

INTISARI

Penilaian properti di Indonesia mengenal 3 macam pendekatan yang lazim dipergunakan, yakni pendekatan pasar, pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Pendekatan yang dipergunakan untuk menilai sebuah aset, bergantung pada jenis aset yang dinilai, karakteristik aset yang dinilai, ketersediaan data serta tujuan penilaian. Hotel sebagai sebuah *real property*, memiliki karakteristik khusus yang membedakan dengan jenis properti yang lain ketika dinilai, yakni tergolong sebagai properti yang mampu menghasilkan pendapatan.

Penelitian ini dilakukan untuk mengestimasi nilai pasar dari Hotel X Semarang untuk tujuan penjaminan hutang, dengan mempergunakan 2 pendekatan penilaian, yakni pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Kedua pendekatan dipergunakan karena pihak perbankan sebagai salah satu pengguna hasil penilaian, membutuhkan estimasi nilai komponen tanah dan bangunan secara terpisah. Sedangkan pendekatan pendapatan dipergunakan karena karakteristik hotel yang mampu menghasilkan pendapatan.

Hasil analisis menunjukkan indikasi nilai pasar Hotel X berdasarkan penilaian menggunakan pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya tidak jauh berbeda. Pihak manajemen perlu mengoptimalkan potensi pendapatan dari Hotel X mengingat tingkat okupansi yang relatif masih belum optimal. Diharapkan dengan tingkat okupansi yang optimal, nilai pasar Hotel X akan terapresiasi.

Kata kunci: penilaian, nilai pasar, *real property*, pendekatan penilaian.

ABSTRACT

Property valuation in Indonesia recognize three kinds of approaches are commonly used, namely the market approach, income approach and the cost approach. The approach used to assess an asset, depending on the type of asset that is assessed, the characteristics of assets which are assessed, the availability of data and assessment purposes. Hotel as a real property, has special characteristics that differentiates it from other types of properties when assessed, which is classified as a property that is capable of generating revenues.

This study was conducted to estimate the market value of the Hotel X Semarang for the purpose of guaranteeing the debt, by using two assessment approaches, the income approach and the cost approach. These two approach is used because the banks as one of the user of the assessment, require estimates of the value of the land and building components separately. While the income approach is used because the characteristics of the hotel are able to generate revenue.

The analysis showed indications of market value Hotel X based on an assessment using the income approach and the cost approach is not much different. The management needs to optimize the revenue potential of a Hotel X given the relative occupancy rate is still not optimal. Expected with optimal occupancy rate, market value Hotel X would be appreciated.

Keywords: valuation, market value, real property, valuation approach