Aliran Kas	Skala Waktu (Tahun)			
	7		8	
Nett Operating Income	Rp	7.843.263.156	Rp	8.106.056.386
P/F,i,n {1/(1+Cap Rate)^n}		0,530		0,484
Nilai Terminal				
Nett Present Value	Rp	4.153.613.577	Rp	3.920.128.048
Nilai Properti				

Aliran Kas	Skala Waktu (Tahun)			
	9		10	
Nett Operating Income	Rp	8.345.967.808	Rp	8.566.664.923
P/F,i,n {1/(1+Cap Rate)^n}		0,442		0,403
Nilai Terminal			Rp	24.655.461.458
Nett Present Value	Rp	3.685.773.703	Rp	3.454.817.185
Nilai Properti				

LAMPIRAN 4

a. Gedung Utama A (181m^2)
= (Rp 5.101.559/m^2 x 181 m^2)x koefsien
= Rp 923.382.145x 1.096 = Rp 1.102.026.831

Gedung Hall + Lobby	181	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	92.338.214
Struktur	0,35	Rp	323.183.751
Lantai	0,1	Rp	92.338.214
Dinding	0,1	Rp	92.338.214
Plafon	0,08	Rp	73.870.572
Atap	0,1	Rp	92.338.214
Utilitas	0,08	Rp	73.870.572
Finishing	0,15	Rp	138.507.322
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0,06	Rp	55.402.929
Instalasi IT (informasi Tekno	0,06	Rp	55.402.929
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	101.572.036
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khus	0		-
Instalasi pengolahan air limb	0,04	Rp	36.935.286
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	27.701.464
Pondasi dalam	0,12	Rp	110.805.857
Fasilitas penyandang cacat	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0,08	Rp	73.870.572
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
l Biaya Standar dan Non standar		Rp	1.440.476.146

b. Gedung Deluxe Club Room A (512m^2)
= (Rp 5.101.559/m^2 x 512m^2) x koefisien
= Rp 2.285.498.343 x 1.096 = Rp 2.492.856.635

Gedung Deluxe Club Room A	512	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	249.285.663
Struktur	0,35	Rp	872.499.822
Lantai	0,1	Rp	249.285.663
Dinding	0,1	Rp	249.285.663
Plafon	0,08	Rp	199.428.531
Atap	0,1	Rp	249.285.663
Utilitas	0,08	Rp	199.428.531
Finishing	0,15	Rp	373.928.495
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0		-
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	274.214.230
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0,04	Rp	99.714.265
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	74.785.699
Pondasi dalam	0,12	Rp	299.142.796
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar		Rp	3.390.285.023

c. Gedung Superior Club Room A (448m^2)
= (Rp 5.101.559/m^2 x 448m^2) x koefisien
= Rp 2.285.498.348 x 1.096 = Rp 2.181.249.555

Gedung Superior Club Room	448	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	218.124.956
Struktur	0,35	Rp	763.437.344
Lantai	0,1	Rp	218.124.956
Dinding	0,1	Rp	218.124.956
Plafon	0,08	Rp	174.499.964
Atap	0,1	Rp	218.124.956
Utilitas	0,08	Rp	174.499.964
Finishing	0,15	Rp	327.187.433
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0		-
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	239.937.451
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0,04	Rp	87.249.982
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	65.437.487
Pondasi dalam	0,12	Rp	261.749.947
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar		Rp	2.966.499.395

d. Gedung Deluxe Room (512m^2)
= (Rp 4.442.391/m^2 x 512m^2)
= Rp 2.611.998.112

Gedung Delux Room	512	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	261.199.811
Struktur	0,35	Rp	914.199.339
Lantai	0,1	Rp	261.199.811
Dinding	0,1	Rp	261.199.811
Plafon	0,08	Rp	208.959.849
Atap	0,1	Rp	261.199.811
Utilitas	0,08	Rp	208.959.849
Finishing	0,15	Rp	391.799.717
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0		-
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	287.319.792
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0,04	Rp	104.479.924
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	78.359.943
Pondasi dalam	0,12	Rp	313.439.773
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar		Rp	3.552.317.432

e. Gedung Standart Queen A (256m^2)
= (Rp 2.724.560 /m^2 x 256m^2)
= Rp 697.487.358

Gedung Standart Queen A	256	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	69.748.736
Struktur	0,35	Rp	244.120.575
Lantai	0,1	Rp	69.748.736
Dinding	0,1	Rp	69.748.736
Plafon	0,08	Rp	55.798.989
Atap	0,1	Rp	69.748.736
Utilitas	0,08	Rp	55.798.989
Finishing	0,15	Rp	104.623.104
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0		-
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	76.723.609
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0,04	Rp	27.899.494
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	20.924.621
Pondasi dalam	0,12	Rp	83.698.483
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar			948.582.807

f. Gedung Bisnis (128 m^2)
= (Rp 2.724.560/m^2 x 128m^2)
= Rp 3.48.743.679

Gedung Bisnis Room	128	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	34.874.368
Struktur	0,35	Rp	122.060.288
Lantai	0,1	Rp	34.874.368
Dinding	0,1	Rp	34.874.368
Plafon	0,08	Rp	27.899.494
Atap	0,1	Rp	34.874.368
Utilitas	0,08	Rp	27.899.494
Finishing	0,15	Rp	52.311.552
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0		-
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	38.361.805
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0,04	Rp	13.949.747
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	10.462.310
Pondasi dalam	0,12	Rp	41.849.241
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar		Rp	474.291.403

g. Gedung Utama B (776 m^2)
= (Rp 4.442.391/m^2 x 776m^2)
= Rp 3.447.295.472

Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	344.729.547
Struktur	0,35	Rp	1.206.553.415
Lantai	0,1	Rp	344.729.547
Dinding	0,1	Rp	344.729.547
Plafon	0,08	Rp	275.783.638
Atap	0,1	Rp	344.729.547
Utilitas	0,08	Rp	275.783.638
Finishing	0,15	Rp	517.094.321
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0,2		689.459.094
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0		-
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	379.202.502
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0,04	Rp	137.891.819
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	103.418.864
Pondasi dalam	0,12	Rp	413.675.457
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar		Rp	5.377.780.936

h. Gedung Yunior Room (496 m^2)
= (Rp 2.724.560/m^2 x 496 m^2)
= Rp 1.394.974.716

Yunior Suite Room	512	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	139.497.472
Struktur	0,35	Rp	488.241.151
Lantai	0,1	Rp	139.497.472
Dinding	0,1	Rp	139.497.472
Plafon	0,08	Rp	111.597.977
Atap	0,1	Rp	139.497.472
Utilitas	0,08	Rp	111.597.977
Finishing	0,15	Rp	209.246.207
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0		-
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	153.447.219
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0,04	Rp	55.798.989
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	41.849.241
Pondasi dalam	0,12	Rp	167.396.966
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar		Rp	1.897.165.614

i. Gedung Suite Room (496 m^2)
= (Rp 2.724.560/m^2 x 496 m^2)
= Rp 1.351.381.756

Suite Room	496	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	135.138.176
Struktur	0,35	Rp	472.983.615
Lantai	0,1	Rp	135.138.176
Dinding	0,1	Rp	135.138.176
Plafon	0,08	Rp	108.110.540
Atap	0,1	Rp	135.138.176
Utilitas	0,08	Rp	108.110.540
Finishing	0,15	Rp	202.707.263
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0		-
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	148.651.993
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0,04	Rp	54.055.270
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	40.541.453
Pondasi dalam	0,12	Rp	162.165.811
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar		Rp	1.837.879.188

j. Gedung Supeior Room (96 m^2)
= (Rp 2.724.560/m^2 x 96 m^2)
= Rp 261.557.759

Superior Room	96	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	26.155.776
Struktur	0,35	Rp	91.545.216
Lantai	0,1	Rp	26.155.776
Dinding	0,1	Rp	26.155.776
Plafon	0,08	Rp	20.924.621
Atap	0,1	Rp	26.155.776
Utilitas	0,08	Rp	20.924.621
Finishing	0,15	Rp	39.233.664
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0		-
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	28.771.354
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0,04	Rp	10.462.310
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	7.846.733
Pondasi dalam	0,12	Rp	31.386.931
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar		Rp	355.718.553

k. Gedung Standart Queen/Plus B (704 m^2)
= (Rp 2.724.560/m^2 x 704 m^2)
= Rp 1.918.090.234

Standart Queen/Plus B	704	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	191.809.023
Struktur	0,35	Rp	671.331.582
Lantai	0,1	Rp	191.809.023
Dinding	0,1	Rp	191.809.023
Plafon	0,08	Rp	153.447.219
Atap	0,1	Rp	191.809.023
Utilitas	0,08	Rp	153.447.219
Finishing	0,15	Rp	287.713.535
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0		-
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	210.989.926
Sistem proteksi kebakaran	0		-
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0,04	Rp	76.723.609
Interior termasuk funiture	0	Rp	-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	57.542.707
Pondasi dalam	0,12	Rp	230.170.828
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar		Rp	2.608.602.719

l. Ruang Fitness (70.5 m^2)
= (Rp 2.724.560/m^2 x 70.5 m^2)
= Rp 313.090.838

R.Fitness	70,478	m2	
Komponen Biaya Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Pondasi	0,1	Rp	31.309.084
Struktur	0,35	Rp	109.581.793
Lantai	0,1	Rp	31.309.084
Dinding	0,1	Rp	31.309.084
Plafon	0,08	Rp	25.047.267
Atap	0,1	Rp	31.309.084
Utilitas	0,08	Rp	25.047.267
Finishing	0,15	Rp	46.963.626
Komponen Biaya Non Standar			
Komponen	Presentase	Harga	
Alat pengondisian udara	0	Rp	-
Lift/Eskalator	0		-
Tata Suara	0,06	Rp	18.785.450
Instalasi IT (informasi Teknol	0		-
Elektrikal (termasuk genset)	0,11	Rp	34.439.992
Sistem proteksi kebakaran	0		
Sistem penangkal petir khusu	0		-
Instalasi pengolahan air limba	0		-
Interior termasuk funiture	0		-
Gas pembakaran	0		-
Gas medis	0		-
Pencegahan bahaya rayap	0,03	Rp	9.392.725
Pondasi dalam	0		-
Fasilitas penyandang cacat &	0		-
Sarana/Prasarana lingkungan	0		-
Basement (per m2)	0		-
Peningkatan mutu	0		-
Total Biaya Standar dan Non standar		Rp	394.494.456

LAMPIRAN 5

a. Hall

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Kursi	100		Rp 200.000	Rp 20.000.000,00
Meja panjang	6	bh	Rp 300.000	Rp 1.800.000,00
Cover kursi	100	bh	Rp 30.000	Rp 3.000.000,00
Tapla meja	6	bh	Rp 30.000	Rp 180.000,00
Sound System	1	Set	Rp 20.000.000	Rp 20.000.000,00
AC 5 PK	8	bh	Rp 20.000.000	Rp 160.000.000,00
Inventaris Hall				Rp 204.980.000,00

b. Cattelia

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Kursi pimpinan	30	bh	Rp 200.000	Rp 6.000.000,00
Meja	8	bh	Rp 300.000	Rp 2.400.000,00
Korden	1	set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
Kursi pimpinan	3	bh	Rp 750.000	Rp 2.250.000,00
Sound System	1	Set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
AC 2 PK	3	bh	Rp 6.000.000	Rp 18.000.000,00
Infocus	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
Layar Infocus	1	bh	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000,00
Inventaris Cattelia				Rp 41.150.000,00

c. Gading

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Kursi	100	bh	Rp 200.000	Rp 20.000.000,00
Meja Panjang	25	bh	Rp 300.000	Rp 7.500.000,00
Kursi Pimpinan	4	bh	Rp 750.000	Rp 3.000.000,00
Sound System	1	Set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
AC 2 PK	8	bh	Rp 6.000.000	Rp 48.000.000,00
Infocus	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
Layar Infocus	1	bh	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000,00
Inventaris Gading				Rp 87.500.000,00

d. Gallery

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Kursi	80	bh	Rp 200.000	Rp 16.000.000,00
Meja Panjang	8	bh	Rp 300.000	Rp 2.400.000,00
Korden	1	set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
Kursi Pimpinan	3	bh	Rp 750.000	Rp 2.250.000,00
Sound System	1	Set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
AC 2 PK	3	bh	Rp 6.000.000	Rp 18.000.000,00
Infocus	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
Layar Infocus	1	bh	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000,00
Inventaris Gallery				Rp 51.150.000,00

e. Teratai

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Kursi	60	bh	Rp 200.000	Rp 12.000.000,00
Meja Panjang	6	bh	Rp 300.000	Rp 1.800.000,00
Korden	1	set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
Kursi Pimpinan	4	bh	Rp 750.000	Rp 3.000.000,00
Sound System	1	Set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
AC 2 PK	6	bh	Rp 6.000.000	Rp 36.000.000,00
Infocus	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
Layar Infocus	1	bh	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000,00
Inventaris Teratai				Rp 65.300.000,00

f. Dadap

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Kursi	40	bh	Rp 200.000	Rp 8.000.000,00
Meja panjang	10	bh	Rp 300.000	Rp 3.000.000,00
Korden	1	set	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
Kursi pimpinan	4	bh	Rp 750.000	Rp 3.000.000,00
Sound System	1	Set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
AC 2 PK	2	bh	Rp 6.000.000	Rp 12.000.000,00
Infocus	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
Layar infocus	1	bh	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000,00
Inventaris Teratai				Rp 39.500.000,00

g. Room superior

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Bed	1	bh	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000,00
Spring Bed B	1	bh	Rp 1.250.000	Rp 1.250.000,00
Bantal	2	bh	Rp 60.000	Rp 120.000,00
Sarung bantal	2	bh	Rp 25.000	Rp 50.000,00
Meja kerja	2	bh	Rp 300.000	Rp 600.000,00
kursi kerja	1	bh	Rp 300.000	Rp 300.000,00
Meja bulat	1	bh	Rp 300.000	Rp 300.000,00
Almari kulkas	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Kursi dakon busa	2	bh	Rp 750.000	Rp 1.500.000,00
Meja telephone	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
Almari pakaian	1	bh	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000,00
Gantungan handuk	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
Gantungan baju	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
Kertain	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
Kaca rias kamar	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Kaca rias kamar mandi	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Korden	1	set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
Lampu baca	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Kursi teras	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
Lampu tidur	2	bh	Rp 100.000	Rp 200.000,00
Meja teras	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
Sprei B	2	bh	Rp 125.000	Rp 250.000,00
Selimut	1	bh	Rp 100.000	Rp 100.000,00
Handuk	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
Hanger	3	bh	Rp 1.000	Rp 3.000,00
Taplak meja batik	1	bh	Rp 60.000	Rp 60.000,00
Kulkas	1	bh	Rp 500.000	Rp 500.000,00
Telephone	1	bh	Rp 105.000	Rp 105.000,00
A C 1 PK	1	bh	Rp 3.250.000	Rp 3.250.000,00
TV 21 Inch	1	bh	Rp 175.000	Rp 175.000,00
Water jug	1	bh	Rp 100.000	Rp 100.000,00
Cangkir dan lepek	2	bh	Rp 200.000	Rp 400.000,00
Sendok kecil	2	bh	Rp 2.500	Rp 5.000,00
Gelas welcome drink	2	bh	Rp 2.500	Rp 5.000,00
Tray	1	bh	Rp 15.000	Rp 15.000,00
Vas bunga	2	bh	Rp 25.000	Rp 50.000,00
Asbak	2	bh	Rp 5.000	Rp 10.000,00
Lukisan	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
Tempat sampah	2	bh	Rp 30.000	Rp 60.000,00
Keset	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
Gelas kumur	1	bh	Rp 2.500	Rp 2.500,00
Bath up + Shower	1	set	Rp 8.000.000	Rp 8.000.000,00
Inventaris 1 kamar superior				Rp 27.135.500,00
inventaris 12 kamar superior				Rp 325.626.000,00

h. Room superior club

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Bed K	2	bh	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000,00
Spring Bed	2	bh	Rp 750.000	Rp 1.500.000,00
Bantal	2	bh	Rp 60.000	Rp 120.000,00
Meja panjang	1	bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000,00
Meja koper	1	bh	Rp 750.000	Rp 750.000,00
Meja bulat	2	bh	Rp 200.000	Rp 400.000,00
Kursi Kerja	1	bh	Rp 300.000	Rp 300.000,00
kursi dakon	4	bh	Rp 200.000	Rp 800.000,00
meja telephone	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
almari pakaian	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
gantungan handuk	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
gantungan baju	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
kertain	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
kaca rias kamar	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
kaca rias kamar mandi	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
korden	1	bh	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
lukisan	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
lampu baca	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
sarung bantal	2	bh	Rp 25.000	Rp 50.000,00
sprei kecil	4	bh	Rp 85.000	Rp 340.000,00
selimut	2	bh	Rp 100.000	Rp 200.000,00
handuk	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
hanger	3	bh	Rp 1.000	Rp 3.000,00
kulkas	1	bh	Rp 500.000	Rp 500.000,00
telephone	1	bh	Rp 105.000	Rp 105.000,00
AC 1 PK	1	bh	Rp 3.250.000	Rp 3.250.000,00
TV 21 INCH	1	bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000,00
water jug	1	bh	Rp 100.000	Rp 100.000,00
Cangkir	2	bh	Rp 20.000	Rp 40.000,00
gelas welcome drink	2	bh	Rp 2.500	Rp 5.000,00
tray	1	bh	Rp 15.000	Rp 15.000,00
vas bunga	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
asbak	2	bh	Rp 5.000	Rp 10.000,00
tempat sampah	2	bh	Rp 30.000	Rp 60.000,00
keset	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
gayung	1	bh	Rp 15.000	Rp 15.000,00
gelas kumur	1	bh	Rp 2.500	Rp 2.500,00
shower +bathup	1	set	Rp 8.000.000	Rp 8.000.000
inventaris 1 kamar superior club				Rp 33.115.500,00
inventaris 14 kamar superior club				Rp 463.617.000,00

i. Standart Plus

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
bed kecil	2	bh	Rp 600.000	Rp 1.200.000,00
spring bed	2	bh	Rp 650.000	Rp 1.300.000,00
bantal	2	bh	Rp 60.000	Rp 120.000,00
meja bulat	1	bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000,00
meja bulat	2	bh	Rp 200.000	Rp 400.000,00
kursi dakon	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
meja telephone	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
almari pakaian	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
gantungan handuk	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
gantungan baju	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
kertain	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
kaca rias kamar	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
kaca rias kamar mandi	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
korden	1	bh	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
lukisan	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
lamu baca	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
kursi rias	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
sarung bantal	2	bh	Rp 25.000	Rp 50.000,00
Sprei besar	2	bh	Rp 125.000	Rp 250.000,00
selimut	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
handik	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
hanger	3	bh	Rp 1.000	Rp 3.000,00
kulkas	1	bh	Rp 500.000	Rp 500.000,00
telephone	1	bh	Rp 105.000	Rp 105.000,00
A C 1 PK	1	bh	Rp 3.250.000	Rp 3.250.000,00
TV 21 INCH	1	bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000,00
gelas welcome drink	2	bh	Rp 2.500	Rp 5.000,00
vas bunga	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
asbak	2	bh	Rp 5.000	Rp 10.000,00
tempat sampah	2	bh	Rp 30.000	Rp 60.000,00
keset	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
gayung	1	bh	Rp 15.000	Rp 15.000,00
gelas kumur	1	bh	Rp 2.500	Rp 2.500,00
Shower + Bath Up set	1	set	Rp 8.000.000	Rp 8.000.000,00
inventaris 1 kamar standar plus				Rp 29.670.500,00
inventaris 14 kamar standart plus				Rp 415.387.000,00

j. Standart Queen

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
bed besar	1	bh	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000,00
spring bed	1	bh	Rp 1.250.000	Rp 1.250.000,00
bantal	2	bh	Rp 60.000	Rp 120.000,00
meja bulat	1	bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000,00
meja bulat	2	bh	Rp 200.000	Rp 400.000,00
kursi dakon	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
meja telephone	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
almari pakaian	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
gantungan handuk	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
gantungan baju	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
kertain	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
kaca rias kamar	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
kaca rias kamar mandi	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
korden	1	bh	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
lukisan	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
lamu baca	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
kursi rias	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
sarung bantal	2	bh	Rp 25.000	Rp 50.000,00
Sprei besar	2	bh	Rp 125.000	Rp 250.000,00
selimut	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
handik	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
hanger	3	bh	Rp 1.000	Rp 3.000,00
kulkas	1	bh	Rp 500.000	Rp 500.000,00
telephone	1	bh	Rp 105.000	Rp 105.000,00
A C 1 PK	1	bh	Rp 3.250.000	Rp 3.250.000,00
TV 21 INCH	1	bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000,00
gelas welcome drink	2	bh	Rp 2.500	Rp 5.000,00
vas bunga	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
asbak	2	bh	Rp 5.000	Rp 10.000,00
tempat sampah	2	bh	Rp 30.000	Rp 60.000,00
keset	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
gayung	1	bh	Rp 15.000	Rp 15.000,00
gelas kumur	1	bh	Rp 2.500	Rp 2.500,00
Shower + Bath Up set	1	set	Rp 8.000.000	Rp 8.000.000,00
inventaris 1 kamar standart queen				Rp 29.920.500,00
inventaris 12 kamar standart queen				Rp 359.046.000,00

k. Deluxe Club

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Bed K	2	bh	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000,00
Spring bed	2	bh	Rp 750.000	Rp 1.500.000,00
Bantal	2	bh	Rp 60.000	Rp 120.000,00
Sarung Bantal	2	bh	Rp 25.000	Rp 50.000,00
Meja panjang	1	bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000,00
Meja koper	1	bh	Rp 750.000	Rp 750.000,00
Meja bulat	2	bh	Rp 200.000	Rp 400.000,00
Kursi kerja	1	bh	Rp 300.000	Rp 300.000,00
Kursi dakon	4	bh	Rp 300.000	Rp 1.200.000,00
Meja telephone	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
Almari pakaian	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
Gantungan handuk	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
Gantungan baju	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
Kertain	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
Kaca rias kamar	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Kaca rias kamar mandi	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Korden	1	Set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
Lampu baca	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Sprei kecil	4	bh	Rp 85.000	Rp 340.000,00
Selimut	2	bh	Rp 100.000	Rp 200.000,00
Handuk	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
Hanger	3	bh	Rp 1.000	Rp 3.000,00
Kulkas	1	bh	Rp 500.000	Rp 500.000,00
Telephone	1	bh	Rp 105.000	Rp 105.000,00
A C 1 PK	1	bh	Rp 3.250.000	Rp 3.250.000,00
TV 21 INCH	1	bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000,00
Water Jug	1	bh	Rp 100.000	Rp 100.000,00
Cangkir	2	bh	Rp 20.000	Rp 40.000,00
Gelas welcome drink	2	bh	Rp 2.500	Rp 5.000,00
Tray	1	bh	Rp 15.000	Rp 15.000,00
Vas bunga	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
Asbak	2	bh	Rp 5.000	Rp 10.000,00
Lukisan	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
Tempat sampah	2	bh	Rp 30.000	Rp 60.000,00
Keset	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
Gayung	1	bh	Rp 15.000	Rp 15.000,00
Gelas kumur	1	bh	Rp 2.500	Rp 2.500,00
Water Hiter	0,5	bh	Rp 2.500.000	Rp 1.250.000,00
Shower + Bath Up set	1	set	Rp 8.000.000	Rp 8.000.000,00
inventaris 1 kamar deluxe club				Rp 34.765.500,00
inventaris 32 kamar deluxe club				Rp 1.112.496.000,00

l. Deluxe

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Bed K	2	bh	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000
Spring Bed	2	bh	Rp 750.000	Rp 1.500.000
Bantal	2	bh	Rp 60.000	Rp 120.000
Sarung Bantal	2	bh	Rp 25.000	Rp 50.000
Meja Panjang	1	bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000
Meja Koper	1	bh	Rp 750.000	Rp 750.000
Meja Bulat	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000
Kursi Kerja	1	bh	Rp 300.000	Rp 300.000
Kursi Jok Kuning	2	bh	Rp 600.000	Rp 1.200.000
Meja telephone	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000
Almari pakaian	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000
Gantungan handuk	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000
Gantungan baju	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000
Kertain	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000
Kaca Rias Kamar	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000
Kaca rias kamar mandi	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000
Korden	1	set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000
Lukisan	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000
Lampu baca	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000
Lampu sudut	1	bh	Rp 1.100.000	Rp 1.100.000
Vas bunga ranting	1	bh	Rp 100.000	Rp 100.000
Meja teras	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000
Kursi teras	2	bh	Rp 400.000	Rp 800.000
Kursi rias	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000
Sprei kecil	4	bh	Rp 85.000	Rp 340.000
Selimut	2	bh	Rp 100.000	Rp 200.000
Handuk	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000
Hanger	3	bh	Rp 1.000	Rp 3.000
Sendok kecil	2	bh	Rp 2.500	Rp 5.000
Kulkas	1	bh	Rp 500.000	Rp 500.000
Telephone	1	bh	Rp 105.000	Rp 105.000
A C 1,5 PK	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000
TV 32 Inch	1	bh	Rp 3.250.000	Rp 3.250.000
Water jug	1	bh	Rp 100.000	Rp 100.000
Cangkir dan lepek	2	bh	Rp 20.000	Rp 40.000
Gelas welcome drink	2	bh	Rp 2.500	Rp 5.000
Tray	1	bh	Rp 15.000	Rp 15.000
Vas bunga	2	bh	Rp 25.000	Rp 50.000
Asbak	2	bh	Rp 5.000	Rp 10.000
Tempat sampah	2	bh	Rp 30.000	Rp 60.000
Keset	2	bh	Rp 50.000	Rp 100.000
Gayung	1	bh	Rp 15.000	Rp 15.000
Gelas kumur	1	bh	Rp 2.500	Rp 2.500
Shower + Bathup	1	set	Rp 8.000.000	Rp 8.000.000,00
inventaris 1 kamar deluxe				Rp 38.395.500,00
inventaris 8 kamar deluxe club				Rp 307.164.000,00

m. Suite

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
interior ruangan+perlengkapan karaoke	1	Set	Rp 95.000.000	Rp 95.000.000,00
spring bed B	1	Bh	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000,00
bantal	2	Bh	Rp 60.000	Rp 120.000,00
kursi teras	2	Bh	Rp 60.000	Rp 120.000,00
meja rias	1	Bh	Rp 400.000	Rp 400.000,00
guling	1	Bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
kaca rias kamar mandi	1	Bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
vas bunga	3	Bh	Rp 25.000	Rp 75.000,00
asbak	3	Bh	Rp 5.000	Rp 15.000,00
tempat sampah	2	Bh	Rp 60.000	Rp 120.000,00
tempat handuk	2	Bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
gantungan baju	2	Bh	Rp 25.000	Rp 50.000,00
sprei besar	3	Bh	Rp 150.000	Rp 450.000,00
selimut	1	Bh	Rp 100.000	Rp 100.000,00
sarung bantal	2	Bh	Rp 60.000	Rp 120.000,00
sarung guling	1	Bh	Rp 60.000	Rp 60.000,00
handuk	2	Bh	Rp 50.000	Rp 100.000,00
hanger	4	Bh	Rp 1.000	Rp 4.000,00
Taplak Batik	2	Bh	Rp 75.000	Rp 150.000,00
TV 21 INCH	1	Bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000,00
TV 32 INCH	1	Bh	Rp 3.250.000	Rp 3.250.000,00
AC 1 PK	3	Bh	Rp 2.750.000	Rp 8.250.000,00
kulkas	1	Bh	Rp 500.000	Rp 500.000,00
water jug	1	Bh	Rp 100.000	Rp 100.000,00
gelas welcome drink	2	Bh	Rp 2.500	Rp 5.000,00
cangkir	2	Bh	Rp 20.000	Rp 40.000,00
sendok kecil	2	Bh	Rp 10.000	Rp 20.000,00
sendok makan	4	Bh	Rp 15.000	Rp 60.000,00
gelas golbed	4	Bh	Rp 15.000	Rp 60.000,00
sendok sop	4	Bh	Rp 17.500	Rp 70.000,00
garpu makan	4	Bh	Rp 15.000	Rp 60.000,00
garpu kecil	4	Bh	Rp 10.000	Rp 40.000,00
pisau buah	4	Bh	Rp 10.000	Rp 40.000,00
tempat merica	1	Bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
Tempat garam	1	Bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
Tempat tusuk gigi	1	Bh	Rp 15.000	Rp 15.000,00
Tray	1	Bh	Rp 15.000	Rp 15.000,00
Gelas kmur	1	Bh	Rp 2.500	Rp 2.500,00
Shower + Bath Up set	1	set	Rp 8.000.000	Rp 8.000.000,00
inventaris 1 kamar suite				Rp 121.711.500,00
inventaris 4 kamar suite				Rp 486.846.000,00

n. Yunior Suite

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Bed	2	Bh	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000,00
Spring Bed	2	Bh	Rp 1.250.000	Rp 2.500.000,00
Bantal	4	Bh	Rp 60.000	Rp 240.000,00
Meja kerja	1	Bh	Rp 750.000	Rp 750.000,00
Kursi Kerja	1	Bh	Rp 400.000	Rp 400.000,00
Almari Kulkas	1	Bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Kursi Dakon	2	Bh	Rp 200.000	Rp 400.000,00
Meja Telephone	2	Bh	Rp 200.000	Rp 400.000,00
Almari Pakaian	2	Bh	Rp 1.250.000	Rp 2.500.000,00
Gantungn Baju	2	Bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
Gantungan Handuk	4	Bh	Rp 25.000	Rp 100.000,00
Kertain	1	Bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
Kaca rias kamar	2	Bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
Kaca rias kamar mandi	1	Bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Lukisan	2	Bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
Korden	1	Set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
Vas Bunga	2	Bh	Rp 25.000	Rp 50.000,00
Asbak	2	Bh	Rp 5.000	Rp 10.000,00
Kursi teras	2	Bh	Rp 400.000	Rp 800.000,00
Lampu Baca	1	Bh	Rp 100.000	Rp 100.000,00
Meja teras	1	Bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Meja tamu	1	Set	Rp 3.750.000	Rp 3.750.000,00
Sarung bantal	4	Bh	Rp 60.000	Rp 240.000,00
Sprei	4	Bh	Rp 150.000	Rp 600.000,00
Selimut	2	Bh	Rp 100.000	Rp 200.000,00
Handuk	4	Bh	Rp 50.000	Rp 200.000,00
Hanger	6	Bh	Rp 1.000	Rp 6.000,00
Sendok kecil	2	Bh	Rp 5.000	Rp 10.000,00
Kulkas	1	Bh	Rp 500.000	Rp 500.000,00
Telephone	1	Bh	Rp 105.000	Rp 105.000,00
A C 1 PK	3	Bh	Rp 2.750.000	Rp 8.250.000,00
TV 21 Inch	1	Bh	Rp 1.750.000	Rp 1.750.000,00
Water jug	1	Bh	Rp 100.000	Rp 100.000,00
Cangkir	2	Bh	Rp 200.000	Rp 400.000,00
Gelas welcome drink	2	Bh	Rp 2.500	Rp 5.000,00
Tray	1	Bh	Rp 15.000	Rp 15.000,00
Gayung	2	Bh	Rp 15.000	Rp 30.000,00
Gelas Kumur	2	Bh	Rp 2.500	Rp 5.000,00
Shower + Bath Up set	1	set	Rp 8.000.000	Rp 8.000.000,00
inventaris 1 kamar junior suite				Rp 41.316.000,00
inventaris 8 kamar junior suite				Rp 330.528.000,00

o. Restaurant

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Kursi	50	bh	Rp 550.000	Rp 27.500.000,00
Meja bulat	20	bh	Rp 750.000	Rp 15.000.000,00
Vas dekorasi	6	bh	Rp 500.000	Rp 3.000.000,00
Lukisan	2	bh	Rp 750.000	Rp 1.500.000,00
Lemari kaca	2	bh	Rp 2.000.000	Rp 4.000.000,00
Lemari piring	1	set	Rp 7.000.000	Rp 7.000.000,00
Kulkas kecil	1	bh	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000,00
Kompor kecil	1	set	Rp 2.500.000	Rp 2.500.000,00
Korden	1	set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
Sound System	1	Set	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000,00
AC 2 PK	6	bh	Rp 6.000.000	Rp 36.000.000,00
Work table with 2 under	1	bh	Rp 3.000.000	Rp 3.000.000,00
Alat pemanggang	2	bh	Rp 500.000	Rp 1.000.000,00
Kompor	3	bh	Rp 1.200.000	Rp 3.600.000,00
Wall Cabinet	2	bh	Rp 2.200.000	Rp 4.400.000,00
Solid wall shelf & hangin	1	bh	Rp 1.200.000	Rp 1.200.000,00
Commercial Rice Cooker	2	bh	Rp 3.000.000	Rp 6.000.000,00
food storage container	35	bh	Rp 150.000	Rp 5.250.000,00
blender express	2	bh	Rp 1.500.000	Rp 3.000.000,00
freezer	1	bh	Rp 3.000.000	Rp 3.000.000,00
kitchen oven	1	bh	Rp 2.700.000	Rp 2.700.000,00
toples crystal	24	bh	Rp 35.000	Rp 840.000,00
kitchen chiller	1	bh	Rp 4.500.000	Rp 4.500.000,00
cooking ware set	1	set	Rp 1.700.000	Rp 1.700.000,00
baki	10	bh	Rp 30.000	Rp 300.000,00
mangkuk sup keramik	10	lsn	Rp 230.000	Rp 2.300.000,00
mangkuk 7	3	lsn	Rp 220.000	Rp 660.000,00
piring keramik sango 9"	10	lsn	Rp 200.000	Rp 2.000.000,00
piring oval	5	lsn	Rp 270.000	Rp 1.350.000,00
piring anyaman bambu	10	lsn	Rp 75.000	Rp 750.000,00
gelas	13	lsn	Rp 240.000	Rp 3.120.000,00
cangkir	10	lsn	Rp 160.000	Rp 1.600.000,00
piring kue	10	lsn	Rp 120.000	Rp 1.200.000,00
sendok garpu set	10	lsn	Rp 100.000	Rp 1.000.000,00
fryingpan and pot set	2	set	Rp 1.200.000	Rp 2.400.000,00
utensil set	10	set	Rp 500.000	Rp 5.000.000,00
pisau buah	2	lsn	Rp 150.000	Rp 300.000,00
tempat merica	10	bh	Rp 25.000	Rp 250.000,00
Tempat garam	10	bh	Rp 25.000	Rp 250.000,00
Tempat tusuk gigi	10	bh	Rp 15.000	Rp 150.000,00
inventaris restaurant				Rp 168.320.000,00

p. Bisnis

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Bed kecil	2	bh	Rp 100.000	Rp 200.000,00
Kasur	2	bh	Rp 600.000	Rp 1.200.000,00
Bantal	2	bh	Rp 60.000	Rp 120.000,00
Meja bulat	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
Kursi dakon	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
Meja TV	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
Almari pakaian	1	bh	Rp 1.250.000	Rp 1.250.000,00
Gantungan handuk	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
Gantungan baju	1	bh	Rp 25.000	Rp 25.000,00
Kursi teras	2	bh	Rp 250.000	Rp 500.000,00
Meja teras	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
Lukisan	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Korden	1	bh	Rp 200.000	Rp 200.000,00
Meja telephone	1	bh	Rp 150.000	Rp 150.000,00
Kaca rias	1	bh	Rp 250.000	Rp 250.000,00
Kursi rias	2	bh	Rp 150.000	Rp 300.000,00
Lampu tidur	2	bh	Rp 150.000	Rp 300.000,00
inventaris 1 kamar bisnis				Rp 5.995.000,00
inventaris 4 kamar bisnis				Rp 23.980.000,00

q. Laundry

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Mesin cuci	2		Rp 4.000.000	Rp 8.000.000
setrika	2		Rp 200.000	Rp 400.000
ironing board	2		Rp 350.000	Rp 700.000
gantungan baju	8	lsn	Rp 150.000	Rp 1.200.000
inventaris laundry				Rp 10.300.000

r. Office

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
1 set PC lengkap	8	bh	Rp 5.000.000	Rp 40.000.000
Printer	8	bh	Rp 750.000	Rp 6.000.000
Telepon	6	bh	Rp 200.000	Rp 1.200.000
AC 2 PK	6	bh	Rp 6.000.000	Rp 36.000.000
Lukisan	6	bh	Rp 500.000	Rp 3.000.000
Office Furniture	15	bh	Rp 2.500.000	Rp 37.500.000
inventaris office				Rp 123.700.000

s. Cafe shop + Loby

Objek	Jumlah	Satuan	Harga		Total	
Telepon	1	bh	Rp	300.000	Rp	300.000
cctv krisview 4CH DVR	1	set	Rp	4.000.000	Rp	4.000.000
manekin	1	bh	Rp	100.000	Rp	100.000
rak	3	bh	Rp	2.000.000	Rp	6.000.000
AC 2 PK	4	bh	Rp	6.000.000	Rp	24.000.000
Sofa	4	set	Rp	5.000.000	Rp	20.000.000
Gamelan Jawa (Alat Mus	1	set	Rp	45.000.000	Rp	45.000.000
lukisan	2	bh	Rp	500.000	Rp	1.000.000
inventaris cafe shop					Rp	100.400.000

t. Coffee and steak house

Objek	Jumlah	Satuan	Harga		Total	
1 set meja dan kursi kayu	10	bh	Rp	4.000.000	Rp	40.000.000
mesin kasir	1	bh	Rp	8.000.000	Rp	8.000.000
rak peralatan makan	2	bh	Rp	1.200.000	Rp	2.400.000
knives set	10	bh	Rp	75.000	Rp	750.000
kitchen tools	5	set	Rp	1.500.000	Rp	7.500.000
pemanggang roti	2	bh	Rp	300.000	Rp	600.000
blender	3	bh	Rp	500.000	Rp	1.500.000
kitchen grill	2	bh	Rp	500.000	Rp	1.000.000
lemari pendingin	1	bh	Rp	7.000.000	Rp	7.000.000
waffle maker'	1	bh	Rp	300.000	Rp	300.000
freezer	1	bh	Rp	3.000.000	Rp	3.000.000

kompor	2	bh	Rp	700.000	Rp	1.400.000
mesin pembuat kopi	1	bh	Rp	3.000.000	Rp	3.000.000
cake plate	4	lsn	Rp	200.000	Rp	800.000
plate	5	lsn	Rp	300.000	Rp	1.500.000
steak/fish plate	50	bh	Rp	60.000	Rp	3.000.000
tea/coffee pot	12	bh	Rp	100.000	Rp	1.200.000
gelas jus	5	lsn	Rp	250.000	Rp	1.250.000
fryingpan and pot set	2	set	Rp	1.000.000	Rp	2.000.000,00
lukisan	2	bh	Rp	750.000	Rp	1.500.000
audio system	1	set	Rp	3.000.000	Rp	3.000.000
inventaris coffee and steak house					Rp	90.700.000

u. House keeping,security dan gerdener

Objek	Jumlah	Satuan	Harga		Total	
Carry bucket wringer mini	5	bh	Rp	385.000	Rp	1.925.000
countainer bin	12	bh	Rp	450.000	Rp	5.400.000
interior cloth	5	bh	Rp	30.000	Rp	150.000
spray mob	3	bh	Rp	180.000	Rp	540.000
jumbo pad	10	bh	Rp	15.000	Rp	150.000
padscourer	10	bh	Rp	10.000	Rp	100.000
danger notice/wet caution	10	bh	Rp	120.000	Rp	1.200.000
window wipper	5	bh	Rp	100.000	Rp	500.000
bottle sprayer/gun sprayer	10	bh	Rp	20.000	Rp	200.000
carpet cleaner	4	bh	Rp	3.000.000	Rp	12.000.000
double bucket and trolley	7	bh	Rp	450.000	Rp	3.150.000
floor maintenance machine	2	bh	Rp	8.000.000	Rp	16.000.000
wet & dry vacum	4	bh	Rp	2.000.000	Rp	8.000.000
hand brush	10	bh	Rp	10.000	Rp	100.000
ceiling brush	10	bh	Rp	25.000	Rp	250.000
ember	10	bh	Rp	50.000	Rp	500.000
toilet bowl brush	8	bh	Rp	70.000	Rp	560.000
lobby duster	5	bh	Rp	90.000	Rp	450.000
floor squeeqe	6	bh	Rp	115.000	Rp	690.000
hand gloves	30	bh	Rp	30.000	Rp	900.000
dust pan and broom	20	bh	Rp	150.000	Rp	3.000.000
Chem Guard Dry Chemical	15	bh	Rp	700.000	Rp	10.500.000
inventaris housekeeping					Rp	66.265.000

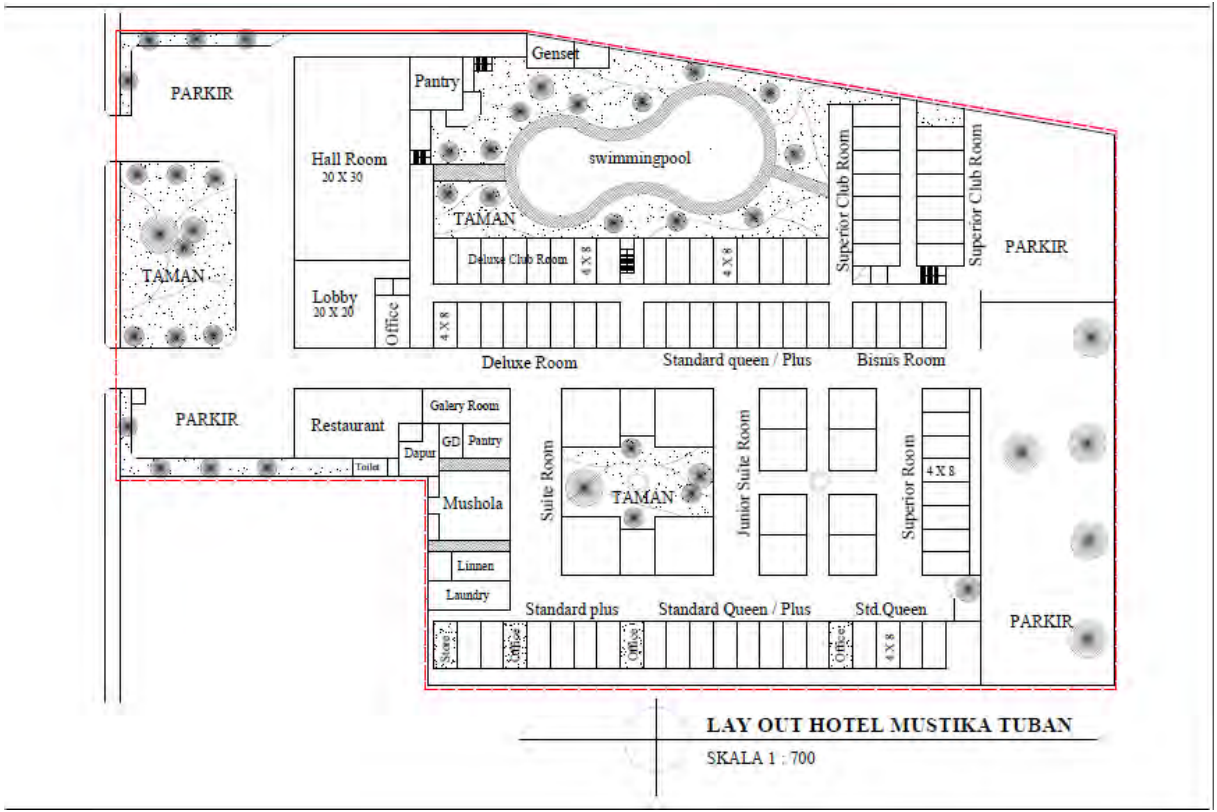
v. Pusat Kebugaran

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
bench sit up	1	bh	Rp 850.000	Rp 850.000
magnetic excercise bike	2	bh	Rp 4.300.000	Rp 8.600.000
magnetic treadmill set	2	bh	Rp 8.000.000	Rp 16.000.000
yoga mat	5	bh	Rp 250.000	Rp 1.250.000
gravity bar	1	bh	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000
chest press machine	1	bh	Rp 11.000.000	Rp 11.000.000
dumb fix 1kg-10kg	1	bh	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000
smitch machine	1	bh	Rp 10.500.000	Rp 10.500.000
shaper	1	bh	Rp 650.000	Rp 650.000
buntastic	1	bh	Rp 4.000.000	Rp 4.000.000
Gilder cardio heart	1	bh	Rp 5.500.000	Rp 5.500.000
Rubble barbell set 75kg	1	bh	Rp 3.500.000	Rp 3.500.000
newblack power	1	bh	Rp 500.000	Rp 500.000
leg press	1	bh	Rp 8.000.000	Rp 8.000.000
rowig machine	1	bh	Rp 10.000.000	Rp 10.000.000
bench press	1	bh	Rp 8.500.000	Rp 8.500.000
back up/roman chair	1	bh	Rp 1.000.000	Rp 1.000.000
AC 2 Pk	3	bh	Rp 3.000.000	Rp 9.000.000
Meja lobby	1	bh	Rp 2.500.000	Rp 2.500.000
inventaris pusat kebugaran				Rp 104.850.000

w. Musholla

Objek	Jumlah	Satuan	Harga	Total
Lemari	1	bh	Rp 1.500.000	Rp 1.500.000
Alat sholat			Rp 1.000.000	Rp 1.000.000
Pembatas shaf	2	bh	Rp 500.000	Rp 1.000.000
Perlengkapan lainnya			Rp 1.000.000	Rp 1.000.000
AC 1 PK	2	bh	Rp 2.000.000	Rp 4.000.000
inventaris musholla				Rp 8.500.000

(Halaman ini sengaja dikosongkan)


PARKIR
Genset
Pantry
Hall Room
20 X 30
swimmingpool
TAMAN
Superior Club Room
Superior Club Room
PARKIR
TAMAN
Deluxe Club Room
4 X 8
4 X 8
Lobby
20 X 20
Office
4 X 8
Deluxe Room
Standard queen / Plus
Bisnis Room
PARKIR
Restaurant
Galery Room
GD
Pantry
Dapur
Toilet
Mushola
Suite Room
TAMAN
Junior Suite Room
Superior Room
4 X 8
Linnen
Laundry
Standard plus
Standard Queen / Plus
Std.Queen
PARKIR
Office
Office
Office
4 X 8
LAY OUT HOTEL MUSTIKA TUBAN
SKALA 1 : 700

DAFTAR PUSTAKA

Ancher, W. dan Ling, D. (2013). ***Real Estate Principles: A Value Approach.*** Mc Graw Hill International Edition

Amin, M. (2008). **Pendekatan Pendapatan Dalam Penilaian Properti Komesial**. Diakses melalui <http:// www.yr.co.id/files/raker2014/05Muhammad_Amin/Property%20Commercial%20Y%20&%2R.pptx.>

Damodaran, A. (2008) ***What is the riskfree rate? A Search for the Basic BuildingBlock***.<URL:http**://**people.stern.nyu.edu/adamodar/pdfiles/papers/riskfreerate.pdf>

Hasinta, R. **Analisa Nilai Pasar Hotel Elmi Surabaya.** <URL: http://digilib.its.ac.id/analisa-nilai--pasar-hotel--elmi--surabaya-835.html>

Hening, E.A., Putri, E., dan Utomo C. (2009). **Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Jl.Tambaksari Surabaya**. <URL:http:// digilib.its.ac.id/analisa-nilai-agunan-rumah-tinggaljl-rangkah-vi-tambaksari-surabaya-19361.html>

Herwansyah, D. (2003). **Estimasi Anggaran Biaya Konstruksi Dan Rencana Penjadwalan Tahap Desain Pada Pembangunan Kampus BSI Magronda-Depok**. <URL:http://www.gunadarma.ac.id/library/articles/graduate/civilengineering/2008/Artikel_10300025.pdf>

Hidayati, W. dan Harjanto, B. (2001). **Konsep Dasar Penilaian Properti**. Yogyakarta :BPFE.

Juwana (2002). **Panduan Sistem Bangunan Tiggi.** Jakarta :

Lestari, H.M.S. dan Utomo, C. (2012). **Analisa Nilai Pasar SPBU PT.Sumber Kurnia Mandiri Jalan Balas Klumprik Surabaya.** <URL: http://digilib.its.ac.id/

analisa-nilai-pasar-spbu-54601114-pt-sumber-kurnia-mandiri-jalan-balas-klumprik-surabaya-17849.html>

Marsetyo, R.F.dan Utomo, C. (2014). **Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No.12 Malang**. Surabaya : Jurnal Teknik ITS Vol 3, No 2 (2012)

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

Nugroho, M.A.A. dan Utomo, C. (2011). **Analisa Hotel Puri Ayu Denpasar**. <URL: http://digilib.its.ac.id/analisa-nilai-pasar-hotel-puri-ayu-denpasar-16610.html>

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 45/PRT/M/2007 tentang **Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara**.

Prawoto, A. (2010). **Teori dan Praktek Penilaian Properti**. Yogyakarta :BPFE.

Pujawan, I. (2012). **Ekonomi Teknik.** Surabaya:Guna Widya

Prijatno (2013). **Mengenal Dunia Penilaian Properti**.< URL: http: //ahdrkjpp.wordpress.com/2013/03/22/>

Ramisda, S. Dan Utomo, C. (2012) . **Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang.** Surabaya : Jurnal Teknik ITS Vol 1, No 1 (2012) (ISSN 2301-9271).

Riyatno (2008). **Return dan Risiko dalam Investasi**.<URL : https://riyatnoke.files.wordpress.com/2008/07/return-dan-risiko.ppt.>

Santi dan Rekan. (2011). **Penilaian Aset**, <URL:http:// www.kjpptrisanti.com>

Siswantoro, M. dan Fachrida, R. (2013). **Analisa Nilai Pasar Hotel Sahid Surabaya.** Surabaya : Jurnal Teknik ITS Vol 1, No 1 (2013) .

SPI (2013). **Kode Etik Penilai dan Standar Penilaian Indonesia 2013**.

Sudiono dan Rekan, (2012). **Proses Penilaian Properti.** <URL:http://kjppsudiono.com/simbada/wpcontent/uploads/2012/11/Proses-Penilaian-Properti.ppt>

Soepardjanto, (2008) **Konsep Dasar Penilaian.** Jakarta : Pusat Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan.

Supriyanto, Benny (2002) **Rekayasa Penilaian Jilid 1 dan Jilid 2**. Surabaya : MAPPI.

<URL : http://www.urbanindo.com/property/659498222-tanah-dijual-jalan-letdja-sucipto-teuku-umar-tuban-jawa-timur>

<URL : http://www.urbanindo.com/property/670624206-tanah-dijual-desa-suwalan-jenu-tuban-jenu-tuban-jawa-timur>

<URL : http://www.urbanindo.com/property/301237972-tanah-dijual-jalan-wrsupratman-tuban-jawa-timur>

<URL : http://www.urbanindo.com/property/301237972-tanah-dijual-jalur-tuban-jenu-tuban-jawa-timur>

BIODATA PENULIS

Penulis dilahirkan pada Januari 1994. Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu di TK Pembina Bogor, SDN Sendangharjo IV Tuban, SMPN 12 Makassar dan SMAN 17 Makassar. Setelah lulus dari SMAN tahun 2011, Penulis melanjutkan pendidikan formalnya di Jurusan Teknik Sipil FTSP-ITS tahun 2011.

Di Jurusan Teknik Sipil ini Penulis mengambil Bidang Studi Manajemen Konstruksi. Penulis sempat aktif dalam Himpunan Mahasiswa Sipil (LE-HMS ITS) sebagai staff Departemen Dana dan Kewirausahaan (2012) dan sekretaris Departemen Khusus (2013). Penulis juga aktif dalam kegiatan kepanitiaan, pelatihan, maupun seminar yang diadakan oleh jurusan, fakultas maupun institut. Penuis dapat dihubungi di rastinisa@gmail.com.