

Peraturan berkaitan dengan Dana Investasi Real Estat berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (DIRE KIK) atau *Real Estate Investment Trust* (REIT)

Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) menerbitkan 4 peraturan berkaitan dengan Dana Investasi Real Estate berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (DIRE KIK) atau *Real Estate Investment Trust* (REITs).

Keempat peraturan tersebut berisi pedoman pendaftaran REITs, bentuk dan isi prospektus, pengelolaan dana investasi REITs, serta pedoman kontrak investasi kolektif real estat, yaitu:

1. Peraturan Nomor IX.C.15 tentang Pernyataan Pendaftaran Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
2. Peraturan Nomor IX.C.16 tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus Dalam Rangka Penawaran Umum Oleh Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
3. Peraturan Nomor IX.M.1 tentang Pedoman Bagi Manajer Investasi dan Bank Kustodian yang Melakukan Pengelolaan Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif dan.
4. Peraturan Nomor IX.M.2 tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.

Lampiran 3 Rangkuman Beberapa peraturan Perundang-undangan yang Berkaitan dengan Produk Real Estat dan khususnya Properti untuk Kegiatan Ritel

1. UU

- 1.1 UU No. 16 tahun 1985, Undang-Undang mengenai Rumah Susun. Kecenderungan mengeneralisasikan atau memperlakukan properti ritel sama dengan produk properti lainnya. UU yang berlaku untuk kemilikan dan pengelolaan, produk properti dibuat secara umum.
- 1.2 UU No 26 tahun 2007 tentang penataan ruang.

2. PP

- 2.1 PP No 41 tahun 1996, mengenai peraturan pemilikan tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Pasal 2 disebutkan bahwa tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh asing adalah salah satunya satuan rumah susun yang dibangun diatas sebidang tanah hak pakai atas tanah negara.

3. Keppres

- 3.1 Keppres No. 118 tahun 2000 tentang Perubahan atas Keppres No. 96 tahun 2000 tentang Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan Persyaratan Tertentu bagi Penanaman Modal. Bidang usaha yang tertutup untuk penanaman modal yang dalam modal perusahaannya ada pemilikan warga negara asing dan badan hukum asing antara lain sektir perhubungan, perdagangan, penerangan, kehutanandan perkebunan.
- 3.2 Keppres No 76 tahun 2007 tentang Kriteria dan Persyaratan Penyusunan Bidang Usaha yang Tertutup dan Bidang Usaha yang terbuka dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal. Kriteria Penetapan Bidang Usaha yang Terbuka dengan persyaratan :
 21. Perlindungan sumber daya alam
 22. Perlindungan usaha mikro, kecil, menengah dan koperasi
 23. Pengawasan produksi dan distribusi
 24. Peningkatan kapasitas teknologi
 25. Partisipasi modal dalam negeri
 26. Kerjasama dengan badan usaha yang ditunjuk

4. Keputusan Menteri

- 4.1 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No 420/MPP/Kep/10/1997 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar dan Pertokoan. Tujuan menciptakan sinergi antara pasar modern dengan pengusaha kecil menengah, koperasi serta pasar tradisional agar dapat tumbuh dan berkembang lebih cepat untuk mewujudkan tata perdagangan dan pola distribusi nasional yang mantap dan mewujudkan kemitraan usaha antara pengusaha besar pasar modern dengan pedagang kecil dan menengah, koperasi serta pasar tradisional.
- 4.2 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No 107/MPP/Kep/2/1998 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pemberian Ijin Usaha Pasar Modern. Setiap perusahaan yang melaksanakan kegiatan usaha: pasar modern wajib memperoleh Ijin Usaha Pasar

Modern (IUPM), pasar modern wajib melakukan kerjasama dengan pedagang kecil dan menengah serta pasar tradisional, perusahaan pasar modern wajib menyampaikan laporan usahanya secara berkala 6 (enam) bulan sekali kepada Dirjen Perdagangan Dalam Negeri Departemen Perdagangan.

5. PERDA

- 5.1 Peraturan Daerah DKI Jakarta, Nomor 6 Tahun 1999, tentang Rencana Tata Ruang Wilayah.
- Pasal 43 ayat 2, paragraf 5 tentang Arahannya Pemanfaatan Ruang Kawasan Ekonomi Prospektif. Pengembangan kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa wajib memperhitungkan dan menyediakan fasilitas yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang timbul dari aktifitas yang berlangsung pada kawasan tersebut.
- Pembangunan fasilitas perdagangan/jasa dilaksanakan dengan memenuhi kebutuhan sarana tempat usaha yang ditata secara adil bagi semua golongan usaha termasuk pengembangan golongan usaha kecil.
- Pembentukan areal penghubung antar bangunan dan/atau kompleks bangunan dalam rangka meningkatkan integrasi pembangunan kawasan ekonomi prospektif dibarengi dengan penyediaan ruang-ruang untuk golongan usaha skala kecil termasuk sektor informal dan ruang-ruang terbuka bersifat umum.
- Pemanfaatan ruang pada kawasan campuran perumahan dan bangunan umum dapat berbentuk pita atau superblok dengan proporsi ruang untuk perumahan berkisar 35% sampai 65% dari total besaran ruang yang dibangun sesuai dengan kategori pola sifat lingkungan setempat.
- Kawasan industri dan pergudangan wajib dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah.
- Penataan kawasan pelabuhan dilakukan sebagai bagian integral dari penataan ruang kota.
- Pasal 43 ayat (2) : Kebutuhan fasilitas perdagangan/pertokoan dalam ruang yang menyatu seperti mall, plaza, pasar swalayan, dan pertokoan harus menyediakan ruangan tempat usaha bagi Golongan Usaha Skala Kecil (GUSK) seluas 10 % dari luas keseluruhan lantai tempat usaha yang dibangun. Keseluruhan ruang untuk perdagangan dikelola sedemikian rupa sehingga harga sewa tempat usaha dapat dijangkau oleh GUSK, dan barang/jasa yang dijual oleh GUSK diatur agar dapat saling melengkapi dengan kegiatan utama perdagangan di bangunan/komplek bangunan tersebut. Penyediaan ruangan tempat usaha bagi GUSK ini tidak boleh dialihkan ke lokasi lain atau diganti dengan bentuk apapun.
- 5.2 Peraturan Daerah DKI Jakarta, Nomor 6 Tahun 1999, tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Pasal 88 angka 1 : Sanksi administrasi dikenakan terhadap pelanggaran perizinan rencana tata ruang yang dilakukan masyarakat antara lain berupa:
- Pencabutan surat izin penunjukan penggunaan tanah;
 - Pencabutan izin mendirikan bangunan. Termasuk dalam sanksi administrasi disini adalah pengenaan retribusi penyesuaian rencana pemanfaatan lahan dan

atau pelampauan KLB dan atau Ketinggian Bangunan sesuai Tabel 03, Tabel 04, Tabel dan Tabel 05 Lampiran I yang peneanaan retribusi nya tergolong sebagai penalti. Sedangkan sanksi administrasi yang dikenakan terhadap pegawai yang melakukan pelanggaran rencana tata ruang didasarkan atas ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Kepegawaian dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

- 5.3. Perda No. 2 tahun 2002, tentang perpasaran swssta di DKI Jakarta
- 5.3.1 Perda No. 2 tahun 2002, tentang perpasaran swssta di DKI Jakarta, pasal 10(e) tentang Perpasaran Swasta yang luas lantainya diatas 4000m2 harus berjarak radius 2,5 km dari pasar lingkungan.
- 5.3.2. Perda No. 2 tahun 2002, tentang perpasaran swssta di DKI Jakarta, pasal 22 ditegaskan setiap orang atau badan usaha yang melakukan kegiatan perpasaran swasta tanpa memenuhi ketentuan diancam pidana kurungan selama-lamanya tiga bulan atau denda sebanyak-banyaknya lima juta rupiah.
- 5.3.3. Perda No. 2 tahun 2002, tentang perpasaran swsta di DKI Jakarta, pasal 24 menyebutkan, gubernur dapat menutup sementara dan mencabut izin usaha tersebut.
- 5.3.4 Perda No. 2 tahun 2002, tentang perpasaran swssta di DKI Jakarta, pasal 13 (b) tercantum usaha perpasaran swasta dengan luas efektif diatas 500 meter persegi (m2) harus menyediakan ruang tempat usaha bagi usaha kecil atau usaha informal/kaki lima seluas 20 persen dari luas efektif bangunannya dan tidak dapat diganti dalam bentuk lain.
- 5.3.5 Menurut Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah dan Direktorat Masalah bangunan. Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota 1983, hal. 40, Pembagian Pusat Perbelanjaan adalah sebagai berikut :
 - Warung (radius 500m)
 - Pertokoan
 - pusat Perbelanjaan untuk 30.000 penduduk, pasar dan toko-toko lengkap dengan bengkel reparasi kecil
 - Pusat perbelanjaan dan kawasan niaga untuk 120.000 penduduk
 - Pusat perbelanjaan dan kawasan niaga untuk 480.000 penduduk

Lampiran 4 Pengertian-pengertian

Property *n. 1. a something owned*

- a. possession, esp. a house, land etc
 - b. possessions collectively
 - 2. attribute, quality or characteristic
 - 3. moveable object used on a theater stage, in a movie etc
 - 1.b. land, acreage, ground(s), RE, realty, see also state
 - 2.2. feature, trait, ark, hallmark
- Sumber : menurut *Oxford Reference Dictionary*

Retail *the sales of goods in relatively small quantities to the public, and usually not for resale.* Sumber : *Oxford Reference Dictionary*

Retailing *Retail establishments are often called shops or stores sometimes this kind of retailing replicates existing retail types such as on line shops.* Sumber : [http:// id. Wikipedia.org/wiki/retail-38k](http://id.Wikipedia.org/wiki/retail-38k), 24 Des 2007

Liquid *Adj. easily converted into cash.* Sumber : *Oxford Reference Dictionary*

Liquid *A liquid is a fluid that can freely from a distinct surface at the boundaries of its bulk material.* Sumber : [http:// id. Wikipedia.org/wiki /retail-38k](http://id.Wikipedia.org/wiki/retail-38k), 24 Desember 2007

Real Estate *Real*
actually existing or occurring
genuine, rightly so called, not artificial
low costing of immovable property such as land or houses
appraised by purchasing power. Sumber : *Oxford Reference Dictionary*
Estate
property consisting of much land use with large house

person's assets and liabilities, esp. at death
domain manor, property, holdings, resources, wealth, fortune,
belongings, possessions. Sumber : Oxford Reference
Dictionary

Estate *In law, propertis or possessions that a person owns. For examples, one says "He has an estate worth \$ 1.00.00". Land and buildings are referred to as real estate because they are relatively immovable. Sumber : The New Book of Knowledge, Grilier International.inc, 1978*

Sustain *v. 1. support bear to weight of, esp for a long periode*
2. encourage, support
3. (of food) give nourishment to
4. endure, stand, bear up against
5. undergo on suffer (defeat or injury, etc)
6. (of a court, etc) up hold or decide in flavor of (an objection, etc)
7. corroborate
8. maintain
Adj. sustainable, n. sustainment
carry, take, hold
carry. Bear, bolster (up), reinforce, strengthen, shore up
nourish, feed, support, keep (alive), maintain
withstand, put up with, experience, tolerate, weather, brave
recognize, allow, admit, approve, ratify, sanction
uphold, support, keep up, continue, keep going, keep alive,
prolong, persist in. Sumber : Oxford Reference Dictionary

Spekulasi *keuangan dalam artian sempit yaitu termasuk membeli, memiliki, menjual, dan menjual short saham, obligasi, komoditi, mata uang, koleksi, real estate, derivatif, ataupun*

instrumen keuangan lainnya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan dari fluktuasi harga dimana pembelian tersebut bukannya untuk digunakan sendiri atau untuk memperoleh penghasilan yang timbul dari deviden atau bunga . Spekulasi atau agiotage pada pasar keuangan adalah berbeda dengan apa yang disebut lindung nilai, investasi jangka panjang ataupun pendek, dan arbitrase. Spekulasi dapat terjadi pada sebagian besar perdagangan komoditi namun yang terbanyak adalah pada transaksi perdagangan berjangka dan transaksi derivatif lainnya .

Benjamin Graham seorang pakar analisa sekuriti memberikan definisi dari spekulasi ditinjau dari sudut investasi yaitu " suatu kegiatan investasi adalah investasi yang dilakukan dengan cara melakukan analisa keuangan secara seksama, menjanjikan keamanan modal dan kepuasan atas tingkat imbal hasil . Kegiatan yang tidak memenuhi prasyarat tersebut adalah merupakan tindakan spekulatif. "

Kata "spekulasi" berasal dari bahasa Latin *speculatus*, yang merupakan bentuk kalimat lampau dari *speculari* , yang artinya "melihat kedepan" , mengamati, dan menelaah. Kata *speculari* itu sendiri merupakan turunan dari kata *specula*, yang berasal dari *specere* yang artinya "untuk melihat", yang merupakan serdadu Roma yang bertugas mengawasi perkampungan serdadu yang disebut *castrum*. Dalam kata ini ditemukan persamaan etimologik dari kalimat kontemporer yang menunjukkan pada suatu aktifitas "memandang dari jauh" di angkasa dan juga didalam waktu. Dari kalimat "*specula*" inilah asal kata dalam bahasa Latin "*speculatio, speculationis*", suatu aktifitas penyelidikan filosofi. Kalimat ini masih digunakan saat ini dalam dunia filosofi sebagai "suatu kegiatan berteori tanpa didukung dengan suatu dasar fakta yang kuat, sebagaimana halnya dalam dunia keuangan modern dimana

seorang spekulator melaksanakan suatu transaksinya dengan tanpa didukung oleh suatu dasar statistik.

Spekulasi adalah instrumen keuangan dengan untuk memperoleh keuntungan dari fluktuasi harga dimana pembelian bukan untuk digunakan sendiri atau untuk penghasilan yang timbul dari deviden atau bunga.

Etimologinya dari bahasa latin *speculatus*, melihat kedepan, mengamati, menelaah dalam dunia filosofi sebagai suatu kegiatan berteori tanpa didukung dengan suatu dasar fakta yang kuat sebagai mana halnya dalam dunia keuangan modern, dimana seorang spekulator melaksanakan transaksi tanpa didukung oleh suatu dasar statistik. Sumber : [http:// id.wikipedia.org/wiki/spekulasi](http://id.wikipedia.org/wiki/spekulasi)

Strata title *is a form ownership devised for multi level apartment blocks. The strata part of the term refers to apartment being in different levels or strata introduced in 1961 the state of New South Wales. Australia lalu Canada, Sing, South Africa, Ind, Malay n Fiji. Sumber : [http:// id.wikipedia.org/wiki/strata](http://id.wikipedia.org/wiki/strata)*

Strata title property *is a form of ownership in which aproperty owner owns their individual unit, plus a share of the common areas of the site, or common property . Residential, commertial, individual, other typer of buildings maybe sudeviided by way of a strata plan. Sumber : [http:// id.wikipedia.org/wiki/strata](http://id.wikipedia.org/wiki/strata)*

Kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap suatu yang dimiliki secara eksklusif & menggunakannya untuk tujuan pribadi, definisi ini mirip dengan definisi kekayaan, baik pribadi atau publik. Sumber : [http:// id.Wikipedia.org/wiki/kepemilikan](http://id.Wikipedia.org/wiki/kepemilikan)

Plaza *A public square or market place in a city or town*⁷⁰



⁷⁰ *Webster's new world dictionary*, 3rd College edition.

⁷¹ *OXFORD Advanced Learner's Dictionary*, New International Students Edition, Oxford University Press, Oxford 1995.

⁷² *Websters New World Dictionary*, 3rd College edition.

⁷³ *Wikipedia Free Dictionary*, [Http: //www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)

⁷⁴ *The New Glolier Webster International Dictionary of English Language*, Grolier Inc., Vol 1.

⁷⁵ *Dictionary of Architecture And Construction*, C.M. Harris, Mcgraw-Hill, 1975

⁷⁶ *Onman Dictionary of Contemporary English*, Longman Group Ltd., The Pitman Press Retain, 1984.

⁷⁷ *Webster's Encylopedic Unabridged Dictionary of The English Language*, New York : Portland House , 1986.

⁷⁸9, Harvey M, Rubenstein, *Central City Malls* , A Willey-Interscience Publication.

⁷⁹ *Wikipedia Free Dictionary*, <http://www.wikipedia.com>.

⁸⁰ A.S. Hornby, *Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English*, Oxford University press, 1987.

⁸¹ Drs. Peter Salim, M.A., *Practical English- Indonesian Dictionary*, Jakarta : Modern English Press, 1990.

⁸² Badan Pertanahan Nasional. *Kebijaksanaan Peranahan dalam Pembangunan Rumah Susun*, 1989, hal. 58-60.

Lampiran 5 Metode Perhitungan Keuangan Investasi

Metode perhitungan yang dapat dipakai untuk mengambil keputusan investasi, yaitu :

13.1 Metode *Rule of Thumb* / Metode Perhitungan Ibu Jari⁸³.

Metode ini tergolong sederhana bila dibandingkan dua metode yang lain, terdiri dari :

13.1.1.1 Metode *Pay Back*⁸⁴.

Untuk mengetahui waktu yang dibutuhkan untuk menutup dana yang dikeluarkan oleh suatu proyek. Untuk mengukur seberapa cepat suatu investasi bisa kembali. Satuannya merupakan satuan waktu seperti tahun, bulan. Suatu proyek dikatakan menguntungkan jika periode *Pay Back* ini lebih cepat / lebih pendek dari waktu yang ditargetkan, sedangkan kalau lebih lama berarti proyek rugi atau ditolak.

Kelemahan metode ini adalah :

13.1.1.1.1 Sulitnya menentukan periode maksimum yang ditetapkan untuk digunakan sebagai angka pembanding / tidak adanya suatu pedoman menentukan *pay back* maksimum ini.

13.1.1.1.2 Mengabaikan nilai waktu dari uang.

13.1.1.1.3 Mengabaikan variasi dalam aliran kas bersih selama umur proyek.

Rumus :

$$\text{Pay Back Period} = \frac{\text{Total Investment}}{\text{Net Cash Flow}}$$

Dimana :

Pay Back Period = Periode kembali modal

Total Investment = Total investasi / investasi awal

Net Cash Flow = Aliran kas bersih

⁸³ Austin J. Jaffe & C.F. Sirmans, *Fundamental Of Real Estate Investment, New Jersey : Prentice-Hall*, 1996, hal. 294.

⁸⁴ Austin J. Jaffe & C.F. Sirmans, *Fundamental Of Real Estate Investment, New Jersey : Prentice-Hall*, 1996, hal. 295

13.1.1.2 Average Rate Of Return

Untuk menghitung tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi. Perhitungannya didasarkan pada pendapatan bersih dari proyek yang bersangkutan, yaitu dengan membandingkan antara pendapatan bersih yang dihasilkan dan biaya investasi pada awal proyek, rata-rata investasi dan rata-rata investasi ditambah dengan modal kerja.

13.1.1.2.1 *Average Rate of Return* atas dasar biaya investasi pada awal proyek.

Rumus :

$$\mathbf{ARR} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Total Investment}}$$

Dimana :

Net Income = Pendapatan bersih tahunan

Total Investment = Total investasi awal

13.1.1.2.2 *Average Rate of Return* atas dasar investasi rata-rata.

Rumus :

$$\mathbf{ARR} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Average Investment}}$$

Dimana :

Net income = Pendapatan bersih tahunan

Average Investment = investasi rata-rata

13.1.1.2.3 *Average Rate of Return* atas dasar investasi rata-rata ditambah modal kerja.

Rumus :

$$\mathbf{ARR} = \frac{\text{Net Income}}{\text{Average Investment} + \text{Working Capital}}$$

Dimana :

Net Income = Pendapatan bersih tahunan

Average Investment = Investasi rata-rata

Working Capital = Modal Kerja

Apabila

ARR yang dihasilkan dari suatu proyek investasi lebih besar dari pada biaya modal, maka investasi dapat diterima. Sebaliknya jika *ARR* lebih kecil dari pada biaya modal maka investasi ditolak.

Kelemahan metode ini adalah :

1. Mengabaikan nilai waktu dari uang.
2. Metode ini memberikan lebih dari satu kemungkinan kriteria pengambilan keputusan karena adanya tiga dasar, yaitu : biaya investasi rata-rata, dan investasi rata-rata ditambah modal kerja.

13.2 Metode *Discounted Cash Flow*

Metode ini didasarkan atas konsep bahwa nilai investasi Real Estate adalah sama dengan harga sekarang dari arus kas yang akan datang, yaitu dengan memperkirakan arus kas yang diharapkan dan *discount future cash flow* ada tingkat pengembalian yang wajib. Ada 3 bentuk dasar metode *discounted cash flow*⁸⁵ :

13.2.1.1 Metode *Internal Rate of Return (IRR)*.

IRR adalah tingkat discount (rate of return) yang diperoleh saat *Net Present Value (NPV)* sama dengan nol. *IRR* kadang-kadang sering disebut juga tingkat bunga pinjaman yang diperoleh pada saat investasi real estate sampai pada periode terakhir, dimana terjadi keseimbangan antara investasi awal dengan total kas ($NPV = 0$). Perhitungan *IRR* digunakan untuk mengukur kondisi atau keadaan suatu perusahaan. *IRR* dalam perhitungannya memperhatikan nilai waktu dari uang (time value of money)

Rumus Umum :

$$\mathbf{IO} = \frac{\Sigma A}{(1 + i)^n}$$

⁸⁵ Austin J. Jaffe & C.F. Sirmans, *Fundamental Of Real Estate Investment*, New Jersey : Prentice-Hall, 1996, hal. 349 – 350.

Dimana :

IO = Investasi awal
A = Cash flow tiap periode setelah pajak
n = Lamanya periode investasi
i = Tingkat suku bunga

Dalam menentukan layak atau tidaknya suatu investasi dengan metode IRR, yaitu jika IRR lebih besar dari pada tingkat suku bunga yang relevan pada saat dilakukan perhitungan, maka proyek dinyatakan layak dan juga sebaliknya.

13.2.1.2 Metode Net Present Value (NPV)⁸⁶

Metode ini digunakan untuk menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang atas penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang dari penerimaan yang akan datang perlu diketahui terlebih dahulu bunga yang relevan untuk saat ini. Yang dimasukkan ke dalam faktir diskon untuk dikalikan dengan penerimaan kas bersih di masa yang akan datang.

Rumus Umum :

$$NPV = - IO + \sum A / (1 + i)^n$$

13.2.1.3 Metode Profitability Index (PI)⁸⁷

Metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang dengan nilai sekarang investasi, jadi :

Rumus Umum :

$$PI = \frac{PV \text{ Cash Flow}}{PV \text{ Investment}}$$

PI harus > 1 → bila proyek mau menguntungkan

⁸⁶ Austin J. Jaffe & C.F. Sirmans, *Fundamental Of Real Estate Investment, New Jersey : Prentice-Hall, 1996*, hal 346.

⁸⁷ Austin J. Jaffe & C.F. Sirmans, *Fundamental Of Real Estate Investment, New Jersey : Prentice-Hall, 1996*, hal. 359

13.3 Metode Tradisional

Metode ini termasuk di dalam *Appraisal Method* (Metode Penilaian) yang biasa digunakan oleh penilai (*valuer*) dan tidak memperhatikan unsur-unsur *financial* lainnya. Ada 3 cara pendekatan dalam Metode Penilaian :

13.3.1.1 Metode Perbandingan Data Pasar (The Market Comparison Method)⁸⁸.

Metode Perbandingan Data Pasar sering disebut juga sebagai Metode Perbandingan harga jual atau Metode Perbandingan Data Langsung. Langkah-langkah yang diperlukan pada Metode Perbandingan Data Pasar adalah sebagai berikut :

13.3.1.1.1 Pengumpulan data pasar.

Mebutuhkan sedikitnya 3 data perbandingan, data perbandingan yang dikumpulkan haruslah memperhatikan jenis properti yang sejenis dan sebanding.

Data harus memenuhi syarat-syarat di bawah ini :

13.3.1.1.1.1 Data jual yang kita peroleh berjalan tanpa paksaan dari pihak manapun.

13.3.1.1.1.2 Jual beli harus mempunyai kesamaan : peruntukkan, bentuk tanah, lokasi yang sejenis, sifat-sifat fisik dan sosial, ukuran luas dan cara jual beli.

13.3.1.1.2 Penyesuaian data pasar.

Dalam penilaian dengan menggunakan Metode Pendekatan Data Pasar, diperlukan suatu penyesuaian dari data yang dipergunakan untuk menilai. Penyesuaian data yang dipergunakan untuk menilai adalah penting untuk dapat menghasilkan hasil penilaian yang akurat dan dapat dipercaya. Dalam melakukan penyesuaian data perbandingan dengan properti yang dinilai perlu diperhatikan beberapa hal sebagai berikut :

13.3.1.1.2.1 Waktu transaksi dari data yang digunakan untuk dinilai.

Dalam teori ekonomi dikenal adanya teori waktu dan uang, yaitu teori yang menyatakan bahwa nilai uang saat ini akan

⁸⁸ Benny Suprianto, *Rekayasa Penilaian bagian I : Metode Perbandingan Data Pasar*, Jakarta : Universitas Tarumanegara, hal. 1.

lebih berharga dari pada saat ini. Hal ini disebabkan beberapa faktor dalam kehidupan ekonomi yaitu faktor inflasi yakni kenaikan tingkat harga rata-rata dalam perekonomian nasional, sehingga diperlukan penyesuaian harga penjualan terhadap waktu penjualan.

13.3.1.1.2.2 Kualitas dari properti data pembanding.

Kualitas dari properti disini membicarakan kualitas pekerjaan bangunan. Kualitas dari data pembanding dengan properti yang dinilai dibandingkan, bila data pembanding mempunyai kualitas yang lebih baik maka berarti penyesuaian adalah negatif dan sebaliknya. Kualitas disini membicarakan mutu aatas pekerjaannya, bukan kualitas bahan yang digunakannya.

13.3.1.1.2.3 Luas tanah dan luas bangunan data yang diperoleh.

Luas tanah dan bangunan yang baik sebagai data pembanding adalah yang mempunyai luas yang propotional dengan properti yang dinilai, atau dapat dikatakan yang mendekati data luas yang dinilai.

13.3.1.1.2.4 Spesifikasi properti data pembanding.

Spesifikasi properti disini membicarakan spesifikasi bangunan. Spesifikasi dari data pembanding dengan properti yang dinilai dibandingkan.

13.3.1.1.2.5 Lokasi data pembanding.

Properti dengan lebar jalan di depan lebih besar akan mempunyai harga jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan properti yang terletak di depan lebar jalan yang lebih sempit, juga dengan pertimbangan lain seperti jarak lokasi properti ke pusat bisnis, akses menuju lokasi dll. Hal-hal tersebut perlu disesuaikan.

13.3.1.1.2.6 Lingkungan data pembanding.

Lingkungan ini berhubungan dengan keadaan sekitar lokasi data maupun properti yang dinilai. Kenyamanan kelengkapan

fasilitas, image suatu lokasi merupakan hal-hal yang perlu diperhatikan di dalam penyesuaian faktor lingkungan.

13.3.1.1.2.7 Perlengkapan properti pembanding.

Perlengkapan properti meliputi telepon, AC, Pemanas air, listrik dll yang berhubungan dengan perlengkapan bangunan. Data dibandingkan dengan properti yang dinilai untuk dibandingkan.

13.3.1.1.2.8 Kondisi data yang diperoleh, data transaksi.

Kita harus memperhatikan kondisi data yang diperoleh apakah dalam kondisi boom atau resesi, karena dengan demikian keadaan jual beli dalam kondisi tidak wajar, sehingga data masih harus dipertimbangkan.

13.3.1.1.2.9 Kondisi transaksi yang terjadi.

Kondisi transaksi penting juga menjadi pertimbangan penilai, karena transaksi dengan tekanan tidak dapat mencerminkan nilai pasar.

13.3.1.1.3 Kesimpulan nilai.

Dari beberapa Nilai Indikasi yang didapat dari data pembanding yang ada, maka dilakukan perhitungan pembobotan untuk mendapat suatu nilai. Yang perlu diperhatikan dalam memberikan bobot atas perhitungan Nilai Indikasi diharap seimbang, mengingat data yang digunakan adalah data pembanding yang telah dianalisa dan sesuai dengan properti yang dinilai. Sedang jumlah bobot yang diberikan harus berjumlah 100%.

13.3.1.2 Metode Pendekatan Biaya (The Cost Approach)⁸⁹

Langkah-langkah yang diperlukan :

13.3.1.2.1 Menghitung nilai tanah dengan Metode Perbandingan Data pasar dengan menganggap tanah sebagai tanah kosong, dan

⁸⁹ Benny Suprianto, *Rekayasa Penilaian bagian I : Metode Perbandingan Data Pasar*, Jakarta : Universitas Tarumanegara, hal.2

tersedia untuk dapat dikembangkan sesuai dengan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik.

13.3.1.2.2 Menghitung biaya penggantian baru dari bangunan dan sarana pelengkap lainnya.

13.3.1.2.3 Menghitung besarnya penyusutan oleh semua penyebab.

13.3.1.2.4 Mengurangi biaya penggantian baru dengan besarnya penyusutan maka akan diperoleh nilai pasar bangunan.

13.3.1.2.5 Nilai pasar tanah ditambah dengan nilai pasar bangunan sama dengan nilai pasar properti.

13.3.1.3 Metode Pendekatan Pendapatan (The Income Approach)⁹⁰

Metode pendekatan pendapatan berdasarkan pada pola pikir hubungan antara pendapatan dari harta tetap dan nilai dari harta tetap itu sendiri. Harta tetap komersil dibeli untuk disewakan pada pihak lain. Pendapatan di masa yang akan datang dari harta tetap, merupakan keuntungan bagi pemilik. Dari pengertian tersebut, nilai dari harta tetap tergantung pada kemampuan harta tetap itu untuk mendapat keuntungan.

Formula yang mendasari metode ini yaitu :

$$I = R \times V$$

Di mana :

I = Pendapatan bersih

R = Tingkat kapitalisasi

V = Nilai properti

Langkah-langkah dasar yang diperlukan :

1. Menghitung pendapatan kotor.

⁹⁰ Benny Suprianto, Rekayasa Penilaian bagian I : Metode Perbandingan Data Pasar, Jakarta : Universitas Tarumanegara, hal. 3

Mengumpulkan dan mencatat harga sewa serta prosentase tingkat hunian untuk harta tetap yang dinilai. Informasi ini memberikan data untuk pendapatan.

2. Menghitung biaya operasional.

Kumpulkan data pengeluaran seperti pajak, asuransi dan biaya-biaya operasional yang harus dikeluarkan oleh harta tetap yang dinilai.

3. Menghitung pendapatan bersih.

Pendapatan kotor efektif kemudian kita kurangi dengan biaya operasional untuk mendapatkan pendapatan bersih dari harta tetap yang dinilai.

4. Proses kapitalisasi.

Pilih salah satu teknik kapitalisasi yang cocok untuk memproses pendapatan bersih selama sisa umur ekonomis dari harta tetap yang dinilai.

