

Analisis Penilaian Hotel pada Masa Pandemi untuk Tujuan Lelang

Rizky Hartadi Dewanto¹⁾, Kartika DS Susilowati²⁾, dan Ahmad Jarnuzi³⁾

^{1,2,3)} Politeknik Negeri Malang

¹⁾rizkyhartadi342@gmail.com

Abstract

Property appraisal services are needed for various economic purposes, one of which is for auction purposes. The COVID-19 pandemic causes uncertainty conditions that can affect the determination of the indication value of a property. The purpose of this study is to determine the most appropriate approach to be applied in producing an indication of a fair property value through a comparison between three valuation approaches, which is market, income, and cost. This type of research is quantitative with descriptive method. The types of data used are primary and secondary data. The object chosen is Hotel XYZ, which is located in Bandung City, based on an assessment conducted by the Public Appraisal Service Office of Sugeng, Irwan, Gunawan, and Partners. The results of this study indicate that the most appropriate approach used to assess Hotel XYZ is the cost approach which produces a market value of Rp78.941.700.000,00 and a Liquidation Value of Rp47.365.020.000,00. Meanwhile, another approach, which is market approach cannot be used because of the absence of information about comparison data and the income approach does not produce a fair market value. So the cost approach is the most appropriate approach to calculate property assets during a pandemic

Keywords: appraisal, income producing property, property valuation

Abstrak

Pandemi Jasa penilai properti sangat dibutuhkan untuk berbagai keperluan yang bersifat ekonomis, salah satunya untuk tujuan lelang. Pandemi COVID-19 menyebabkan ketidakpastian kondisi yang dapat mempengaruhi penentuan indikasi nilai suatu properti. Tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan pendekatan yang paling tepat untuk diterapkan dalam menghasilkan indikasi nilai properti yang wajar melalui perbandingan antara tiga pendekatan penilaian yaitu pasar, pendapatan, dan biaya. Jenis penelitian ini adalah kuantitatif dengan metode deskriptif. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Objek yang dipilih merupakan Hotel XYZ yang berlokasi di Kota Bandung didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sugeng, Irwan, Gunawan, dan Rekan. Hasil penelitian ini menunjukkan pendekatan yang paling tepat digunakan untuk menilai Hotel XYZ adalah pendekatan biaya yang menghasilkan Nilai Pasar sebesar Rp78.941.700.000,00 dan Nilai Likuidasi sebesar Rp47.365.020.000,00. Sedangkan, pendekatan lain yaitu pendekatan pasar tidak dapat digunakan karena ketiadaan informasi dan pendekatan pendapatan tidak menghasilkan Nilai Pasar yang wajar. Sehingga pendekatan biaya merupakan pendekatan yang paling tepat diterapkan untuk menghitung aset properti di kala pandemi. .

Kata Kunci: appraisal, income producing property, penilaian properti

Pendahuluan

Penilaian pada sebuah aset adalah suatu yang dibutuhkan saat ini, termasuk pada aset berupa properti. Penilaian aset berupa properti yaitu aktivitas profesional

yang menghasilkan sebuah opini nilai yang dinyatakan oleh angka atas suatu aset dengan tujuan untuk memberikan acuan nilai kepada pemberi tugas seperti bank, kurator, dan sebagainya. Dengan

kata lain, opini nilai yang dihasilkan akan memberikan gambaran berapa nilai sebuah properti apabila dilepas ke pasar. Pada proses penilaian, seorang penilai publik akan menghasilkan opini nilai dari suatu properti. Nilai yang dihasilkan tergantung pada jenis dan tujuan penugasan yang diberikan oleh pemberi tugas. Pada umumnya Nilai Pasar merupakan nilai yang dihasilkan oleh seorang penilai publik setelah melakukan proses penilaian terhadap suatu aset. Namun guna pelelangan, dibutuhkan nilai yang dihasilkan oleh penilai publik yaitu Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi.

Untuk menghasilkan nilai properti yang optimal dan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI), maka penilai publik dapat menggunakan pendekatan sesuai klasifikasi dari aset dan data nyata yang ditemui pada saat inspeksi lapangan. Berdasarkan SPI, terdapat tiga jenis pendekatan untuk melakukan sebuah penilaian oleh penilai publik guna menghasilkan Nilai Pasar properti yang antara lain Pendekatan Pasar, Pendapatan, dan Biaya.

Sejak Maret 2020, pemerintah Indonesia telah mengeluarkan aturan terkait WFH (Work From Home) secara legal pada Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2020 Tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease 2019* (COVID-19) sebagai upaya untuk mempercepat penanganan penyebaran Virus COVID-19 kemudian disusul kebijakan PSBB (Pembatasan Sosial Berksala Besar) sejak tanggal 10 April 2020 yang diterapkan di Provinsi DKI Jakarta kemudian disusul kota-kota lain. Salah satu isi kebijakan tersebut adalah perintah untuk bekerja dan bersekolah dari rumah serta membatasi kegiatan yang melibatkan kerumunan massa seperti penutupan bandara, penutupan tempat pariwisata, serta penginapan.

Peraturan PSBB memberikan dampak terhadap sektor properti. Di Jawa Barat, hotel dengan klasifikasi bintang mengalami kenaikan pada bulan Mei dibandingkan April 2020 terkait dengan tingkat penghunian kamar (TPK), peningkatan terjadi di semua kelompok hotel berbintang.

TPK tertinggi di bulan Mei menurut kelas hotel bintang satu yaitu 24,33%, diikuti oleh klasifikasi bintang lima yaitu 18,11%, klasifikasi bintang dua yaitu 15,20%, klasifikasi bintang tiga yaitu 12,67%. Sedangkan, frekuensi paling kecil diraih oleh klasifikasi bintang empat yaitu 10,53%. Namun, jika dibandingkan secara tahunan (yoY) kejadian di Mei 2020 menandakan TPK mengalami penurunan yang cukup signifikan tercatat dibandingkan Mei tahun sebelumnya. Terjadi penurunan hingga 13,87% dari 38,79% menjadi hanya 12,92%. TPK hotel bintang yang mengalami penurunan paling signifikan terjadi pada hotel bintang dengan klasifikasi bintang 4 dengan penurunan TPK sebesar 30,7% (yoY), diikuti hotel bintang 5 dengan penurunan TPK sebesar 29,77% (yoY), hotel bintang 2 sebesar 27,05%, hotel bintang 3 dengan penurunan TPK 21,46%. Penurunan TPK yang tidak terlalu signifikan dibanding hotel bintang lain adalah hotel bintang 1 dengan penurunan TPK sebesar 9,47% (yoY). Hal ini juga terjadi pada TPK tingkat nasional dimana mean hanya 14,45% dari 43,53%. Penurunan menyebabkan kontraksi pada indeks harga sektor hotel hingga minus 25,43% sehingga kinerja properti komersial kategori sewa mengalami kontraksi sebesar -5,38% yang akan mempengaruhi indeks pada penetapan harga di bidang properti jenis komersial.

Kilas balik pada tahun 2020 tepatnya akhir semester awal, Indeks Harga Properti Komersial mengalami

perlambatan. Secara tahunan, Indeks Harga Properti Komersial tumbuh 0,29% (yoy), lebih rendah dibandingkan 0,31% (yoy) pada triwulan sebelumnya dan 1,50% (yoy) pada triwulan II-2019.

Berdasarkan pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan SPI yang dikeluarkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) terdapat tiga jenis pendekatan yang dapat digunakan dalam penilaian sebuah properti yaitu Pendekatan Pasar, Pendapatan, dan Biaya. Guna penilaian, pendekatan yang diimplementasikan didasarkan pada beberapa alasan seperti apa jenis dari properti, bagaimana kondisi riil yang ada, dan lain-lain. Beberapa penelitian terdahulu pada umumnya menggunakan satu pendekatan hingga dua pendekatan. Penelitian terdahulu yang menggunakan satu pendekatan adalah penelitian Manihuruk (2014) yang menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Land Develop Analysis dan penelitian Andriyani (2019) yang menggunakan Pendekatan Pasar untuk menghasilkan Indikasi Nilai Pasar Properti. Apabila menggunakan dua pendekatan umumnya para peneliti sebelumnya akan melakukan rekonsiliasi nilai, seperti penelitian yang dilakukan oleh Ramsida (2012), Salam (2013), dan Chairunnissa (2015) yang melakukan penilaian properti menggunakan dua pendekatan untuk menghasilkan Indikasi Nilai Pasar Properti.

Berdasarkan penelitian terdahulu, penilaian properti yang dapat menghasilkan profit dinilai menggunakan dua pendekatan yang berbeda kemudian dilakukan rekonsiliasi nilai. Namun dengan adanya pandemi COVID-19 yang mengakibatkan dampak pada sektor properti serta ketidakpastian kondisi, seorang penilai diharapkan dapat menerapkan pendekatan yang paling tepat

dalam menghasilkan Opini Nilai pada *Income Producing Property*. Penerapan pendekatan utamanya sesuai dengan jenis dan data riil. Penerapan pendekatan yang tepat akan menghasilkan opini nilai yang optimal. Maksud dari opini nilai yang optimal adalah saat nilai tersebut wajar (tidak *over valued* maupun *undervalued*) sebab apabila nilai tersebut *over valued* akan merugikan pembeli aset, dan apabila *undervalued* akan merugikan pemberi tugas.

Penelitian ini memilih objek Hotel XYZ yang berada di Kota Bandung sebagai aset yang akan dinilai untuk tujuan lelang, penilaian ini mengacu dari kasus penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sugeng, Irwan, Gunawan, dan Rekan.

Kajian Literatur Aset, Properti, dan Hotel

Menurut Islahuzzaman (2012, p.36), aset adalah hak atas kekayaan yang merupakan sumber penghasilan yang diharapkan dapat memberikan keuntungan di masa depan. Dalam KPUP Butir 2 dijelaskan bahwa aset adalah sumber daya ekonomi yang dimiliki dan dikuasai oleh perseorangan, badan atau pemerintah serta bagaimana manfaat ekonomi di masa depan yang diharapkan dapat diperoleh serta dapat diukur dengan satuan uang.

Properti adalah golongan real property yang meliputi baik fisik tanah dan/atau bangunan (real estate) maupun hak-hak yang melekat pada pemilikan tanah dan bangunan oleh pemilik yang individual maupun kolektif (Harjanto dan Hidayati, p. 26). Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan (SPI, 2018). Properti terdiri atas hak kepemilikan yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu

kepentingan tertentu atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Real properti merupakan penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah (hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu), semua kepentingan (*interest*), dan manfaat (*benefit*) yang berkaitan dengan kepemilikan real estate.

Menurut Sujatno (2008), "hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan berikut makanan dan minuman serta lainnya bagi setiap orang yang menginap di hotel". Pengklasifikasian hotel di Indonesia mengacu pada hal-hal berikut yaitu jumlah kamar yang dimiliki, fasilitas yang tersedia, peralatan yang digunakan, dan mutu pelayanan yang disajikan. Nilai Pasar hotel dipengaruhi oleh beberapa komponen seperti nilai bangunan dan tanah hotel, nilai bisnis, serta nilai personal properti yang melekat pada hotel. Dengan mengetahui nilai hotel, pemilik dapat memanfaatkan nilai tersebut untuk tujuan agunan kredit, kerja sama investasi dan tujuan jual beli. Menurut MAPPI Jawa Timur, Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai hotel antara lain aspek pasar yang terdiri dari aspek permintaan dan penawaran, lokasi, lingkungan, dan aspek produksi fisik dan layanan hotel.

Biaya, Nilai, dan Harga

Dalam KPUP Butir 4.3, dijelaskan bahwa biaya adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan sebuah aset. Saat terjadi transaksi jual beli, harga sangat berkaitan erat dengan biaya dimana harga yang harus dibayarkan akan menjadi biaya bagi pembeli. Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu properti (KPUP Butir 4.2).

Konsep nilai menggambarkan sejumlah uang yang terkait dalam suatu transaksi. Nilai merupakan suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan properti atau dengan kata lain nilai merupakan harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu properti sehingga nilai bukan merupakan fakta namun sebuah hipotesis dimana hipotesis dari nilai diestimasi dan ditentukan oleh tujuan penilaian pada waktu tertentu (KPUP Butir 4.4). Memandang pada konsep harga dan nilai, apabila faktor-faktor seperti kemampuan keuangan, latar belakang, atau kepentingan khusus dari baik pembeli maupun penjual, harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilai dari sebuah aset bergantung pada sudut pandang pihak lain. Proses penilaian untuk tujuan lelang akan menghasilkan Nilai Pasar sebagai Dasar Nilai dan Nilai Likuidasi atau Nilai Jual Paksa.

Nilai Pasar

Pasar merupakan lingkungan dimana barang dan jasa diperdagangkan melalui mekanisme pembentukan harga, tidak terkecuali pada sebuah properti dimana properti dijual dengan pertimbangan kondisi fisik, kondisi lingkungan, legalitas properti, dan kondisi lain. Oleh karena itu, dalam proses penilaian tujuan utamanya adalah untuk menghasilkan Nilai Pasar dari suatu aset sebab Nilai Pasar ini dapat menggambarkan estimasi berapa uang yang dapat diterima oleh penjual atau dikeluarkan oleh pembeli apabila suatu aset dijual atau dilepas di pasar wajar.

Nilai Likuidasi

Nilai Likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek dengan memenuhi jangka waktu pemasaran (SPI 102, Butir 3.5). Nilai likuidasi biasanya diasumsikan lebih rendah dari Nilai Pasar. Hal ini disebabkan karena biasanya pemilik

properti sedang tidak dalam kondisi ingin menjual propertinya. Kondisi ini sering terjadi pada kondisi kredit macet sehingga properti harus dilelang. Oleh karena itu Nilai Likuidasi disebut juga Nilai Jual Paksa. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 21/ PMK.06/ 2016 menjelaskan bahwa Nilai Likuidasi adalah nilai properti yang dijual melalui lelang setelah memperhitungkan risiko penjualannya..

Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar merupakan pendekatan yang bertujuan untuk menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dengan syarat informasi harga transaksi atau penawaran tersedia (KPUP Butir 15.1). Dalam Pendekatan Pasar, analisa dilakukan untuk mengetahui perbedaan dan persamaan properti yang dinilai dengan properti pembanding. Analisis ini bertujuan untuk menyesuaikan nilai properti yang dinilai dengan properti pembanding supaya berimbang apabila terdapat perbedaan. Metode yang digunakan dalam Pendekatan Pasar adalah Metode Perbandingan Data Pasar. Ketika Perbandingan Data Pasar yang dipertimbangkan berkaitan dengan aset yang dinilai, metode ini terkadang disebut sebagai metode transaksi sebelumnya (*Prior Transaction Method*) (SPI 106 Butir 6.2.b).

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. (SPI, 2018). Metode dalam pendekatan pendapatan meliputi Kapitalisasi Pendapatan dan

Discounted Cash Flow. Metode *Discounted Cash Flow* (DCF) digunakan apabila tingkat pendapatan tidak stabil dan dengan periode pendapatan tertentu. Nilai obyek penilaian didapatkan dengan mengalikan rangkaian proyeksi aliran pendapatan dimasa yang akan datang dengan tingkat diskonto tertentu menjadi nilai sekarang (Amin, 2008).

Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai objek Penilaian berdasarkan Biaya Reproduksi Baru (*Reproduction Cost New*) atau Biaya Pengganti Baru (*Replacement Cost New*), pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*) setelah dikurangi dengan Penyusutan. Pada penilaian ini peneliti menggunakan Metode Biaya Pengganti/Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost*) untuk penilaian bangunan dan sarana pelengkap, serta Metode Ekstraksi untuk penilaian tanah.

Metode Penelitian

Untuk menilai hotel secara wajar maka akan dihitung terlabih dahulu melalui tiga pendekatan yang akan dihitung masing-masing.

Pada penilaian Hotel XYZ menggunakan Pendekatan Pasar, peneliti menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar. Berdasarkan SPI 106 Butir 6.2.f, langkah yang harus dilakukan untuk menghasilkan indikasi nilai menggunakan suatu metode yang dapat membandingkan harga permintaan dan penawaran atau biasa disebut dengan metode perbandingan harga pasar. Sedangkan untuk pendekatan pendapatan, akan digunakan metode *discounted cashflow* (DCF). Lalu, untuk pendekatan biaya akan digunakan metode *depreciated replacement cost* dan metode penjumlahan untuk menghitung indikasi

nilai bangunan, dan Metode Perbandingan Data Pasar untuk menghitung indikasi nilai tanah.

Hasil dan Pembahasan

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan langsung saat observasi dan wawancara kepada narasumber. Narasumber yang dimaksud adalah pimpinan dan tim penilai dari KJPP Sugeng, Irwan, Gunawan dan Rekan. Data Sekunder didapatkan dari media dan sumber lain seperti website milik Bank Indonesia, MAPPI, Badan Pusat Statistik, dan riset Aswath Damodaran. Data-data tersebut digunakan untuk perhitungan dan analisa hotel sebagai objek penelitian.

Hasil Pendekatan Pasar

Berdasarkan SPI 106 Butir 6.1.a Pendekatan Pasar memberikan indikasi nilai dengan membandingkan aset dengan aset yang identik atau sebanding dimana terdapat informasi harga. Aset identik atau sebanding yang dimaksud dalam penelitian ini adalah hotel yang identik atau sebanding dengan Hotel XYZ sebab terdapat beberapa unsur yang harus terpenuhi misalnya persamaan kelas bintang, jumlah kamar, fasilitas yang tersedia, desain dan bentuk bangunan. Namun pada saat penelitian Hotel XYZ, peneliti tidak mendapatkan informasi aset identik atau sebanding yang diperdagangkan di pasar. Hal itu menyebabkan Pendekatan Pasar tidak dapat diterapkan dalam penelitian untuk mendapatkan Nilai Pasar Hotel XYZ.

Pendekatan Pendapatan

Penelitian Nilai Hotel XYZ menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan Metode Disounted Cash Flow (DCF). Pendapatan Hotel XYZ didapatkan dari tiga jasa yang ditawarkan yaitu sewa kamar, sewa meeting room dan sewa restoran. Beban yang

diperhitungkan adalah beban Penjualan dan Beban Administrasi. Pendapatan dikurangi Beban akan menghasilkan NOI (*Net Operational Income*). NOI kemudian dikalikan dengan *discount factor*. Khusus pada tahun proyeksi terakhir ditambahkan dengan *Terminal Value*. Berdasarkan tabel di atas, diketahui Nilai Pasar Hotel XYZ yang dihitung menggunakan Pendekatan Pendapatan adalah Rp67.273.071.109,00.

Pendekatan Biaya

Nilai Pasar menggunakan pendekatan biaya Hotel XYZ dengan menjumlahkan seluruh Indikasi Nilai Pasar seluruh komponennya yaitu tanah, bangunan, dan sarana pelengkap. Berikut ini adalah rincian Nilai Pasar Hotel XYZ.

Tabel 1.
Nilai Pasar Hotel XYZ Menggunakan Pendekatan Biaya

No.	Uraian	Indikasi Nilai Pasar
1	Tanah	Rp 69.600.000.000
2	Gedung A	Rp 3.449.600.000
3	Gedung B	Rp 4.699.800.000
4	Bangunan Pos Jaga	Rp 11.200.000
5	Bangunan Pool Bar	Rp 39.600.000
6	Sarana Pelengkap	Rp 1.141.500.000
Nilai Pasar Hotel XYZ		Rp 78.941.700.000

Sumber: Data Diolah, 2021

Nilai Likuidasi

Salah satu cara untuk meminimalisir resiko kredit atau pendanaan dilakukan dengan ketersediaan jaminan berupa agunan dari pihak peminjam. Dalam posisi pihak debitur wanprestasi atau dalam kondisi kredit macet, agunan akan direalisasikan sebagai pengganti kredit atau pendanaan yang gagal bayar dalam bentuk penjualan atau eksekusi. Proses eksekusi pengembalian kerugian kreditur dapat dilakukan dengan menjual langsung aset agunan yang diambil alih melalui Lelan Eksekusi. Aset sitaan maupun aset yang akan dihapus bukukan oleh suatu instansi dapat terikat kepada kewajiban untuk menjual atau mengalihkan aset

yang dikuasai atau dimiliki melalui penjualan secara langsung atau melalui mekanisme lelang. Dibutuhkan waktu 6-9 bulan hingga properti tersebut terjual dan masuk ke dalam kategori tipe B dengan diskon likuidasi 20%-40%. Dengan dasar tersebut peneliti menentukan nilai likuidasi untuk Hotel XYZ adalah sebesar 40%. Oleh karena itu Nilai Likuidasi Hotel XYZ adalah sebesar Rp40.363.800.000,00 dari Nilai Pasar yang dihitung menggunakan Pendekatan Pendapatan dan Rp47.365.020.000,00 dari Nilai Pasar yang dihitung menggunakan Pendekatan Biaya.

Pembahasan

Dalam pemilihan pendekatan untuk penelitian nilai Hotel XYZ, peneliti setidaknya mempertimbangkan faktor yaitu dasar nilai yang digunakan dan tujuan penilaian, kelebihan dan kelemahan dari ketiga pendekatan saat digunakan terutama di masa Pandemi COVID-19, dan ketersediaan dari informasi yang dibutuhkan untuk setiap pendekatan dalam proses penelitian. Dalam menentukan Nilai Pasar Hotel XYZ, peneliti memaksimalkan penggunaan informasi pasar dan di lapangan. Selain itu, keterbatasan informasi yang ada menyebabkan peneliti menggunakan ketiga pendekatan yang peneliti analisis untuk kemudian menemukan pendekatan yang tepat untuk menghasilkan Nilai Pasar Hotel XYZ pada masa COVID-19.

Penelitian Hotel XYZ menggunakan Pendekatan Pendapatan dan Metode Discounted Cash Flow menghasilkan Nilai Pasar Hotel XYZ sebesar Rp10.393.000.000,00. Pada dasarnya Hotel XYZ masuk ke dalam kategori “Income Producing Property” karena Hotel XYZ dilihat dari sisi pelaku pasar dapat menghasilkan pendapatan yang mana pendapatan tersebut adalah unsur

penting yang mempengaruhi opini Nilai Pasar yang dihasilkan. Pada saat dilakukan inspeksi, harga sewa kamar Hotel XYZ merupakan harga promo, termasuk tarif sewa untuk persewaan Meeting room dan restoran serta akibat adanya dampak COVID-19 menyebabkan wisatawan dari luar kota dan luar negeri terbatas mobilisasinya yang menyebabkan Tingkat Penghunian Kamar menurun.

Penelitian nilai Hotel XYZ menggunakan Pendekatan Biaya menghasilkan Nilai Pasar Hotel XYZ sebesar Rp78.941.700.000. Nilai bangunan didapatkan dari hasil pengukuran terhadap luas bangunan dan mengklasifikasi material yang digunakan. Pada saat perhitungan, harga material dan biaya didasarkan atas Biaya Teknis Bangunan yang dirilis oleh MAPPI. Pendekatan biaya ini menghasilkan nilai yang jauh lebih besar dikarenakan dasar penilaianya didapatkan langsung di lapangan seperti data penawaran/pembanding. Data inilah yang peneliti gunakan sebagai dasar untuk menentukan nilai tanah dikarenakan data pembanding dan data yang telah terjual yang menggambarkan kondisi properti di lingkungan Hotel XYZ. selain itu, data kondisi lingkungan sekitar dapat mendukung dalam proses perhitungan Nilai Pasar Hotel XYZ.

Berdasarkan informasi yang tersedia dan perhitungan yang telah dilakukan peneliti dari ketiga pendekatan, peneliti pada dasarnya mempertimbangkan kelebihan dan kelemahan masing-masing pendekatan tersebut. Pertimbangan yang utama adalah ketersediaan informasi. Pendekatan Pasar tidak dapat digunakan karena informasi terkait data transaksi maupun data penawaran untuk aset yang setara/ tipikal tidak tersedia. Pendekatan Pendapatan tidak dapat menghasilkan Nilai Pasar yang relevan karena

ketidakpastian kondisi yang disebabkan oleh Pandemi COVID-19 termasuk perkiraan waktu berakhirnya pandemi tersebut. Peneliti memilih Pendekatan Biaya sebagai pendekatan yang tepat untuk diterapkan dikarenakan peneliti mendapatkan semua informasi yang dibutuhkan seperti biaya bangunan yang didapatkan dari BTB MAPPI, adanya akses untuk mengukur dan mengidentifikasi material yang digunakan untuk perhitungan Indikasi Nilai Pasar Bangunan dan Sarana Pelengkap Hotel XYZ, serta tersedianya informasi data pembanding untuk menghasilkan Indikasi Nilai Pasar Tanah sehingga peneliti dapat menentukan Nilai Pasar Hotel XYZ dengan tepat dan Nilai Pasar yang dihasilkan wajar dan relevan.

Simpulan dan Saran

Setiap pendekatan penilaian pada dasarnya dapat digunakan sesuai jenis objek yang dinilai, namun disisi lain setiap pendekatan memiliki kelebihan dan kekurangan saat diimplementasikan. Pada Pendekatan Pendapatan yang diterapkan oleh peneliti, terdapat kekurangan yang berkaitan dengan informasi yang tersedia di lapangan. Kondisi Pandemi COVID-19 menyebabkan ketidakpastian kondisi ekonomi serta keterbatasan informasi yang diperoleh peneliti menyebabkan Nilai Pasar Hotel XYZ yang dianalisis menggunakan Pendekatan Pendapatan dianggap tidak wajar. Hal ini berbanding terbalik dengan Nilai Pasar Hotel XYZ yang dianalisis menggunakan Pendekatan Biaya, Pendekatan Biaya menggunakan dasar Biaya Teknis Bangunan dan peneliti memiliki akses untuk mendapatkan informasi sehingga informasi yang dibutuhkan lengkap. Hal ini menyebabkan Nilai Pasar yang dihasilkan wajar. Oleh karena itu pada penelitian ini, peneliti memilih Nilai Pasar yang didapat dari Pendekatan Biaya

yang telah diterapkan untuk menjadi acuan Nilai Pasar yang wajar untuk Hotel XYZ yaitu sebesar Rp78.942.000.000,00 dengan Nilai Likuidasi sebesar Rp47.365.020.000,00.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan simpulan yang telah disajikan, peneliti memiliki saran yang memberikan manfaat kepada pihak-pihak terkait atas hasil penelitian ini. Pada penelitian selanjutnya, disarankan untuk menerapkan ketiga pendekatan kemudian digunakan yang paling tepat dalam menilai sebuah properti di saat Pandemi COVID-19, dan apabila kondisi sudah stabil dan informasi tersedia, peneliti selanjutnya dapat menerapkan langsung salah satu atau dua pendekatan yang relevan. Bagi pihak manajemen disarankan supaya memberikan akses terkait laporan keuangan supaya dapat ditentukan Nilai Pasar yang relevan sesuai jenis aset “Income Producing Property”. Peneliti juga menyarankan agar studi kelayakan pustaka bagi perpustakaan, khususnya untuk kelengkapan mengenai analisa pendekatan penilaian properti lebih dilengkapi karena peneliti menyadari kurangnya sumber kepustakaan mengenai analisa pendekatan penilaian menjadi kekurangan dalam penelitian ini. Saran yang terakhir adalah untuk pihak Tim Kurator supaya menentukan nilai limit lelang diantara Nilai Likuidasi dan Nilai Pasar supaya terbentuk nilai limit yang relevan sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

Daftar Rujukan

Bandung, B. P. (2015-2019). Tingkat Penghunian Kamar Hotel Provinsi Jawa Barat. *Berita Resmi Statistik*. Kota Bandung: Badan Pusat Statistik Kota Bandung.

- Chairunnisa, R. (2015). *Analisa Pendekatan Biaya Dan Pendapatan Hotel Mustika Tuban* (Doctoral dissertation, Institut Technology Sepuluh Nopember).
- Hidayati, Wahyu dan Harjanto, Budi. (2001). Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama. Yogyakarta, BPFE-Yogyakarta.
- Islahuzzaman. 2012. “Istilah-istilah Akuntansi & Auditing.” Penerbit Bumi Aksara, Jakarta.
- KPUP. (2018). Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia Edisi VII.
- Manihuruk, P. (2014). *Penilaian Tanah Kosong Milik PT. Karyadeka Alam Lestari di Kota Semarang dengan Land Development Analysis.* Yogyakarta, Universitas Gajah Mada.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal.
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)
- PPI. (2018). Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia Edisi VII.
- Ramisda, S., & Utomo, C. (2012). Analisa Nilai Pasar Hotel Inna Simpang. *Jurnal Teknik ITS*, 1(1), D6-D11.
- Salam. (2013). *Penetapan Nilai Pasar Properti Gedung Perkantoran Graha Sucefindo PT. Sucefindo (Persero) Cabang Semarang Untuk Tujuan Penjaminan Utang Bank.* Yogyakarta, Universitas Gajah Mada.
- SPI. (2018). Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia Edisi VII.
- Sujatno, Bambang. 2008. Hotel Courtesy. Yogyakarta, Cv. Andi Offset.