ANALISIS PENILAIAN PROPERTI KOMERSIAL (Studi Kasus : Villatel dan Condotel X, Kabupaten Bogor)

Tegar Wibowo^{1✉}, Ida Ayu Ari Anggreni²

¹Mahasiswa, Teknik Sipil, Universitas Gunadarma, Jl. Margonda Raya No.100, Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat 16424,

²Dosen, Teknik Sipil, Universitas Gunadarma, Jl. Margonda Raya No.100, Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat 16424, idaayu@staff.gunadarma.ac.id

✉e-mail : tegarw749@gmail.com

Abstract

The economic development of Indonesia from year to year, especially in terms of tourism developments and also the supporting factors that are Condotel, Villatel, and other lodging places. Given the promising business opportunity in terms of commercial properties in the field of tourism support, thus causing a large number of entrepreneurs who intend to build the commercial property, but before building a commercial property required the proper calculation and estimate of funds, the estimate of the market price and also the time period of sales estimates on the future commercial property will be sold, where the value of this market is also used by a Bank in determining the amount of funds that can be approved if there is a commercial. On the basis of this research will examine the market value and the value of the liquidation of commercial properties, especially on the commercial properties of Villatel and Condotel using the method of income approach and cost approach. The results of research obtained after the thorough calculation of Condotel and Villatel obtained the market value of Rp. 145 950 000 000, while the value of liquidation or forced selling value of Rp. 102 165 000 000. The liquidation value is less than the market value due to the value of liquidation is 70% of the nominal market value.

Keywords : Property valuation, cost approach, revenue approach, Market value and liquidation value

Abstrak

Perkembangan ekonomi Indonesia dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, khususnya dalam hal perkembangan pariwisata dan juga faktor pendukungnya yaitu tempat penginapan berupa Condotel, Villatel, dan juga tempat penginapan yang lainnya. Mengingat adanya peluang bisnis yang menjanjikan dalam hal properti komersial pada bidang penunjang pariwisata, sehingga menyebabkan banyaknya pengusaha yang berniat membangun properti komersial tersebut, tetapi sebelum membangun sebuah properti komersial dibutuhkan perhitungan dan perkiraan dana yang tepat, perkiraan harga pasar dan juga jangka waktu perkiraan penjualan pada properti komersial yang kedepannya akan dijual, dimana nilai pasar ini juga digunakan oleh suatu Bank dalam menentukan besaran dana yang bisa disetujui jika ada properti komersial yang dijadikan agunan. Atas dasar tersebut pada penelitian ini akan meneliti mengenai nilai pasar dan nilai likuidasi properti komersial khususnya pada properti komersial Villatel dan Condotel dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Hasil penelitian yang didapat setelah dilakukan perhitungan secara menyeluruh pada Condotel dan Villatel didapatkan nilai pasar sebesar Rp. 145 950 000 000, sedangkan nilai likuidasi atau nilai jual paksa sebesar Rp. 102 165 000 000. Nilai likuidasi lebih kecil dibandingkan dengan nilai pasar dikarenakan nilai likuidasi adalah 70% dari nominal nilai pasar.

Kata Kunci : Penilaian Properti, Pendekatan Biaya, Pendekatan Pendapatan, Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Kabupaten Bogor adalah sebuah daerah yang berada di Provinsi Jawa Barat yang memiliki pertumbuhan ekonomi dan pariwisata yang tidak kalah bagus dibandingkan dengan daerah-daerah lain yang berada pada Provinsi Jawa Barat. Pertumbuhan yang bisa dilihat secara jelas adalah pertumbuhan bangunan fisik berupa Perumahan-Perumahan, Villa dan juga Hotel berkualitas menengah yang sudah banyak dibangun di Kabupaten Bogor. [1]

Ketika pembangunan mulai dicanangkan maka bidang yang bisa membantu agar pembangunan tersebut berjalan cepat dan efektif adalah bidang penilaian properti, hal ini dikarenakan sebelum pemerintah ataupun pengusaha ingin membuat sebuah bangunan maka akan dinilai terlebih dahulu berapa uang yang harus diinvestasikan, berapa nilai tanah ataupun bangunan sekitar yang akan dibangun sebuah bangunan, berapa tahun kira-kira uang yang diinvestasikan akan kembali dan berapa keuntungan yang didapat dari investasi tersebut. Menurut standar penilaian Indonesia dalam bab konsep dan prinsip penilaian nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati pembeli dan penjual dari suatu barang dan atau jasa yang tersedia untuk dibeli.

1.2. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan Tugas Akhir antara lain sebagai berikut :

1. a. Menganalisis Nilai Pasar Condotel dan Villatel X yang berada di Kabupaten Bogor.
2. b. Menganalisis kisaran dana yang dibutuhkan untuk membangun sebuah Condotel dan Villatel yang berada di Kabupaten Bogor.
3. Menganalisis Nilai Likuidasi X yang berada di Kabupaten Bogor.

1.3. Lokasi Perencanaan

Pada penelitian ini, peneliti menilai salah satu properti yaitu X yang berupa Condotel, Villatel dan Apartemen yang terletak di Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

2. Tinjauan Pustaka

2.1. Penilaian Properti

Penilai atau *appraiser* merupakan proses pekerjaan atau kegiatan seorang appraiser dalam memberikan suatu estimasi atau perkiraan nilai ekonomis suatu properti, berdasarkan hasil analisis terhadap fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode, parameter, dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku. penilaian properti adalah suatu proses pembentukan opini nilai pasar berdasarkan asumsi-asumsi tertentu. [2] Usaha jasa penilai publik ini merupakan usaha jasa profesional untuk memberikan penilaian yang obyektif dan independen terhadap aset atau properti. Usaha jasa ini diperlukan untuk membantu bank dalam melakukan penilaian suatu properti dan bisnis.

2.2. Pengertian Harga, Biaya dan Nilai

Istilah harga, biaya dan nilai dalam kehidupan sehari-hari seringkali digunakan secara kurang tepat. Menurut ilmu ekonomi, istilah harga menunjukkan suatu fakta yang dapat dicapai dalam penjualan atau transaksi. Harga adalah sejumlah uang yang disetujui pembeli untuk dibayarkan dan disetujui oleh penjual untuk diterima disaat tertentu dan melalui mekanisme pasar yang wajar. [3] Menurut harga merupakan harga pertukaran aktual yang dapat diamati dipasar terbuka. Ketika terjadi transaksi (baik diungkapkan maupun tidak), maka harga menjadi suatu transaksi mencerminkan kondisi didalam satu atau beberapa pasar. Dalam hal lain, pasar

merupakan satu perangkat pengaturan dimana pembeli dan penjual bersama-sama dipertemukan melalui mekanisme harga

2.2.1 Teori Nilai Jual Paksa

Nilai jual paksa disebut juga dengan likuidasi. Nilai likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu properti dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai pasar. Pada beberapa situasi, nilai jual paksa dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual dan pembeli yang membeli dengan memenuhi situasi yang tidak menguntungkan penjual. Nilai jual paksa hanya dapat diberikan apabila terjadi kredit macet atau gagal bayar pembayaran (wanprestasi). [4]

2.2.2 Faktor yang Mempengaruhi Nilai

Ada banyak faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti. Faktor tersebut akan berbeda satu sama lain pada setiap properti dan setiap penjual atau pembeli. Faktor-faktor tersebut juga akan berubah sesuai dengan perubahan waktu dan karakteristik pasar.

2.2.3 Pengertian Aset, Properti, dan Condotel

Menurut Siregar pengertian aset secara umum adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perorangan). Dalam bidang akuntansi, aset berarti hak-hak dan kekayaan yang merupakan sumber penghasilan, sumber-sumber ekonomis yang diharapkan dapat memberikan hasil menguntungkan pada masa sekarang dan masa yang akan datang. [5]

2.3. Alat Analisis

Alat analisis adalah suatu cara ataupun pedoman berupa metoda dalam menilai sebuah properti dengan cara pendekatan yang biasa dilakukan oleh penilai dalam menilai sebuah bangunan, pendekatan tersebut sudah menjadi pegangan yang baku dimana dipakai secara menyeluruh oleh semua penilai yang berada di Indonesia, pendekatan tersebut memiliki beberapa macam, seperti :

2.3.1 Pendekatan Biaya dengan Metoda *Depreciated Replacement Cost*

Dalam penelitian properti dengan pendekatan biaya, elemen tanah dan bangunan dinilai dengan metoda yang berbeda. Tanah dinilai dengan metoda perbandingan penjualan, sedangkan bangunan dan sarana pelengkapannya dinilai dengan metoda *Depreciated Replacement Cost* (DRC) dimana biaya pembuatan baru (*Reproduction Cost New/RCN*) diestimasi berdasarkan standar harga yang berlaku pada saat penilaian dan selanjutnya dikurangi depresiasi atau penyusutan. Untuk menentukan indikasi nilai pasar tanah akan dijumlahkan dengan indikasi nilai pasar bangunan dan sarana pelengkapannya kemudian dikurangi dengan depresiasi (*Depreciated Replacement Cost*).

2.3.2 Pendekatan pendapatan dengan metoda *Discounted Cash Flow*

Nilai pasar properti berdasarkan pendekatan pendapatan merupakan nilai kini (*present value*) dari rangkaian pendapatan bersih tahunan Condotel selama tahun proyeksi ditambah dengan nilai kini (*present value*) dari terminal, dengan asumsi-asumsi tertentu. *Discounted Cash Flow* (DCF) adalah teknik pembuatan model keuangan yang didasarkan pada asumsi mengenai prospek pendapatan dan biaya atas suatu properti atau usaha.

2.4. Rekonsiliasi Nilai

Rekonsiliasi nilai [6] merupakan proses pengambilan kesimpulan terhadap indikasi nilai yang dihasilkan dari pendekatan yang digunakan dalam proses penilaian, yaitu pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Rekonsiliasi nilai dilakukan dalam dua tahap yaitu melakukan *review* atau mengkaji ulang data dan proses penilaian pada masing-masing teknik penilaian, kemudian mengkaji perbedaan-perbedaan indikasi nilai dari setiap pendekatan penilaian dikaitkan dengan tujuan penilaian. Pada tahap rekonsiliasi ini, penilaian mempertimbangkan semua faktor, kemudian membuat keputusan (*judgement*) kesimpulan nilai yang sesuai. Kegiatan rekonsiliasi nilai untuk mendapatkan nilai pasar dapat dilakukan dengan cara pembobotan, rata-rata, atau pemilihan. Berdasarkan peraturan Nomor VIII.C.4 tentang pedoman penilaian dan penyajian laporan penilaian properti di Pasar Modal oleh Badan Pegawai Pasar Modal dan Lembaga Keuangan, rekonsiliasi nilai dilakukan dengan metoda rata-rata terimbang (*gross weighted weighted method*).

Gambar 1. Bagan Alur Penilaian

3. Metodologi Penelitian

3.1. Diagram Alur Perencanaan

Berikut ini adalah [7] bagan alir dari penelitian yang akan dilakukan dalam penelitian penilaian properti :

4. Hasil Dan Pembahasan

4.1 Analisis Makro Ekonomi

Pengertian makro ekonomi adalah studi tentang ekonomi secara keseluruhan atau bisa dianggap sebagai cakupan ilmu ekonomi yang luas. Makro ekonomi menjelaskan tentang perubahan ekonomi yang mempengaruhi banyak masyarakat, perusahaan dan pasar.

4.1.1 Pertumbuhan Ekonomi Jawa Barat

Perekonomian Jawa Barat menurut Badan Pusat Statistik Jawa Barat berdasarkan besaran Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga berlaku triwulan

III-2019 mencapai Rp.544,56 triliun dan atas dasar harga konstan 2010 mencapai Rp.380,26 triliun. Ekonomi Jawa Barat triwulan III-2019 terhadap triwulan III-2018 tumbuh 5,14 persen (yoy) melambat dibanding capaian triwulan III-2018 sebesar 5,57 persen. Dari sisi produksi, pertumbuhan tertinggi dicapai oleh Lapangan Usaha Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial sebesar 14,88 persen, dari sisi Pengeluaran dicapai oleh Komponen Pengeluaran Konsumsi Pemerintah yang tumbuh 9,80 persen. [1]

4.1.2 Investasi

Pengertian dari investasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penanaman uang atau modal dalam suatu perusahaan atau proyek untuk tujuan memperoleh keuntungan. [8] Melihat dari faktor yang ada banyak faktor yang bisa mendukung bisnis Condotel dan Villatel di Kabupaten Bogor.

4.1.3 Inflasi

Pengertian dari inflasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kemerosotan nilai uang (kertas) karena banyaknya dan cepatnya uang (kertas) beredar sehingga menyebabkan naiknya harga barang-barang. Provinsi Jawa Barat khususnya Kabupaten Bogor beberapa tahun terakhir memiliki catatan inflasi yang tidak terlalu tinggi dan masih dalam batas wajar sehingga tidak terlalu mengkhawatirkan untuk berbisnis dibidang properti [1].

4.1.4 Suku Bunga

Pengertian dari suku bunga menurut Wikipedia adalah imbal jasa atas pinjaman uang, Imbal jasa *cipal*. Persentase dari pokok utang yang dibayarkan sebagai imbal jasa (bunga) dalam suatu periode tertentu. Tingkat suku bunga dihitung berdasarkan nilai rata-rata tertimbang dan disediakan

hanya untuk kredit yang tidak diprioritaskan. Tingkat suku bunga pinjaman diklasifikasi menurut jenis-jenis bank sebagai berikut : Bank Negara, Bank Pemerintah Daerah dan Bank yang lainnya.

4.2 Perhitungan dan Analisis

Penilaian Properti X berupa bangunan Condotel dan Villatel. Condotel yang dihitung adalah sisa Condotel yang belum terjual atau masih dalam kepemilikan PT.X, kasus yang sama juga berlaku pada Villatel, pada Properti ini penilaian membagi dalam 2 tahap, tahap 1 adalah pengembangan Condotel, Villatel, Marketing Gallery, Sarana Pelengkap dan Inventaris. Perhitungan Villatel dan Condotel dilakukan perhitungan dengan menggunakan pendekatan pendapatan (*income approach*), sedangkan dalam perhitungan Sarana Pelengkap dan Marketing Gallery menggunakan pendekatan biaya dan perhitungan Inventaris menggunakan pendekatan biaya (*trending*), lalu pada tahap 2 menghitung sisa Villatel yang belum terjual dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode *land development analysis* (LDA).

1. Perhitungan tahap satu

Tabel 1. Sisa Unit Stok

Condotel	Tipe	SG	Jumlah Unit Sisa	Total Luas (<i>sqm</i>)
Studio	A1	35,87	13	466,31
	A1-2	36,57	5	182,85
	A2	50,40	2	100,80
	A3	54,24	2	108,48
	A4	65,45	4	261,80
	A4-1	70,55	2	141,10
1 BR	B1	44,32	4	177,30
	B3	49,65	6	297,90
	B6	70,43	2	140,86
	B8	49,50	6	297,00
2 BR	C1	78,40	16	1.254,43
	C2	59,18	2	118,36

2 BR APT	D1	73,38	5	366,91
	D2	71,75	4	286,99
	D2-2	71,75	2	143,50
Garden Unit	E1	124,64	2	249,28
	E2	119,57	2	239,13
	E3	116,47	1	116,47
	E4	139,77	5	698,86
	E5	64,77	1	64,77
Jumlah Condotel		86		5.713

Perhitungan Harga Pasar Condotel dengan Pembanding.

Data pembanding yang dipakai dalam menghitung Condotel ini adalah :

1. Aston Ciloto.
2. Alana Aston.
3. Aston Bogor Nirwana Residence.

Data pembanding tersebut dipakai karena mempunyai tingkat kemiripan dengan Condotel X ini (*apple to apple*) terdapat dalam Tabel 2.

Tabel 2. Market Positioning X

Condotel	Aston Ciloto	Alana Aston	Aston Bogor Nirwana Residence
Kategori	1 BR	1 BR	1 BR
Bangunan (sqm)	35	32	37
Offering Price (Juta Rupiah)	1.400	1.300	1.350
Diskon (HC)	15%	15%	15%
Nett Price (Juta Rupiah)	1.190	1.105	1.147,5
Harga Bangunan per Meter (Juta Rupiah)	33.864,542	34.531,250	31.013,514

Selanjutnya melakukan *scoring* terhadap data pembanding antara lain :

1. Lokasi.
2. Aksesibilitas.
3. Fasilitas.
4. Umur bangunan.
5. Desain interior.
6. Desain bangunan.

7. Ketinggian lantai.

8. Lot parkir.

Pada beberapa kriteria tersebut diberikan Nilai *scoring* dari angka yang paling kecil/jelek 1 sampai pada angka yang paling baik/bagus 5 pada Data Pembanding dan Aset, Perhitungan terdapat pada Tabel 3 dan Tabel 4.

Tabel 3. Scoring Data Pembanding

Condotel	Aston Ciloto	Alana Aston	Aston Bogor Nirwana Residence	X
Location	3,5	3,5	3,0	3,5
Access	3,5	4,0	3,5	3,5
Facility	3,5	3,5	3,0	3,5
Age of Building	3,5	3,0	3,5	3,5
Design Interior	3,0	3,5	3,0	3,0
Design Building	3,0	3,5	3,0	3,0
Floor Count	3,5	4,0	3,5	3,5
Parking Lot	3,5	4,0	3,5	3,5
Price (Rp)	33.864.542	34.531.250	31.013.514	32.971.546

Tabel 4. Result of Market Positioning

Condotel		Aston Ciloto	Alana Aston	Aston Bogor Nirwana Residence	X
Location	Correlation	0,6	0,6	0,5	0,6
	0,984				
	Weight				
	17%				
Access	Correlation	0,4	0,4	0,4	0,4
	0,646				
	Weight				
	11%				
Facility	Correlation	0,6	0,6	0,5	0,6
	0,984				
	Weight				
	17%				
Age of Building	Correlation	0,4	0,3	0,4	0,4
	0,646				
	Weight				
	11%				
Design Interior	Correlation	0,3	0,4	0,3	0,3
	0,646				
	Weight				

	11%					E5	64,77	34.506.749	2.299.617.432,96	
<i>Design</i>	Correlation	0,3	0,4	0,3	0,3	Selanjutnya melakukan proyeksi penjualan, seperti pada Tabel 6 didapat dari Jumlah unit yang belum terjual dikalikan dengan <i>Semi Gross Area (SGA)</i> .				
<i>Buildin</i>	0,646									
<i>g</i>	Weight 11%									
<i>Floor</i>	Correlation	0,4	0,4	0,4	0,4					
<i>Count</i>	0,646									
	Weight 11%					Tabel 6. Proyeksi Penjualan				
<i>Parkin</i>	Correlation	0,4	0,4	0,4	0,4					
<i>g Lot</i>	0,646									
	Weight 11%									
<i>Rate</i>	Correlation	3,4	3,6	3,2	3,4					
<i>Sale</i>	5,847					Studio	A1	35,87	13	466,31
<i>(sqm)</i>	Weight 100%						A1-2	36,57	5	182,85
<i>Point Estimate (BR)</i>		9.991.221	9.563.93	9.628.115	9.727.756		A2	50,40	2	100,80
			2				A3	54,24	2	108,48
<i>Rating</i>		3,39	3,61	3,22	3,39		A4	65,45	4	261,80
Mean : 9.727.756						1 BR	A4-1	70,55	2	141,10
Standar Deviasi : 230.413							B1	44,32	4	177,30
Price per sqm							B3	49,65	6	297,90
Max : 33.752.515							B6	70,43	2	140,86
Average : 32.971.546							B8	49,50	6	297,00
Min : 32.190.577						2 BR	C1	78,40	16	1.254,43
							C2	59,18	2	118,36
						2 BR APT	D1	73,38	5	366,91
							D2	71,75	4	286,99
							D2-2	71,75	2	143,50
						Garden Unit	E1	124,64	2	249,28
							E2	119,57	2	239,13
							E3	116,47	1	116,47
							E4	139,77	5	698,86
							E5	64,77	1	64,77
						Jumlah Condotel			86	

Selanjutnya menghitung rencana harga jual dengan mengalikan luasan *Semi Gross Area (SGA)* dengan harga per meter persegi Condotel, perhitungan terdapat pada Tabel 5.

Tabel 5. Rencana Harga Jual

Condotel	Tipe	SG	Price per sqm (Rupiah)	Price per Unit (Rupiah)
Studio	A1	35,87	32.971.546	1.182.689.355,13
	A1-2	36,57	32.971.546	1.205.769.437,33
	A2	50,40	32.971.546	1.661.765.918,55
	A3	54,24	32.971.546	1.788.376.655,20
	A4	65,45	32.971.546	2.157.987.685,89
	A4-1	70,55	32.971.546	2.326.072.427,66
1 BR	B1	44,32	32.971.546	1.461.432.049,56
	B3	49,65	32.971.546	1.637.037.259,05
	B6	70,43	32.971.546	2.322.181.388,23
	B8	49,50	32.971.546	1.632.091.527,15
2 BR	C1	78,40	33.975.835	2.649.664.412,94
	C2	59,18	33.975.835	2.000.037.494,77
2 BR APT	D1	73,38	33.975.835	2.480.019.938,63
	D2	71,75	33.975.835	2.424.801.682,49
	D2-2	71,75	33.975.835	2.424.801.682,49
Garden Unit	E1	124,64	34.640.731	4.317.623.144,07
	E2	119,57	34.640.731	4.141.839.020,11
	E3	116,47	34.640.731	4.034.701.969,39
	E4	139,77	34.640.731	4.841.801.084,82

Kemudian langkah selanjutnya adalah memproyeksikan rencana penjualan unit berdasarkan *History* kemampuan manajemen dalam menjual setiap tahun.

Tabel 7. Proyeksi Rencana Penjualan Unit Condotel

Condotel	Tipe	Year					
		1	2	3	4	5	6
4,39%							
Studio	A1	2	2	2	2	2	3
	A1-2	-	1	-	1	-	3
	A2	-	-	-	1	-	1
	A3	-	-	1	1	-	-
	A4	-	-	-	-	-	4
	A4-1	-	1	-	-	1	-
1 BR	B1	1	-	1	1	1	-
	B3	2	-	1	1	1	1
	B6	-	1	1	-	-	-

	B8	2	2	1	-	-	1
2 BR	C1	3	3	2	2	3	3
	C2	-	-	-	1	1	-
2 BR APT	D1	-	1	1	1	1	1
	D2	1	1	-	-	1	1
	D2-2	-	-	1	-	-	1
Garden	E1	-	-	1	-	1	-
Unit	E2	-	-	-	1	-	1
	E3	-	-	-	-	1	-
	E4	-	-	-	1	-	4
	E5	-	-	-	-	1	-
Jumlah Condotel		11	12	12	13	14	24

Tabel 8. Proyeksi Luas SGA Rencana Penjualan

Condo	Ti-pe	Total Luas (sgm)	Year					
			1	2	3	4	5	6
			4,39%					
Studio	A1	466,31	71,74	71,74	71,74	71,74	71,74	107,61
	A1-2	182,85	-	36,57	-	36,57	-	109,71
	A2	100,80	-	-	-	50,40	-	50,40
	A3	108,48	-	-	54,24	54,24	-	-
	A4	261,80	-	-	-	-	-	261,80
	A4-1	141,10	-	70,55	-	-	70,55	-
1 BR	B1	177,30	44,32	-	44,32	44,32	44,32	-
	B3	297,90	99,30	-	49,65	49,65	49,65	49,65
	B6	140,86	-	70,43	70,43	-	-	-
	B8	297,00	99,00	99,00	49,50	-	-	49,50
2 BR	C1	1.254,43	235,21	235,21	156,80	156,80	235,21	235,21
	C2	118,36	-	-	-	59,18	59,18	-
2 BR APT	D1	366,91	-	73,38	73,38	73,38	73,38	73,38
	D2	286,99	71,75	71,75	-	-	71,75	71,75
	D2-2	143,50	-	-	71,75	-	-	71,75
	-2							
Garden Unit	E1	249,28	-	-	124,64	-	124,64	-
	E2	239,13	-	-	-	119,57	-	119,57
	E3	116,47	-	-	-	-	116,47	-
	E4	698,86	-	-	-	139,77	-	559,09

E5	64,77	-	-	-	-	64,77	-
	5.731,10	621,32	728,62	766,46	855,63	981,66	1.759,41

Tabel 9. Effective Gross Income (EGI) Proyeksi Penjualan Unit Condotel

Condotel	Tipe	Year					
		1	2	3	4	5	6
		4,39%					
Studio	A1	2	2	2	2	2	4
		.365	.469	.577	.690	.808	.398
		.378	.218	.617	.774	.899	.316
		.710	.836	.543	.953	.973	.023
	A1-2	-	1	-	1	-	4
			.258		.371		.484
			.702		.642		.148
			.716		.599		.786
	A2	-	-	-	1	-	2
					.890		.059
					.368		.986
					.799		.317
	A3	-	-	1	2	-	-
				.948	.034		
				.842	.396		
				.703	.898		
	A4	-	-	-	-	-	10
							.700
							.484
							.479
	A4-1	-	2	-	-	2	-
			.428			.762	
			.187			.223	
			.007			.551	
1 BR	B1	1	-	1	1	1	-
		.461		.592	.662	.735	
		.432		.562	.475	.458	
		.050		.270	.754	.439	
	B3	3	-	1	1	1	2
		.274		.783	.862	.943	.029
		.074		.924	.238	.990	.331
		.518		.045	.311	.572	.759
	B6	-	2	2	-	-	-
			.424	.530			
			.125	.544			
			.151	.245			
	B8	3	3	1	-	-	2
		.264	.407	.778			.023
		.183	.480	.534			.200
		.054	.690	.546			.847
	2 BR	7	8	5	6	9	9
		.948	.297	.774	.028	.439	.853
		.993	.954	.822	.337	.472	.865
		.239	.042	.816	.538	.334	.169
	C2	-	-	-	2	2	-
					.275	.375	

					.175	.055	
					.122	.310	
2 BR APT	D1	-	2	2	2	2	3
			.588	.702	.821	.945	.074
			.892	.545	.186	.037	.324
			.814	.208	.943	.050	.176
	D2	2	2	-	-	2	3
			.424	.531		.879	.055
			.801	.250		.465	.873
			.682	.476		.073	.590
	D2-2	-	-	2	-	-	3
				.642			.055
				.372			.873
				.372			.590
Garden Unit	E1	-	-	4	-	5	-
				.705		.127	
				.031		.200	
				.423		.765	
	E2	-	-	-	4	-	5
					.711		.134
					.616		.376
					.218		.396
	E3	-	-	-	-	4	-
						.791	
						.230	
						.345	
	E4	-	-	-	5	-	24
					.507		.008
					.869		.300
					.428		.741
	E5	-	-	-	-	2	-
						.730	
						.808	
						.102	

Tabel 10. Sisa Unit Villa PT. X

Villatel	LT (sqm)	LB (sqm)	Original Stock (Unit)	Total Luas (sqm)
Villa 1	186,55	230,00	-	-
Villa 2	195,10	208,00	1	208,00
Villa 3	172,05	212,00	1	212,00
Villa 4	203,50	215,00	-	-
Jumlah Villatel			2	420,00

Tabel 11. Rencana Penjualan Villa

Villatel	LT (sqm)	LB (sqm)	Price per Unit (Rp)
Villa 1	186,55	230,00	3.465.065.732,10
Villa 2	195,10	208,00	3.594.266.268,20
Villa 3	172,05	212,00	3.366.212.893,10
Villa 4	203,50	215,00	3.730.019.746,00

Tabel 12. Rencana Kenaikan Harga Jual Villa

Villatel	Price per Unit (Rp)	Year					
		1	2	3	4	5	6
		4,39%					
Villa 1	3	3	3	3	3	4	4
	.465	.465	.617	.775	.941	.114	.295
	.065	.065	.182	.976	.741	.784	.423
	.732,10	.732	.118	.413	.777	.241	.269
Villa 2	3	3	3	3	4	4	4
	.594	.594	.752	.916	.088	.268	.455
	.266	.266	.054	.769	.715	.210	.585
	.268,20	.268	.557	.752	.945	.575	.019
Villa 3	3	3	3	3	3	3	4
	.366	.366	.513	.668	.829	.997	.172
	.212	.212	.989	.253	.290	.395	.881
	.893,10	.893	.639	.784	.125	.962	.645
Villa 4	3	3	3	4	4	4	4
	.730	.730	.893	.064	.243	.429	.623
	.019	.019	.767	.704	.144	.418	.870
	.746,00	.746	.613	.011	.517	.561	.036

Tabel 13. Rencana Proyeksi Penjualan Villa

Villatel	Price per Unit (_)	Year					
		1	2	3	4	5	6
		4,39%					
Villa 1	-	-	-	-	-	-	-
Villa 2	208,00	-	1	-	-	-	-
Villa 3	212,00	-	-	1	-	-	-
Villa 4	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	420,00	-	1	1	-	-	-
Villatel							

Tabel 14. Rencana Proyeksi Penjualan Villa (SGA)

Villatel	Price per Unit (_)	Year					
		1	2	3	4	5	6
		4,39%					
Villa 1	-	-	-	-	-	-	-
Villa 2	208,00	-	208,00	-	-	-	-
Villa 3	212,00	-	-	212,00	-	-	-
Villa 4	-	-	-	-	-	-	-

Tabel 15. Rencana Proyeksi Penjualan Villa (SGA) dan Condotel

Villatetel	Year					
	1	2	3	4	5	6
	4,39%					
Villa 1	-	-	-	-	-	-
Villa 2	-	3	-	-	-	-
		.752				
		.054				
		.557				
Villa 3	-	-	3	-	-	-
			.668			
			.253			
			.784			
Villa 4	-	-	-	-	-	-
Total	20	29	31	32	39	73
Pendapa-	.738	.157	.705	.856	.538	.778
tan (Rp)	.863	.866	.050	.082	.841	.081
	.255	.292	.959	.565	.518	.878

Tabel 16. Biaya Operasional Pembangunan dan Penjualan Unit Condotel dan Villa

Biaya Operasional	1	2	3	4	5	6
<i>Payroll</i>	1	1	1	1	1	3
<i>General,</i>	.036	.457	.585	.642	.976	.688
<i>Overhead &</i>	.943	.893	.252	.804	.942	.904
<i>Adm</i>	.163	.315	.548	.128	.076	.094
<i>Marketing Fee</i>	622	874	951	985	1	2
	.165	.735	.151	.682	.186	.213
	.898	.989	.529	.477	.165	.342
					.246	.456
<i>Advertising</i>	311	437	475	492	592	1
	.082	.367	.575	.841	.082	.106
	.949	.994	.764	.238	.623	.671
						.228
Biaya Sosial, dll	10	14	15	16	19	36
	.369	.578	.852	.428	.769	.889
	.432	.933	.525	.041	.421	.041
Keuntungan	3	4	4	4	5	11
Pengembang	.110	.373	.755	.928	.930	.066
	.829	.679	.757	.412	.826	.712
	.488	.944	.644	.385	.228	.282
Total	5	7	7	8	9	18
Pengeluaran	.091	.158	.783	.066	.706	.112
	.390	.256	.590	.168	.785	.519
	.930	.177	.013	.274	.598	.107

Pendapatan Bersih	15	21	23	24	29	55
	.647	.999	.921	.789	.832	.665
	.472	.610	.460	.914	.055	.562
	.325	.115	.946	.291	.920	.771

Tingkat Diskonto	11,90%					
<i>Discount Factor</i>	0,89	0,79	0,71	0,63	0,570	0,509
Nilai Kini Properti	13	17	17	15	17	28
	.983	.569	.072	.810	.002	.352
	.367	.126	.238	.492	.827	.552
	.960	.576	.959	.566	.677	.723

GDV Erlangga Tower
(3,09%)

Nilai Kini –
GDV

Pembulatan

Tabel 17. BTB MAPPI Kabupaten Bogor Tahun 2019

Jenis :	<i>Low Rise Building</i>
LB :	858 m ²
Jumlah Lantai :	3 lantai
Indeks Jual Lantai :	1,00
Provinsi :	PROV_JAWA_BARAT
Kabupaten / Kota :	KAB. BOGOR
Indeks Kemahalan	0,9384
Konstruksi :	
Tahun Penilaian :	2019
Total Biaya Langsung (A) :	3.217.086
Total Biaya Langsung <i>Adjustment</i> IKK (A) :	3.018.932
Total Biaya Langsung <i>Adjustment</i> Indeks Lantai (A) :	3.018.932
BRB Bangunan (Rp) :	3.263.362.635
Depresiasi Bangunan (Rp) :	326.336.264
BRB Bangunan Terdepresiasi (Rp) :	2.937.026.372

Keterangan	Jumlah (Rp)	Rp/m ²
Total BRB Bangunan & Fasilitas	3.452.677.000	4.022.927
Total Terdepresiasi	373.751.000	435.480
Total BRB Terdepresiasi	3.078.925.000	3.587.445
Total BRB Terdepresiasi (Dibulatkan)	3.078.925.000	3.587.445

Tabel 18. Sisa Stok Unit Villatel Tahap 2

Villatel Tahap 2	LT (sqm)	LB (sqm)	Original Stock (Unit)	Total Luas (sqm)
A1	110	115,67	-	-
A2	108	115,118,58	-	-
A3	103	118,58	1	103,22
A5	105	118,58	-	-
A6	108	118,58	1	107,62
A7	106	118,58	1	105,89
A8	105	131,23	-	-
A9	120	131,23	1	120,00
A10	120	131,23	1	120,00
A11	120	131,23	1	120,00
A12	120	131,23	1	120,00
A15	120	131,23	1	120,00
A16	120	131,23	1	120,00
A17	120	131,23	1	120,00
B1	75	73,80	1	74,93
B2	82	73,80	1	81,84
B3	87	73,80	1	86,69
B5	131	124,07	1	131,15
B6	137	124,07	1	136,57
C1	109	73,80	-	-
C2	75	73,80	1	75,00
C3	75	73,80	1	75,00
C5	75	73,80	1	75,00
C6	75	73,80	1	75,00
C7	75	73,80	-	-
C8	75	73,80	1	75,00
C9	75	73,80	-	-
C10	80	118,58	1	179,78
C11	203	130,64	1	203,49
C12	123	131,23	1	123,19
C15	125	131,23	1	124,88
C16	156	130,63	1	156,33
C17	127	131,23	1	126,54

C18	127	131,23	1	127,05
C19	142	131,23	1	142,33
C20	148	131,23	1	148,36
C21	140	131,23	-	-
C22	126	131,23	1	126,27
C23	132	131,23	1	132,13
D1	149	130,63	-	-
D2	120	131,23	1	120,00
D3	120	131,23	1	120,00
D5	35	130,64	1	135,00
D6	135	130,64	-	-
D7	120	131,23	1	120,00
D8	120	131,23	1	120,00
D9	149	130,63	1	149,14
Jumlah Villatel	5.510	5.411	37	4.397

Tabel 19. Market Positioning X Villatel Tahap 2

Lokasi :	Kab. Bogor
KK :	1
BTB R. Mewah :	6.880.000
BTB R. Menengah :	4.410.000

COMPARABLE DATA

Villa	Vimala Hills (APG)	The Leave Boutique Resort Ciawi	Bogor Nirwana Residence
Kategori	2 BR, 1 lantai	2 BR, 2 lantai	3 BR, 2 lantai
Tanah (sqm)	200	140	131
Bangunan (sqm)	126	152	140
Offering Price	3.200.000.000	2.800.000.000	2.700.000.000
Diskon (HC)	15%	15%	15%
Nett Price	2.720.000.000	2.380.000.000	2.295.000.000
Tanah per sqm	9.720.000	11.024.229	11.636.947
Average : 10.642.258 /sqm			

Tabel 20. Scoring Data Pembanding Villatel Tahap 2

Villatel	Vimala Hills	The Leave Boutique	Bogor Nirwana Residence	X
Location	3,5	3,5	3,0	3,5
Access	3,5	4,0	3,5	3,5

Facility	3,5	3,5	3,0	3,5
Price (Rp)	9.265.600	11.024.229	11.636.947	11.087.782

Tabel 21. Result of Market Positioning X Villatel Tahap 2

	Villatel	Vimala Hills	The Leave Boutique	Bogor Nirwana Residence	X
Location	Correlation 0,700	1,5	1,5	1,3	1,5
	Weight 42%				
Access	Correlation 0,269	0,6	0,6	0,6	0,6
	Weight 16%				
Facility	Correlation 0,700	1,5	1,5	1,3	1,5
	Weight 42%				
Rental Rate per Sqm	Correlation 1,668	3,5	3,6	3,1	3,5
	Weight 100%				
Point Estimate (BR)		2.647.314	3.078.930	3.777.569	3.167.938
Rating		3,50	3,58	3,08	3,50
Mean : 3.167.938					
Standar Deviasi : 570/360					
Price per sqm		Max : 13.084.042			
		Average : 11.087.782			
		Min : 9.091.522			

Tabel 22. Rencana Harga Jual Villatel Tahap 2

	Villatel	LT (sqm)	LB (sqm)	Original Stock (Unit)	Total Luas (sqm)	Rencana Harga Jual
A1		110,25	115,67	-	-	2.116.622.461
A2		108,47	115,21	-	-	2.093.706.369
A3		103,22	118,58	1	118,58	2.058.681.113
A5		105,42	118,58	-	-	2.083.074.234
A6		107,62	118,58	1	118,58	2.107.467.354
A7		105,89	118,58	1	118,58	2.088.285.491
A8		105,10	118,38	-	-	2.079.526.144
A9		120,00	131,23	1	131,23	2.331.7

					66.095
A10	120,00	131,23	1	131,23	2.331.766.095
A11	120,00	131,23	1	131,23	2.331.766.095
A12	120,00	131,23	1	131,23	2.331.766.095
A15	120,00	131,23	1	131,23	2.331.766.095
A16	120,00	131,23	1	131,23	2.331.766.095
A17	120,00	131,23	1	131,23	2.331.766.095
B1	74,93	73,80	1	73,80	1.436.983.281
B2	81,84	73,80	1	73,80	1.513.599.281
B3	86,69	73,80	1	73,80	1.567.375.597
B5	131,15	124,07	1	124,07	2.406.154.705
B6	136,57	124,07	1	124,07	2.466.250.483
C1	108,88	73,80	-	-	1.813.413.479
C2	75,00	73,80	1	73,80	1.437.759.425
C3	75,00	73,80	1	73,80	1.437.759.425
C5	75,00	73,80	1	73,80	1.437.759.425
C6	75,00	73,80	1	73,80	1.437.759.425
C7	75,00	73,80	-	-	1.437.759.425
C8	75,00	73,80	1	73,80	1.437.759.425
C9	75,00	73,80	-	-	1.437.759.425
C10	179,78	118,58	1	118,58	2.907.561.703
C11	203,49	130,64	1	130,64	3.253.460.214
C12	123,19	131,23	1	131,23	2.367.136.120
C15	124,88	131,23	1	131,23	2.385.874.471
C16	156,33	130,63	1	130,63	2.730.491.615
C17	126,54	131,23	1	131,23	2.404.280.190
C18	127,05	131,23	1	131,23	2.409.934.958
C19	142,33	131,23	1	131,23	2.579.356.267
C20	148,36	131,23	1	131,23	2.646.2

Villatel	Price per Unit (Rp)	Year				
		1	2	3	4	5
		4,39%				
Villa 1	2.058.6	2.05	2.14	2.24	2.34	2.44
	81.113	8.68	9.05	3.40	1.88	4.69
		1.11	7.21	0.82	6.12	4.92
		3	4	6	2	3
Villa 2	2.107.4	2.10	2.19	2.29	2.39	2.50
	67.354	7.46	9.98	6.56	7.38	2.62
		7.35	5.17	4.52	3.70	8.84
		4	1	0	2	7
Villa 3	2.088.2	2.08	2.17	2.27	2.37	2.47
	85.491	8.28	9.96	5.66	5.56	9.85
		5.49	1.22	1.52	3.06	0.28
		1	4	2	3	1
Villa 4	2.331.7	2.33	2.43	2.54	2.65	2.46
	66.095	1.76	4.13	0.98	2.53	9.44
		6.09	0.62	8.96	8.72	8.50
		5	7	1	5	9
Villa 5	2.331.7	2.33	2.43	2.54	2.65	2.46
	66.095	1.76	4.13	0.98	2.53	9.44
		6.09	0.62	8.96	8.72	8.50
		5	7	1	5	9
Villa 6	2.331.7	2.33	2.43	2.54	2.65	2.46
	66.095	1.76	4.13	0.98	2.53	9.44

	59.425	7.75	0.87	6.76	5.54	7.34
		9.42	7.06	5.56	6.57	7.07
		5	4	7	6	0
Villa 21	2.907.5	2.90	3.03	3.16	3.30	3.45
	61.703	7.56	5.20	8.44	7.54	2.74
		1.70	3.66	9.10	4.01	5.20
		3	2	3	8	1
Villa 22	3.253.4	3.25	3.39	3.54	3.70	3.86
	60.214	3.46	6.28	5.38	1.02	3.50
		0.21	7.11	4.12	6.48	1.54
		4	8	2	5	8
Villa 23	2.367.1	2.36	2.47	2.57	2.69	2.81
	36.120	7.13	1.05	9.53	2.77	0.98
		6.12	3.39	2.64	4.12	6.90
		0	6	0	3	6
Villa 24	2.385.8	2.38	2.49	2.59	2.71	2.83
	74.471	5.87	0.61	9.95	4.09	3.23
		4.47	4.36	2.33	0.23	8.80
		1	1	1	9	0
Villa 25	2.730.4	2.73	2.85	2.97	3.10	3.24
	91.615	0.49	0.36	5.49	6.11	2.47
		1.61	0.19	1.01	5.06	3.51
		5	7	0	5	7
Villa 26	2.404.2	2.40	2.50	2.62	2.73	2.85
	80.190	4.28	9.82	0.00	5.02	5.09
		0.19	8.09	9.54	7.96	5.69
		0	0	3	2	0
Villa 27	2.409.9	2.40	2.51	2.62	2.74	2.86
	34.958	9.93	5.73	6.17	1.46	1.81
		4.95	1.10	1.69	0.63	0.75
		8	3	9	6	8
Villa 28	2.579.3	2.57	2.69	2.81	2.93	3.06
	56.267	9.35	2.59	0.79	4.18	2.99
		6.26	0.00	4.70	8.59	9.47
		7	8	9	7	6
Villa 29	2.646.2	2.64	2.76	2.88	3.01	3.14
	15.593	6.21	2.38	3.65	0.24	2.39
		5.59	4.45	3.13	5.50	5.28
		3	7	5	8	5
Villa 30	2.401.2	2.40	2.50	2.61	2.73	2.85
	86.488	1.28	6.70	6.74	1.62	1.54
		6.48	2.96	7.22	2.42	0.65
		8	5	5	9	3
Villa 31	2.466.2	2.46	2.57	2.68	2.80	2.92
	60.891	6.26	4.52	7.55	5.53	8.69
		0.89	9.74	1.60	5.11	8.10
		1	4	0	5	7
Villa 32	2.331.7	2.33	2.43	2.54	2.65	2.76
	66.095	1.76	4.13	0.98	2.53	8.98
		6.09	0.62	8.96	8.37	4.81
		5	7	1	7	2
Villa 33	2.331.7	2.33	2.43	2.54	2.65	2.76
	66.095	1.76	4.13	0.98	2.53	8.98
		6.09	0.62	8.96	8.37	4.81
		5	7	1	7	2
Villa 34	2.494.0	2.49	2.60	2.71	2.83	2.96
	58.025	4.05	3.54	7.84	7.15	1.70

		8.02	7.17	2.89	6.19	7.35
		5	3	4	7	4
Villa 35	2.331.7	2.33	2.43	2.54	2.65	2.76
	66.095	1.76	4.13	0.98	2.53	8.98
		6.09	0.62	8.96	8.37	4.81
		5	7	1	7	2
Villa 36	2.331.7	2.33	2.43	2.54	2.65	2.76
	66.095	1.76	4.13	0.98	2.53	8.98
		6.09	0.62	8.96	8.37	4.81
		5	7	1	7	2
Villa 37	2.650.7	2.65	2.7	2.8	3.0	3.1
	70.463	0.77	67.	88.	15.	47.
		0.46	13	61	42	80
		3	9.2	6.7	6.9	4.2
			86	01	74	18

Tabel 24. Proyeksi Rencana Penjualan Unit
Villatel Tahap 2

Villatel	Tipe	Year				
		1	2	3	4	5
		4,39%				
	A1	-	-	-	-	-
	A2	-	-	-	-	-
	A3	1	-	-	-	-
	A4	-	-	-	-	-
	A5	-	-	-	-	-
	A6	-	1	-	-	-
	A7	-	1	-	-	-
	A8	-	-	-	-	-
	A9	-	-	1	-	-
	A10	-	-	1	-	-
	A11	-	-	1	-	-
	A12	-	1	-	-	-
	A15	-	-	-	1	-
	A16	-	1	-	-	-
	A17	-	1	-	-	-
	B1	1	-	-	-	-
	B2	-	-	-	1	-
	B3	1	-	-	-	-
	B5	-	-	-	-	1
	B6	1	-	-	-	-
	C1	-	-	-	-	-
	C2	-	-	-	1	-
	C3	1	-	-	-	-
	C5	--	1	-	-	-
	C6	1	-	-	-	-
	C7	-	-	-	-	-
	C8	1	-	-	-	-
	C9	-	-	-	-	-
	C10	-	-	-	-	1
	C11	-	-	-	-	1
	C12	-	1	-	-	-
	C15	-	-	1	-	-

C16	-	-	1	-	-
C17	-	-	-	1	-
C18	-	-	-	1	-
C19	1	-	-	-	-
C20	-	-	-	-	1
C21	-	-	-	-	-
C22	-	1	-	-	-
C23	-	-	-	-	1
D1	-	-	-	-	-
D2	-	-	-	-	1
D3	-	-	1	-	-
D5	-	-	1	-	-
D6	-	-	-	-	-
D7	-	-	-	1	-
D8	-	-	-	1	-
D9	-	-	-	-	-
Jumlah Villatel	8	8	8	7	6

Tabel 25. Effective Gross Income (EGI)
Proyeksi Penjualan Unit Villatel Tahap 2

Villatel	Tipe	Year				
		1	2	3	4	5
		4,39%				
A1	-	-	-	-	-	-
A2	-	-	-	-	-	-
A3	2.05	-	-	-	-	-
	8.68					
	1.11					
	3					
A5	-	-	-	-	-	-
A6	-	2.1	-	-	-	-
		99.				
		98				
		5.1				
		71				
A7	-	2.1	-	-	-	-
		79.				
		96				
		1.2				
		24				
A8	-	-	-	-	-	-
A9	-	-	2.5	-	-	-
			40.			
			98			
			8.9			
			61			
A10	-	-	2.5	-	-	-
			40.			
			98			
			8.9			
			61			
A11	-	-	2.5	-	-	-

				40.		
				98		
				8.9		
				61		
A12	-	2.4	-	-	-	-
		34.				
		13				
		0.6				
		27				
A15	-	-	-	2.6	-	-
				52.		
				53		
				8.3		
				77		
A16	-	2.4	-	-	-	-
		34.				
		13				
		0.6				
		27				
A17	-	2.4	-	-	-	-
		34.				
		13				
		0.6				
		27				
B1	1.43	-	-	-	-	-
	6.98					
	3.28					
	1					
B2	-	-	-	1.7	-	-
				21.		
				82		
				0.0		
				87		
B3	1.56	-	-	-	-	-
	7.37					
	5.59					
	7					
B5	-	-	-	-	2.8	-
					57.	
					32	
					1.6	
					86	
B6	2.46	-	-	-	-	-
	6.25					
	0.48					
	3					
C1	-	-	-	-	-	-
C2	-	-	-	1.6	-	-
				35.		
				54		
				6.5		
				76		
C3	1.43	-	-	-	-	-
	7.75					
	9.42					
	5					

C5	-	1.500.877.064	-	-	-	-
C6	1.437.759.425	-	-	-	-	-
C7	-	-	-	-	-	-
C8	1.437.759.425	-	-	-	-	-
C9	-	-	-	-	-	-
C10	-	-	-	-	3.452.745.201	-
C11	-	-	-	-	3.863.501.548	-
C12	-	2.471.053.396	-	-	-	-
C15	-	-	2.599.952.331	-	-	-
C16	-	-	2.975.491.010	-	-	-
C17	-	-	-	2.735.027.962	-	-
C18	-	-	-	2.741.460.636	-	-
C19	2.579.356.267	-	-	-	-	-
C20	-	-	-	-	3.142.39	-

					5.285	-
C21	-	-	-	-	-	-
C22	-	2.506.702.965	-	-	-	-
C23	-	-	-	-	-	2.928.698.107
D1	-	-	-	-	-	-
D2	-	-	-	-	-	2.768.984.812
D3	-	-	2.540.988.961	-	-	-
D5	-	-	2.717.842.894	-	-	-
D6	-	-	-	-	-	-
D7	-	-	-	2.652.538.377	-	-
D8	-	-	-	2.652.538.377	-	-
D9	-	-	2.888.616.701	-	-	-
Jumlah Villatel	14.421.925.018	18.160.971.703	21.345.878.394	16.791.439.54	19.013.646.44	-

Tabel 26. Biaya Pengembangan Dan Biaya Operasional Unit Villatel Tahap 2

Tabel 26. Biaya Pengembangan Dan Biaya Operasional Unit Villatel Tahap 2

Biaya Pengembang an	Cost to complete	Year									
		1	2	3	4	5					
Biaya Perizinan	-	-	-	-	-	-	500	19.	17.	29.	72.
Biaya	54.000.000	54.0	-	-	-	-	43	17	40	93	
Perencanaan		00.0					4	6	8	3	
Pematangan Lahan	149.972.160	74.9	74.	-	-	-	7.21	9.0	10.	8.3	9.5
Pek. Saluran & Resapan	-	-	-	-	-	-	0.96	80.	67	95.	06.
Pek Jalan, dll	348.777.000	174.	17	-	-	-	3	43	2.9	73	82
Pek. Hard & Soft Landscape	215.000.000	107.	10	-	-	-	6	29	5	3	
Biaya Konstruksi Bangunan	14.608.754.000	7.30	7.3	-	-	-	1.44	1.8	2.1	1.6	1.9
Kolam Renang Dalam Unit	1.480.462.500	740.	74	-	-	-	2.19	16.	34.	79.	01.
Total	16.919.757.660	231.	0.2	-	-	-	2.50	09	58	14	36
Biaya Operasional		250	31.	-	-	-	2	7.1	5.8	7.0	4.6
Payroll	5 %	721.	90	1.0	83	95	70	78	39	64	
General, Overhead & Adm		096.	8.0	67.	9.5	0.6					
Marketing Fee	3 %	251	48.	29	73.	82.					
Advertising	2 %		5	39	0	2					
		432.	54	64	50	57					
		657.	4.8	0.3	3.7	0.4					
		751	29.	75.	44.	09.					
			15	76	11	39					
			1	3	2	9					
		288.	36	42	33	38					
		438.	3.2	6.9	5.8	0.2					
Biaya Sosial, dll	0,05 %	7.21	9.0	10.	8.3	9.5					
Keuntungan Developer	10 %	1.44	1.8	2.1	1.6	1.9					
Total Pengeluaran		11.3	12.	4.2	3.3	3.8					
Pendapatan Bersih		78.4	07	79.	66.	12.					
Tingkat Diskonto		83.7	4.1	84	68	23					
Nilai Properti	Kini	37.035.668.795	2.72	4.8	12.	8.5					
			0.82	64.	19	75.					
			7.58	76	3.8	34					
			7	5.2	37.	5.2					
			15	73	00	54					
				8							
Pembulatan		37.035.700.000									

Tabel 27. Nilai Pasar X

No	Uraian	Nilai Pasar (Rp)
I	Tahap I	
1	X Tower	105.277.600.000
2	Bangunan -Marketing Gallery	1.937.026.372

3	Sarana Pelengkap	141.898.843
4	Inventaris Kantor	557.506.559
SUB TOTAL		108.914.031.774
II Tahap II		
1	Villatel Tahap 2	37.035.668.795
SUB TOTAL		37.035.668.795
JUMLAH		145.949.700.569
PEMBULATAN		145.950.000.000

Setelah dilakukan perhitungan secara menyeluruh tentang penilaian X didapatkan nilai untuk tahap satu adalah sebesar **Rp108 914 031 774 (Seratus Delapan Milyar Sembilan Ratus Empat Belas Juta Tiga Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Empat Rupiah)**, sedangkan untuk yang tahap dua didapatkan nilai **Rp37 035 668 795 (Tiga Puluh Tujuh Milyar Tiga Puluh Lima Juta Enam Ratus Enam Puluh Delapan Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah)**, untuk mendapatkan nilai pasar maka seluruhnya ditotal sehingga mendapatkan nilai sebesar **Rp145 949 700 569** atau bisa dibulatkan sebesar **Rp145 950 000 000 (Seratus Empat Puluh Lima Milyar Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.

4.3 Nilai Likuidasi X

Nilai Likuidasi atau nilai jual paksa adalah nilai dimana jika sebuah instansi ataupun perorangan yang berhutang terhadap bank ataupun peminjam modal tidak mampu membayar sesuai dengan kesepakatan yang sudah disepakati maka bangunan yang dijadikan agunan akan ditarik oleh peminjam modal dan akan dijual secara paksa sebesar 70% dari nilai pasar. Berarti dalam hal ini nilai likuidasi X adalah sebesar **Rp102 165 000 000 (Seratus Dua Milyar Seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah)**.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] J. B. T. Iii- and E. J. Barat, "Pertumbuhan Ekonomi," no. 60, pp. 1–12, 2019.
- [2] P. Asli, D. Pad, R. E. Rianto, P. P. E. F. G. Mada, and U. G. Mada, "Estimasi Nilai Sewa Tanah Dan Bangunan PT. KA (Persero) DAOP VI Guna Peningkatan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta," vol. 15, no. 3, pp. 332–338, 2000.
- [3] E. Widayanti, P. Studi, M. Akuntansi, F. Ekonomi, and U. S. Maret, "Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap (Studi Kasus di Kabupaten Sragen) untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Magister Program Studi Magister Akuntansi Minat Utama : Akuntansi Sektor Publik (Studi Kasus di Kabupaten Sragen)," 2010.
- [4] F. Ekonomika, D. A. N. Bisnis, and U. G. Mada, "Estimasi Nilai Hotel Terkait Build Operate and Transfer (BOT)," 2011.
- [5] B. Sujono, "Penilaian Asset Dalam Sektor Properti," pp. 37–40.
- [6] S. Ramisda, "Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang," vol. 1, no. 1, 2012.
- [7] K. Gedung and B. Kota, "Evaluasi dan Penilaian Aset Bangunan (Studi Evaluasi dan Penilaian Aset Bangunan)" 2017.
- [8] T. Nilai *et al.*, "(Studi Pada Perusahaan Sektor Property dan Real Estate Di Bursa Efek Indonesia Periode 2011-2014)," no. October, 2017.