

Jakarta, 22 November 2021

**Kepada Yth,
Ketua Jurusan Akuntansi FE Universitas Tarumanagara
Di Tempat**

Up. Bapak Hendro Lukman SE.,MM.,Ak.,CPMA.,CA.,CPA(Aust.)

Dengan hormat,

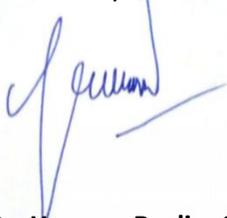
Sehubungan dengan diadakannya kegiatan seminar PPL dan Webinar Online oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) bersama dengan Universitas Sumatera Utara (USU) Master of Property Management and Valuation Program dengan tema Built Operate and Transfer (BOT) yang diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Sabtu / 13 November 2021
Tempat : PPL Online via Zoom
Waktu : 1 hari Webinar

Adapun biaya seminar tersebut ditanggung sendiri, untuk itu saya mohon kepada Bapak untuk memberikan surat tugas sehubungan dengan mengikuti kegiatan seminar.

Demikian surat ini saya sampaikan, atas perhatiannya saya mengucapkan banyak terimakasih.

Hormat saya,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Herman Ruslim', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Herman Ruslim SE.,MM.,Ak.,CPA.,CA.,MAPPI(Cert).,BKP



CERTIFICATE



School of Post Graduate Studies - Universitas Sumatera Utara (USU)
Master of Property Management and Valuation Program

THIS CERTIFICATE IS PROUDLY PRESENTED TO

HERMAN RUSLIM

for excellency as a PARTICIPANT in
" BUILT OPERATE AND TRANSFER (BOT) "

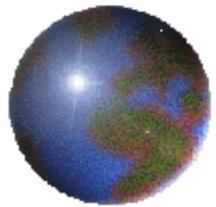


Held on Saturday, 13 Nov 2021

Head of Master Property Management and Valuation Program



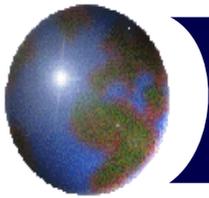
Prof. Dr. Elisabet Siahaan, SE, M.Ec



*BOT (Built Operate and Transfer)
Bangun Guna Serah .*

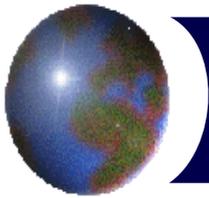
Oleh :

Ir Benny Supriyanto Msc , MAPPI (Cert)



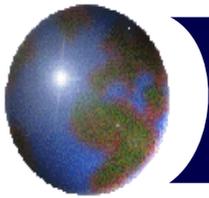
Perkembangan Kebutuhan Lahan

- ❖ Pengertian lahan adalah suatu lingkungan berwujud yang terdiri atas tanah, iklim, relief, hidrologi, vegetasi, dan benda-benda yang ada di atas dan di bawahnya , semua faktor-faktor tersebut mempengaruhi penggunaan lahan dan termasuk juga hasil kegiatan manusia, baik masa lampau maupun sekarang .
- ❖ Pemanfaatan lahan merupakan wujud nyata dari pengaruh aktivitas manusia terhadap sebagian fisik yang ada pada permukaan bumi . Faktor yang menyebabkan perubahan pemanfaatan lahan adalah semakin meningkatnya jumlah penduduk , sedangkan luas lahannya tetap.
- ❖ Pertambahan penduduk dan perkembangan tuntutan hidup akan menyebabkan kebutuhan akan ruang sebagai wadah akan semakin meningkat , sehingga pemanfaatan lahan pada suatu wilayah terkait dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitasnya, semakin meningkat pula.



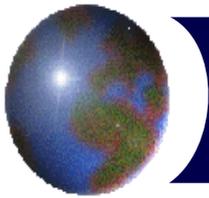
Perkembangan Kebutuhan Lahan

- ❖ Jumlah penduduk di suatu tempat akan berdampak pada makin meningkatnya perubahan pemanfaatan lahan. Untuk itu, pemanfaatan lahan yang dilakukan secara maksimal atau optimal bertujuan untuk tercapainya pemanfaatan lahan yang maksimal .
- ❖ Di sisi lain, akibat perkembangan suatu wilayah yang begitu pesat dan tingkat kebutuhan akan lahan yang semakin bertambah, maka hal tersebut membuat persediaan akan lahan semakin lama semakin terbatas sehingga membuat pihak swasta atau investor semakin sulit untuk memperoleh tanah yang luas.



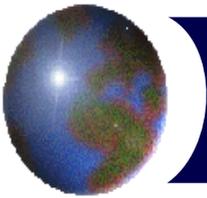
Perkembangan Kebutuhan Lahan

- ❖ Di Perkotaan akibat perkembangan penduduk baik jumlah maupun kegiatannya menyebabkan kebutuhan lahan sangat tinggi . Padahal lahan atau tanah itu jumlahnya terbatas dan tidak berkembang dalam jumlah , kecuali persediaan lahan karena kegiatan reklamasi yang dapat menambah jumlah . Kegiatan penambahan jumlah lahan dengan cara reklamasi memerlukan biaya yang sangat mahal , teknologi yang canggih dan studi terhadap kerusakan lingkungan yang menjadi perhatian bagi Negara .
- ❖ Di Perkotaan akibat perkembangan kebutuhan akan lahan bagi para Developer / Pengembang , maka berlaku hukum “ Supply and Demand “ , Supply yang terbatas bagi para Developer / Pengembang sedangkan Demand karena perkembangan penduduk dan kebutuhan akan lahan yang tinggi terutama ditempat – tempat yang strategis , akan menyebabkan harga tanah akan naik



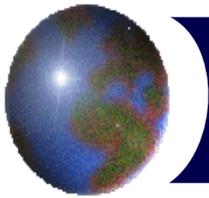
Perkembangan Kebutuhan Lahan

- ❖ Untuk itu salah satu cara untuk menanggulangi masalah ini adalah pihak swasta memanfaatkan lahan atau tanah-tanah milik pemerintah atau tanah – tanah yang dikuasai oleh swasta tetapi tidak dimanfaatkan secara maksimal karena terbatasnya dana, yang dapat diwujudkan dalam suatu perjanjian Build-Operate-Transfer (BOT) atau dikenal juga dengan istilah Bangun Guna Serah (BGS).
- ❖ Pemanfaatan Barang Milik/Kepunyaan Negara dan atau Milik Swasta yaitu pemanfaatan barang/milik kekayaan negara berupa tanah atau tanah Milik Swasta oleh pihak lain, dengan cara pihak lain tersebut mendirikan bangunan atau sarana lain berikut fasilitasnya di atas tanah tersebut, serta mendayagunakan tanah tersebut untuk jangka waktu tertentu, untuk kemudian akan menyerahkan kembali tanah, bangunan dan / atau dengan sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendayagunaannya kepada instansi / Lembaga atau pihak swasta lainnya , setelah berakhirnya jangka waktu yang disepakati.



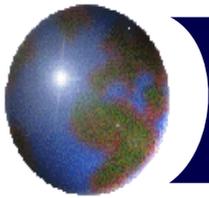
Perkembangan Kebutuhan Lahan

- ❖ Dengan demikian, pelaksanaan sistem BOT menimbulkan hubungan yang harus saling menguntungkan antara pemerintah dengan pihak investor atau swasta, antara Swasta dengan pihak investor atau swasta lainnya
- ❖ BOT dapat dijelaskan sebagai salah satu pilihan pembiayaan proyek pembangunan dengan mana investor harus menyediakan sendiri modal atau pendanaan untuk proyek, termasuk menanggung pengadaan material, peralatan dan jasa lainnya yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Untuk itu, investor memiliki hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonomi pembangunan proyek tersebut . Penggantian terhadap seluruh biaya yang telah dikeluarkan Investor untuk membangun adalah mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonomi dengan jangka waktu tertentu (umumnya 25 tahun atau lebih).



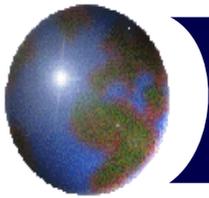
Perkembangan Kebutuhan Lahan

- ❖ Dengan ini investor dapat mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan dan mendapatkan keuntungan dengan konsep BOT ini. Setelah lewat waktu, maka seluruh bangunan dan kepemilikannya, sesuai dengan perjanjian BOT akan beralih menjadi milik yang menyediakan tanah. Dalam praktiknya, selain pembangunan infrastruktur yang dilakukan pemerintah dengan pihak investor atau swasta, perjanjian BOT juga dilakukan untuk membangun proyek pembangunan seperti perhotelan, perkantoran, apartemen, pusat-pusat perbelanjaan (mall), real estate, rumah toko, pariwisata, pelabuhan, tol bandara dan lain-lain. Pihak yang melakukan perjanjian BOT, tidak hanya melakukan hubungan kerjasama pemerintah dengan pihak swasta namun seringkali pula dilakukan antar pihak swasta.



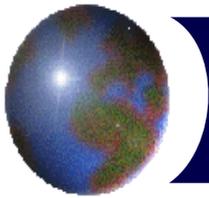
Perkembangan Kebutuhan Lahan

- ❖ Selanjutnya, dilihat dari aspek Hukum Pertanahan, perjanjian BOT adalah salah satu bentuk penyerahan penggunaan tanah, yaitu pemilik tanah menyerahkan penguasaan fisik atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memiliki dana untuk dikelola dan dimanfaatkan dengan jangka waktu tertentu.



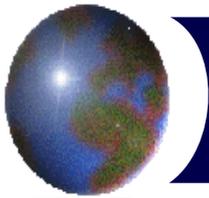
Aspek Hukum Pertanahan karena Perjanjian BOT

- ❑ Ditinjau dari aspek Hukum Pertanahan, Perjanjian BOT adalah salah satu bentuk penyerahan penggunaan tanah, yaitu pemilik tanah menyerahkan penguasaan fisik atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memiliki dana untuk dikelola dan dimanfaatkan dengan jangka waktu tertentu. Terdapat beberapa fungsi perjanjian BOT yang terkait dengan tanah sebagaimana tersebut diatas, antara lain:
 - ❖ Surat penunjukkan penggunaan tanah oleh pihak lain (investor/penerima BOT);
 - ❖ Sebagai dasar kesepakatan penggunaan tanah antara pemilik tanah dengan pengguna tanah (investor)
 - ❖ Menciptakan hubungan hukum yang kongkrit atas penguasaan tanah secara fisik oleh pihak yang menerima penyerahan tanah (investor) .
 - ❖ Pada saat ini hubungan hukum yang kongkrit atas penguasaan tanah dapat berwujud Hak Guna Bangunan dengan alas Hak Pengelolaan , Hak Guna Bangunan dengan alas Hak Guna Bangunan , Hak Guna Bangunan dengan alas Hak Milik .



Aspek Hukum Pertanahan karena Perjanjian BOT

- ❑ Berdasarkan uraian yang terdapat dalam aspek Hukum Pertanahan diatas, maka yang menjadi masalah adalah bukti penyerahan penguasaan fisik atas tanah kepada pihak lain, beberapa bukti penyerahan ini perlu dipahami dan dikaji dengan baik dalam perjanjian BOT:
 1. Bagaimana pengaturan hak atas tanah pada objek Perjanjian *Build, Operate, and Transfer* (BOT) diatas tanah hak Pengelolaan, diatas Hak Milik maupun diatas Hak Guna Bangunan agar tanah cukup aman dalam penggunaannya oleh penerima Hak atas Tanah, misalnya antara lain apakah tanah tersebut dapat dibebani Hak Tanggungan dan sebagainya
 2. Bagaimana peran Notaris dalam pemberian jaminan atas penggunaan objek *Build, Operate, and Transfer* (BOT) diatas tanah Hak Pengelolaan, Hak Milik dan Hak Guna Bangunan .



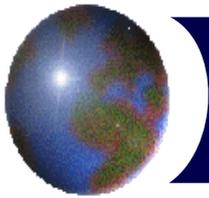
Bentuk Kerjasama Bangun Guna Serah & Bangun Serah Guna

❑ Bangun Guna Serah :

- ❖ Konsep bangun guna serah adalah pemanfaatan tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, yang kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut selama jangka waktu yang telah disepakati . Selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya sampai berakhirnya jangka waktu perjanjian .

❑ Bangun Serah Guna:

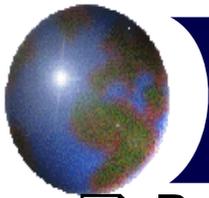
- ❖ Konsep bangun serah guna adalah pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.
- ❑ Pihak yang menjadi mitra BGS/BSG adalah BUMN, BUMD, Swasta kecuali perorangan atau Badan Hukum Lainnya**
- ❑ Jangka waktu : Paling lambat 30 (tiga puluh) tahun sejak penandatanganan perjanjian dan tidak/atau dapat diperpanjang**



Built Operate and Transfer

□ Pengertian *Built Operate and Transfer* :

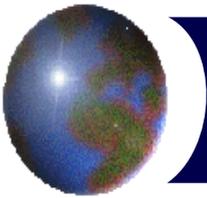
- ❖ **Bangun Guna Serah (“Built Operate and Transfer”)** adalah bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan dan mengoperasikannya selama masa perjanjian bangun guna serah (BOT), dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah (BOT) berakhir .
- ❖ Berdasarkan definisi yang telah dipaparkan dapat diketahui jika bangun guna serah atau yang lazimnya disebut BOT adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak yang bekerjasama dengan prinsip saling menguntungkan . Pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk didirikan suatu bangunan oleh pihak kedua (investor) / developer , untuk jangka waktu tertentu seperti dituangkan dalam perjanjian BOT .



Built Operate and Transfer

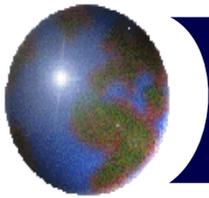
□ Pengertian *Built Operate and Transfer* :

- ❖ Pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan dalam jangka waktu tertentu . Pihak kedua juga wajib mengembalikan tanah beserta bangunan di atasnya dan atau segala sesuatu diperjanjikan dalam perjanjian bangun guna serah (*Built Operate and transfer*) kepada pemegang hak atas tanah setelah atau sebelum perjanjian bangun guna serah berakhir bila terjadi selisih pendapat diantara para pihak
- ❖ Bangunan yang didirikan investor dapat berupa gedung perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, rumah toko, hotel, dan/atau bangunan lainnya
- ❖ Bangun Guna Serah / BOT merupakan bentuk perjanjian kerjasama yang tidak hanya dilakukan oleh pemegang hak tanah dengan Investor (Bangunan komersial) , akan tetapi kerjasama dapat juga berupa pembangunan jalan sebagai sarana seperti jalan toll , rest area di jalan toll dan lain – lainnya .



Pendapatan Investor / Developer

- ❑ Dalam konsep *Built Operate and Transfer* Pendapatan Investor adalah :
 - ❖ Penghasilan Investor / yang membangun bangunan diatas tanah dengan konsep Bangun Guna Serah (BOT) adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh investor dari perusahaan bangunan yang didirikannya, selama masa perjanjian kerjasama dengan konsep *Built Operate and Transfer* .
 - ❖ Penghasilan Investor yang membangun bangunan antara lain :
 - Sewa / Penghasilan sehubungan dengan penggunaan asset
 - Penghasilan sehubungan dengan perusahaan bangunan, seperti ; perusahaan hotel, sport center, tempat hiburan, dsb.
 - Penggantian atau imbalan yang diterima atau diperoleh dari pemegang hak atas tanah, dalam hal masa perjanjian bangun guna serah diperpendek dari masa yang telah ditentukan.

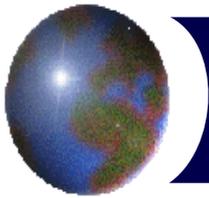


Pendapatan bagi Pemegang Hak atas Tanah

- Dalam konsep Built Operate and Transfer Pendapatan bagi Pemegang hak atas tanah adalah :
 - ❖ Bangunan yang diserahkan oleh investor / developer kepada pemegang hak atas tanah setelah masa perjanjian bangun guna serah berakhir
 - ❖ Pendapatan yang diterima atau diperoleh pemegang hak atas tanah sehubungan dengan perjanjian bangun guna serah / Built Operate and Transfer

Pendapatan pemegang hak atas tanah antara lain :

- Pembayaran berkala yang diterima dari Investor kepada pemegang hak atas tanah sesuai perjanjian bangun guna serah yang ditanda tangani oleh Investor dan pemegang hak atas tanah . Pembayaran ini sering disebut sebagai Royalti
- Pembagian dari pendapatan sewa apabila ada, sesuai perjanjian .
- Keuntungan dari penguasaan atas tanah yang diberikan oleh Investor selama masa bangun guna serah (BOT)

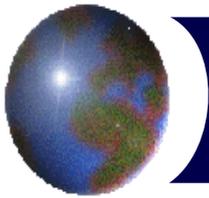


Pendapatan bagi Pemegang Hak atas Tanah

- Dalam konsep *Built Operate and Transfer* Pendapatan bagi Pemegang hak atas tanah adalah :

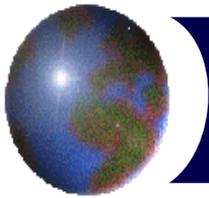
Pendapatan pemegang hak atas tanah antara lain :

- Penghasilan sehubungan dengan perjanjian bangun guna serah karena penyerahan sebagian bangunan dalam hal bangunan yang didirikan oleh investor tidak seluruhnya menjadi hak investor tetapi sebagian diserahkan kepada pemegang hak atas tanah .
- Pendapatan lainnya yang mungkin diterima oleh pemegang hak atas tanah yang biasanya dituangkan dalam perjanjian bangun guna serah (BOT).Semuanya dilakukan berdasarkan perhitungan yang berbasis pada Properti Investment .



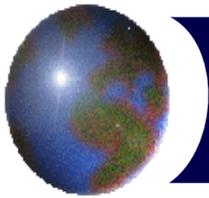
Penilaian Real Properti

- ❑ Konsep Penilaian Real Properti (Tanah dan Bangunan) dengan konsep kerjasama Bangun Guna Serah yang dikenal sebagai BOT adalah:
 - ❖ Prinsip Highest and Best Use , prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik yang harus diterapkan dalam Penilaian Real Properti (Tanah dan Bangunan)
 - ❖ Konsep Pasar Properti (Tanah dan Bangunan) , Pasarnya tidak menempati Gedung tetapi terletak dimana Properti (Tanah dan Bangunan) itu terletak .
 - ❖ Pasar yang tidak sempurna , pembeli dan penjual perlu memperhatikan dan menerapkan prinsip penilaian dengan benar .
- ❑ Konsep Nilai Properti adalah “ Peranan Lokasi ” , peranan tata kota, peranan Hak Kepemilikan dan kedekatan dengan Pusat Kota



Nilai Pasar Tanah

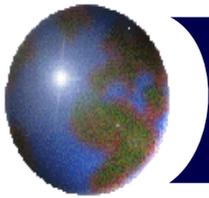
- ❑ Beberapa Faktor yang paling mempengaruhi Nilai Pasar Tanah.
 - ❖ Bukti kepemilikan atas tanah yang berupa sertifikat .
 - ❖ Bentuk tanah yang akan mempengaruhi manfaat atas tanah yang dinilai
 - ❖ Ketentuan tata kota yang mengikat pemanfaatan dari tanah yang dinilai.
 - ❖ Peruntukan yang berlaku dari tanah tersebut, apakah peruntukan komersial atau perumahan
 - ❖ Letak tanah yaitu apakah kavling interior, kavling sudut maupun kavling tusuk sate.
 - ❖ Jarak antara tanah yang dinilai dengan pusat kota dimana tanah terletak.
 - ❖ Dan Faktor lainnya yang perlu ditentukan Penilai , mengingat setiap bidang tanah bersifat spesifik



Definisi Nilai Pasar

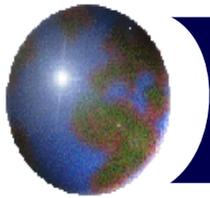
Definisi Nilai Pasar :

- ❖ Estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian , antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual , dalam suatu transaksi bebas ikatan , yang pemasarannya dilakukan **secara layak** , di mana kedua pihak masing masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya , kehati-hatian dan tanpa paksaan .



Konsep Hukum Penilaian Properti

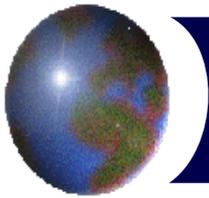
- ❖ Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan.
- ❖ Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Oleh karena itu, kita wajib memperhatikan konsep hukum dari properti yang meliputi segala sesuatu yang merupakan konsep kepemilikan atau hak dan kepentingan yang bernilai, berbentuk benda atau bukan, berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan atas kepemilikan Properti .



Konsep Hukum Penilaian Properti

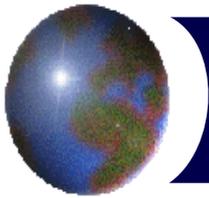
Dalam konsep hukum Properti di Indonesia bentuk kepemilikan atas obyek penilaian dapat berbentuk kepemilikan tunggal dan kepemilikan partial & atau kemitraan.

- ❖ **Kepemilikan tunggal** adalah apabila hak atas kepemilikan properti tersebut hanya dimiliki oleh satu pihak saja .
- ❖ **Kepemilikan partial & atau kemitraan** adalah apabila hak atas kepemilikan properti tersebut dimiliki oleh lebih dari satu pihak. Dapat kepemilikan atas tanah & bangunan dimiliki bersama pada suatu saat , dapat kepemilikan atas tanah dimiliki oleh lebih dari satu pihak pada saat yang sama , dan bukti kepemilikan lainnya yang bersifat partial .



Hukum Properti

- ❑ Hak – hak kepada Perorangan , Suatu Badan Hukum atau Pemerintah daerah / BUMN , yang memberikan wewenang untuk menggunakan tanah dalam arti menguasai , menggunakan , memanfaatkan dan / atau mengambil manfaat tertentu atas suatu bidang tanah tertentu antara lain berupa hak – hak atas tanah seperti Hak Milik , Hak Guna Bangunan , Hak Pengelolaan dan sebagainya
- ❑ Hak kepemilikan atas tanah ini perlu dijelaskan dan dipahami oleh Penilai , karena hak atas kepemilikan tanah ini akan menentukan Pendekatan yang akan digunakan bila Penilai melakukan Penilaian atau perhitungan atas manfaat Tanah yang digunakannya .



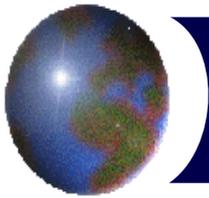
Hukum Properti

❑ Momentum terjadinya Hak Guna Bangunan

Setiap Orang atau Badan Hukum yang ingin memperoleh Hak Guna Bangunan harus memenuhi syarat syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang – undangan . Sebagai mana dipaparkan bahwa HGB dibagi menjadi 3 (tiga) macam tanah .

Yaitu :Tanah Negara , Tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik. Tentunya dari ketiga macam hak itu berbeda dalam keputusan pemberian Hak .

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk .
2. Hak Guna Bangunan atas tanah hak pengelolaan diberikan oleh Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan



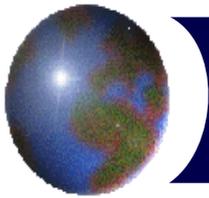
Hukum Properti

❑ Momentum terjadinya

Tentunya dari ketiga macam hak itu berbeda dalam keputusan pemberian Hak .

- 3 . Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah

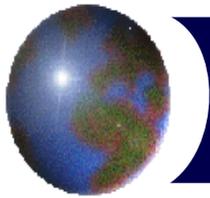
Pemberian HGB atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan dan terjadinya HGB tersebut sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Begitu juga pemberian HGB atas Hak Milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan HGB atas Hak Milik tersebut mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan .



Hukum Properti dalam Konsep BOT

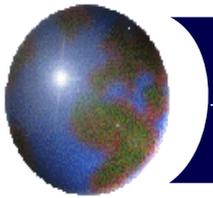
Beberapa bukti kepemilikan partial yang kita kenal dalam Penilaian Tanah di Indonesia dengan konsep BOT antara lain:

- ❖ Hak Guna Bangunan yang alas haknya adalah Hak Pengelolaan
- ❖ Hak Guna Bangunan yang alas haknya adalah Hak Milik
- ❖ Hak Guna Bangunan yang alas haknya adalah Hak Guna Bangunan
- ❖ Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diatas tanah Hak Guna Bangunan yang status tanahnya adalah Hak Pegelolaan
- ❖ Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diatas tanah Hak Guna Bangunan yang status tanahnya adalah Hak Milik
- ❖ Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diatas tanah Hak Guna Bangunan yang status tanahnya adalah Hak Guna Bangunan



Hukum Properti dalam Konsep BOT

Dalam melakukan Penilaian dengan Bukti kepemilikan yang bersifat partial maka penilai wajib mendapatkan Informasi keterikatan dalam bentuk perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang menyebabkan kepemilikan yang bersifat partial.

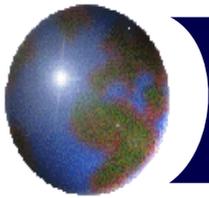


Teknik Penilaian Properti dengan Bentuk Kepemilikan Partial

Penilaian partial adalah penilaian Properti yang mana hak atas Properti / Tanah tersebut dimiliki oleh lebih dari satu pemegang Hak

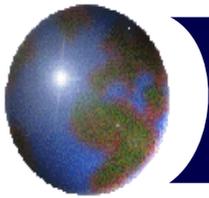
Dalam masalah tanah, hak atas tanah tersebut dalam periode waktu tertentu dimiliki oleh lebih dari satu pemegang hak atas tanah.

Dalam masalah tanah dan bangunan Penilaian partial biasanya terjadi antara pemilik tanah dan pemilik bangunan. Antara penyewa properti dengan yang menyewakan properti.



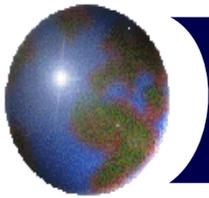
Teknik Penilaian Properti dengan Bentuk Kepemilikan Partial

- ❖ Pendekatan dalam melakukan penilaian untuk Properti dengan bentuk kepemilikan Partial secara umum hanya dapat dilakukan dengan Pendekatan Pendapatan, walau teknik penilaian dengan Pendekatan lainnya seperti pendekatan pasar & Pendekatan Biaya dapat digunakan untuk membantu dalam penyelesaian Penilaian / membantu control hasil penilaian dengan Kepemilikan Partial.
- ❖ Pendekatan Pasar hanya dapat diterapkan apabila data pasar yang tersedia memenuhi definisi Nilai Pasar. Data Pasar sesuai dengan Definisi Nilai Pasar yang mana baik pembeli maupun penjual memahami dan mampu mempertimbangkan kondisi kepemilikan partial secara komprehensif.



Teknik Penilaian Properti dengan Bentuk Kepemilikan Partial

- ❖ Pendekatan Biaya sangat sulit diterapkan untuk menilai Properti dengan Kepemilikan Partial, karena dalam perhitungan Pendekatan Biaya tidak dapat memisahkan secara partial hak kepemilikan atas suatu properti
- ❖ Pendekatan Pendapatan menggambarkan bahwa Nilai suatu Properti adalah fungsi dari pendapatan atas hak kepemilikan properti itu sendiri.
- ❖ Jadi Pendekatan Pendapatan paling disarankan diterapkan dalam Penilaian Property yang bersifat partial.



Teknik Penilaian Properti dengan Bentuk Kepemilikan Partial

- ❖ Pendekatan Pendapatan dengan kepemilikan Partial , secara umum dapat dinyatakan dalam persamaan sebagai berikut :

$$V_A = \frac{AKB_{A1}}{(1+i)^1} + \frac{AKB_{A2}}{(1+i)^2} + \frac{AKB_{A3}}{(1+i)^3} + \frac{AKB_{A4}}{(1+i)^4} + \frac{AKB_{A5}}{(1+i)^5} + \dots + \frac{AKB_{A_{n-1}}}{(1+i)^{n-1}} + \frac{AKB_{An}}{(1+i)^n}$$

$$V_B = \frac{AKB_{B1}}{(1+i)^1} + \frac{AKB_{B2}}{(1+i)^2} + \frac{AKB_{B3}}{(1+i)^3} + \frac{AKB_{B4}}{(1+i)^4} + \dots + \frac{AKB_{B_{n-1}}}{(1+i)^{n-1}} + \frac{AKB_{Bn}}{(1+i)^n} + \frac{V_{PTn}}{(1+i)^n}$$

- ❖ Nilai Properti sama dengan :

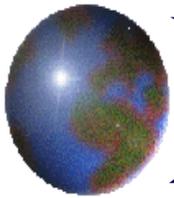
$$V_{\text{properti}} = V_A + V_B$$

V_A = Nilai Pasar bagi Pemilik Bangunan / Developer

V_B = Nilai Pasar bagi Pemilik Tanah

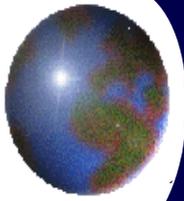
V_{PTn} = Terminal Value Properti pada akhir masa perjanjian

$$V_{\text{properti}} = V_{\text{Penyewa}} + V_{\text{Menyewakan}}$$



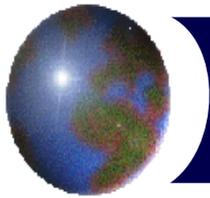
Penilaian Partial antara Pengembang dan Pemilik Tanah yang kerjasamanya terikat perjanjian sewa menyewa.

- ❖ Penilaian partial antara dua pihak yaitu Pemilik Tanah dan Developer / Pengembang yang melakukan kerjasama dalam mengembangkan tanah milik Pemilik tanah .
- ❖ Kerjasama antara developer / pengembang dan pemilik tanah yang terikat dengan perjanjian sewa menyewa .
- ❖ Bentuk kerjasama antara Pemilik tanah dan Developer ini pada umumnya terikat oleh perjanjian sewa menyewa penggunaan tanah kepada pemilik tanah .
- ❖ Bentuk kerjasama ini biasanya berbentuk sewa menyewa tanah untuk jangka waktu panjang .



Penilaian Partial antara Pemilik Tanah dengan Developer yang melakukan kerjasama terikat perjanjian BOT , KSO dan atau bentuk kerjasama lainnya .

- ❖ Penilaian partial antara dua pihak yaitu Pemilik Tanah dan Developer / Pemilik Bangunan yang melakukan kerjasama.
- ❖ Kerjasama yang diharapkan adalah kerjasama yang saling menguntungkan antara Pemilik tanah dan Developer / Pemilik Bangunan.
- ❖ Bentuk kerjasama antara Pemilik tanah dan Developer dapat berbentuk KSO yaitu kerjasama operasional , BOT (*Build Operate and Transfer*) yaitu kerjasama antara pemilik tanah dan pemilik bangunan / developer yang membangun untuk dioperasikan , BOO (*Build Operate and Owner*) .



Konsep Penilaian BOT (Build Operate and Transfer)

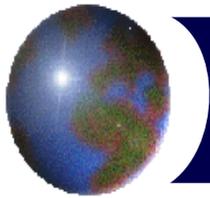
❖ Pendahuluan

Dalam pengelolaan Properti terdapat beberapa cara pengelolaan suatu Properti yang berkaitan dengan hubungan kerjasama antara pemilik tanah dan para developer yang mempunyai kemampuan mengembangkan, mengelola dan memasarkan Properti secara Profesional .

❖ Pengertian BOT (Build Operate and Transfer)

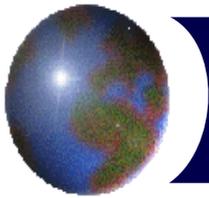
Yang dimaksud dengan "*Build Operate and Transfer*"

(BOT) adalah Pemilik tanah akan menyerahkan haknya atas tanah untuk masa tertentu kepada Developer untuk dikembangkan sesuai dengan peruntukan tanah tersebut. Dalam sistem hukum pertanahan yang ada saat ini tanah dengan kerjasama "*Build Operate and Transfer*" (BOT) dapat dimohonkan Hak Guna Bangunan untuk masa tertentu sesuai dengan perjanjian yang ada .



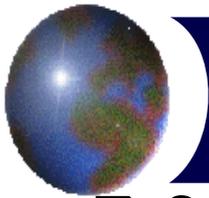
BOT (Build Operate and Transfer)

- ❖ Hubungan kerjasama antara Pemilik tanah dan Para developer dalam Investasi Properti terjadi karena lahan komersial pada suatu kota terbatas jumlahnya , tanah mempunyai sifat tetap dan tidak bertambah dalam jumlah luas , ini menyebabkan Nilai Pasar atau Harga Pasar tanah yang jumlahnya terbatas akan terus meningkat . Kelangkaan tanah didaerah komersial juga menjadi salah satu pemicu hubungan kerjasama yang saling menguntungkan antara pemilik tanah dan developer / pengembang dalam memanfaatkan tanah yang setinggi mungkin (Prinsip "*Highest and Best use*") .
- ❖ Hubungan yang baik antara pemilik tanah dengan para developer / pengembang dalam mengembangkan Properti Komersial adalah berjalan dengan pola yang saling menguntungkan dengan prinsip Investasi sebagai dasar pijakan . Jadi dalam Investasi berlaku hukum ekonomi bahwa kedua pelaku Properti ini harus mendapatkan keuntungan yang sama sesuai dengan jumlah Investasi yang dikeluarkan dengan memperhatikan tingkat resiko yang ditanggung masing – masing pelaku Investor Properti .



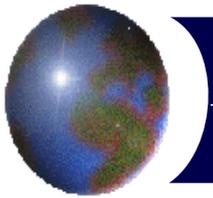
BOT (Build Operate and Transfer)

- ❖ Hubungan yang saling menguntungkan terjadi apabila Nilai Pasar bagi pemilik tanah sesuai dengan hak yang dimiliki sesuai dengan Investasi pada saat di nilai , demikian juga Nilai Pasar bagi developer / pengembang sesuai dengan hak yang dimiliki serta sesuai dengan Nilai Investasi developer tersebut pada saat dilakukan Penilaian .



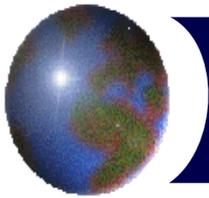
Teknik Penilaian

- ❑ Sesuai dengan standar Penilaian Indonesia untuk Penilaian Properti dapat dilakukan dengan menerapkan 3 (tiga) Pendekatan yaitu
 - ❖ Pendekatan Pasar .
 - ❖ Pendekatan Pendapatan
 - ❖ Pendekatan Biaya
- ❑ Sesuai dengan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (KPUP) dinyatakan bahwa :
 - ❖ Bila Pendekatan Pasar digunakan maka harus digunakan data masukan yang berasal dari pasar
 - ❖ Bila Pendekatan Pendapatan digunakan maka harus diterapkan data masukan dan asumsi yang digunakan oleh pelaku pasar .
 - ❖ Bila Pendekatan Biaya maka biaya dari suatu aset yang kegunaannya setara dan penyusutan yang sesuai harus dianalisis berdasarkan pasar .



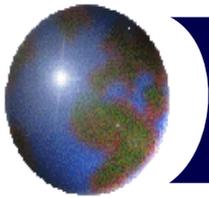
Teknik Penilaian .

- ❖ Teknik Penilaian dalam melakukan Penilaian untuk Nilai bagi yang menyewakan / Lessor's Interest / Pemilik tanah dan Nilai bagi penyewa / Lessee's Interest / Pemilik bangunan / Developer digunakan Pendekatan Pendapatan .
- ❖ Nilai bagi yang menyewakan / Lessor's Interest / Pemilik tanah maupun Nilai bagi penyewa / Lessee 's Interest / Pemilik bangunan / Developer diperoleh dengan mengkapitalisasi pendapatan atau selisih pendapatan yang menjadi hak bagi masing masing pihak sesuai perjanjian kerjasama yang disepakati , dengan teknik menambah Nilai sisa properti pada akhir masa perjanjian kerjasama , dengan memperhitungkan nilai , waktu dan uang .



Faktor – faktor yang perlu diperhatikan dalam melakukan Penilaian

- ❖ Bentuk / Jenis kerjasama dan Perjanjian kerjasama antara Pemilik tanah dan pemilik bangunan .
- ❖ Jangka waktu perjanjian kerjasama antara Pemilik tanah dan pemilik bangunan .
- ❖ Isi dan persyaratan yang ada dalam perjanjian kontrak yang sifatnya mengikat kedua belah pihak .
- ❖ Proyeksi pendapatan Properti serta biaya operasional Properti berdasarkan data pasar yang merupakan unsur yang penting dalam menentukan Nilai Pasar bagi para pihak.
- ❖ Tingkat resiko yang ditanggung kedua pihak selama masa perjanjian kerjasama .
- ❖ Tingkat kapitalisasi maupun tingkat diskonto yang cocok digunakan dalam perhitungan arus kas .



Formula Persamaan yang berlaku dalam Penilaian Partial

Bentuk persamaan yang dikenal dalam Penilaian Partial :

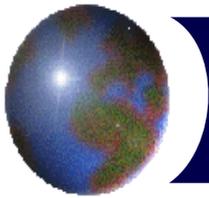
$$V_{\text{properti}} = V_{\text{Penyewa}} + V_{\text{Menyewakan}}$$
$$V = V_{LE} + V_{LO}$$

Dimana :

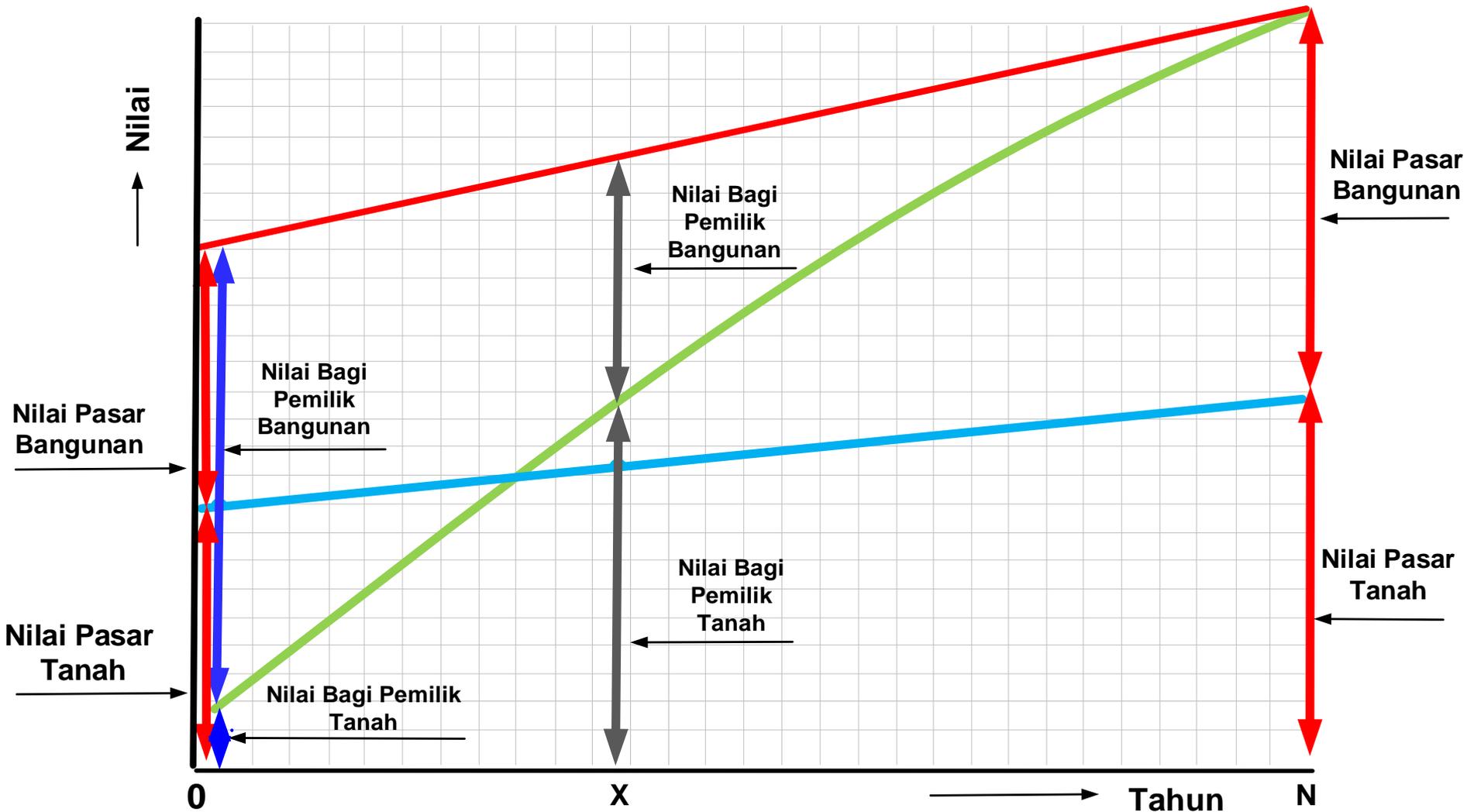
V = Nilai Pasar Properti (Rp)

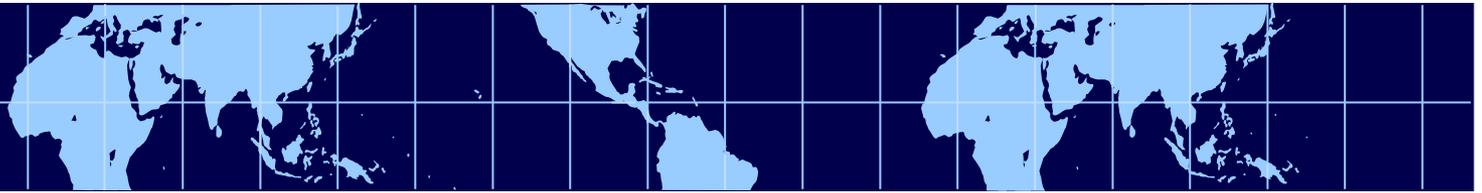
V_{LE} = Nilai bagi penyewa / developer .
(" Lessee 's Interest ") (Rp)

V_{LO} = Nilai bagi yang menyewakan / pemilik tanah (" Lessor 's Interest ") (Rp)



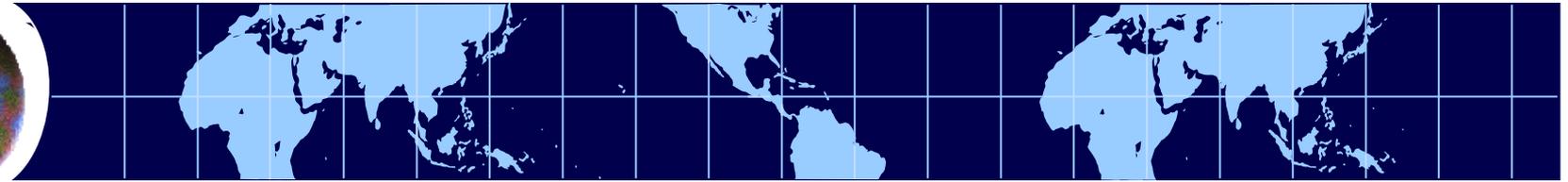
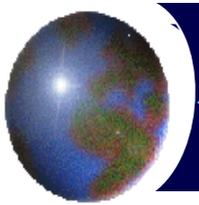
Grafik Penilaian BOT



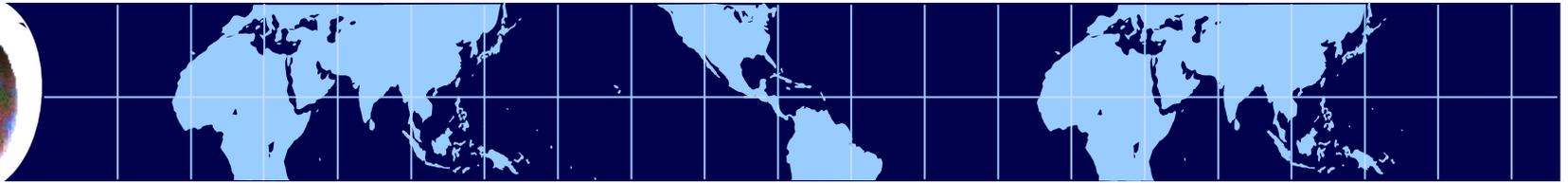


Dalam Melakukan Penilaian Partial atas suatu Properti sesuai dengan teori penilaian , maka penilai harus memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

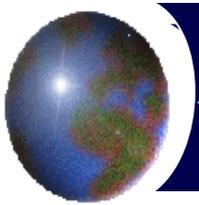
- ✦ Penilaian Partial dilakukan pada objek penilaian yang kepemilikannya dimiliki oleh lebih dari satu pemilik atau sebagian haknya telah diberikan kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu .
- ✦ Hubungan kerjasama antara kepemilikan properti yang bersifat partial harus merupakan kerjasama yang saling menguntungkan .
- ✦ Hubungan kerjasama atas kepemilikan properti yang bersifat partial, penilaiannya harus dilakukan dengan pola yang saling menguntungkan dengan prinsip investasi sebagai dasar pijakan penilaian .



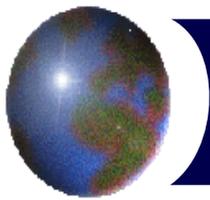
- ✚ Penilaian harus dilakukan dengan berpegang pada hukum ekonomi bahwa para pelaku / pemilik aset harus mendapatkan keuntungan yang sama besarnya sesuai dengan jumlah investasi yang dikeluarkan dengan memperhatikan tingkat resiko yang ditanggung oleh masing-masing pemilik .
- ✚ Jumlah investasi yang digunakan sebagai dasar perhitungan penilaian, harus dilakukan sesuai dengan Nilai Pasar atas hak atau investasi yang dimiliki masing-masing pihak sesuai pada tanggal penilaian .



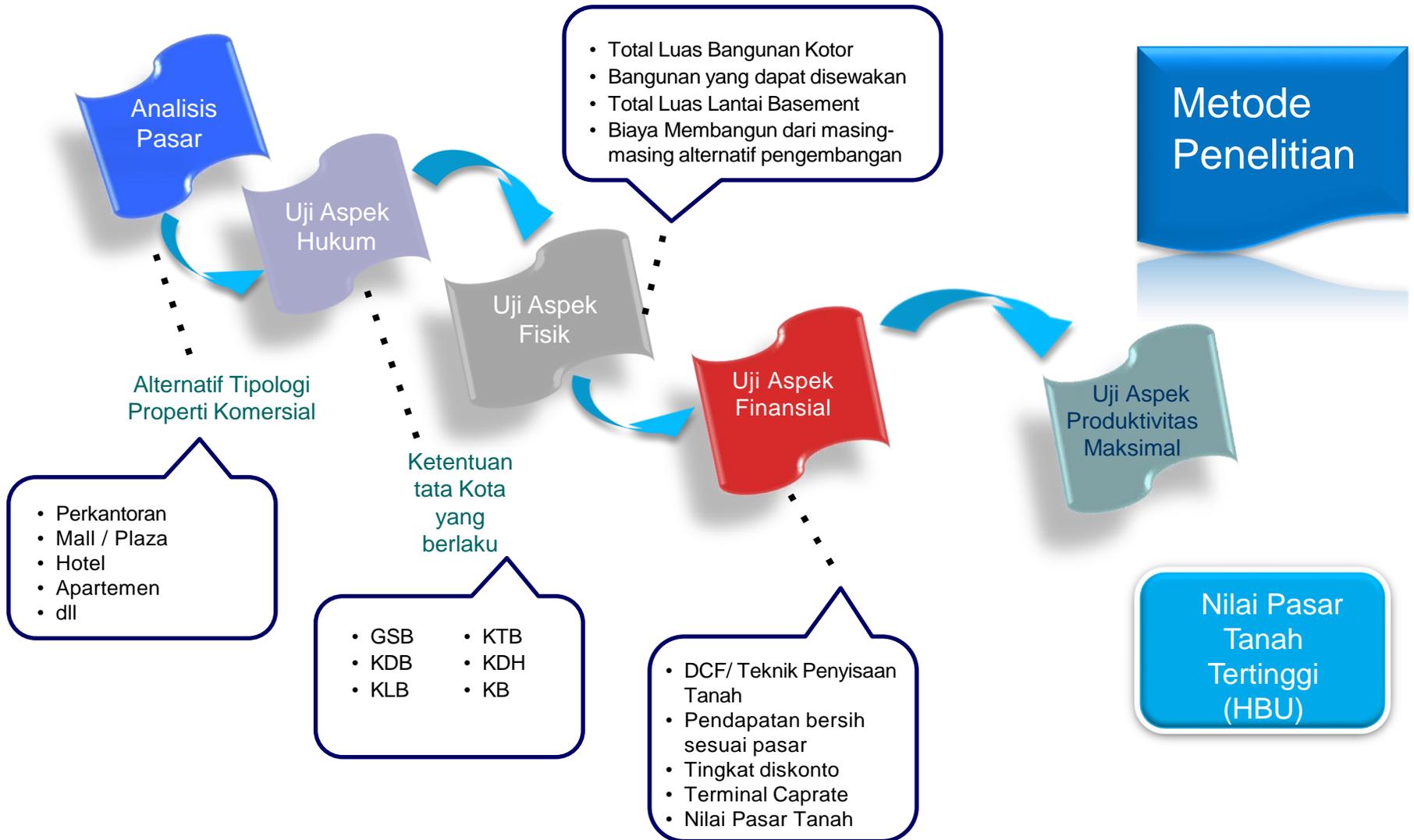
- ✚ Langkah – Langkah dalam melakukan Perhitungan Nilai Pasar dengan Metode Penilaian / DCF .
- ✚ Prosedur yang wajib dilakukan dalam melakukan penilaian partial, paling kurang :
 1. Mempelajari perjanjian kerjasama antara para pihak yang melakukan kerjasama ;
 2. Memperoleh data jangka waktu perjanjian kerjasama secara tegas antara para pihak untuk mendapatkan jangka waktu yang sesuai ;
 3. Memperoleh data dan informasi atas persyaratan yang ada dalam perjanjian kerjasama sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, yang sifatnya mengikat kedua belah pihak ;

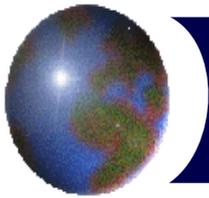


4. Pendekatan penilaian yang digunakan dalam melakukan penilaian partial adalah pendekatan pendapatan (*Income Approach*) ;
5. Dalam menerapkan pendekatan pendapatan, penilai properti wajib melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use Analysis*) ;
6. Menghitung estimasi pendapatan properti serta biaya operasional properti sesuai dengan data pasar yang merupakan unsur penting untuk menghasilkan Nilai Pasar;
7. Menganalisa tingkat resiko yang ditanggung oleh masing-masing pihak sesuai jenis investasi dan masa perjanjian kerjasama ;
8. Menentukan tingkat diskonto yang sesuai dengan kondisi properti yang dinilai .



Analisa HBU Properti Komersial





Pendekatan Pendapatan Metode Diskonto

[Metode Diskonto Arus Kas (DCF) Perhitungan Royalty Bagi Pemilik Tanah

Pendekatan
Pendapatan

Analisis
Pasar

Pendekatan
Pendapatan
(DCF)

DCF
Perhitungan
Royalty

DCF
Perhitungan
Royalty

Nilai Pasar Tanah

Metode Penilaian Tanah

Metode Penyisaan Tanah
(Land Residual Technique)
(Nilai Pasar tanah)

Metode Biaya Pengganti Baru
(Biaya membangun baru
bangunan)

Nilai Pasar Properti =
Nilai Pasar bagi Pemilik Tanah +
Nilai Pasar bagi Pemilik Bangunan

$V = V_{LO} + V_{LE}$

V = Nilai Pasar Properti

V_{LO} = Nilai Pasar bagi yang menyewakan/
Pemilik Tanah (Lesse's Interest)

V_{LE} = Nilai Pasar bagi Penyewa/
Developer Tanah (Lesse's Interest)

$$V_{LO} = \sum_{n=1}^{n=n} PV.CF.RY_n + \sum_{n=1}^{n=n} PV.CF_n.TV$$

$$V_{LE} = \sum_{n=1}^{n=n} PV.CF.NOI_n - \sum_{n=1}^{n=n} PV.CF_n.RY_n$$

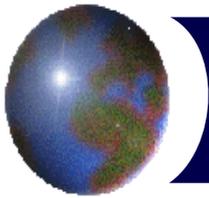
Keterangan:

CF = Cash Flow (Arus Kas)

RY = Royalty

TV = Terminal Value

NOI = Net Operating Income

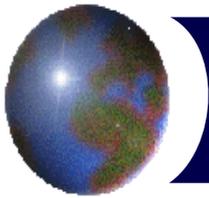


STUDI KASUS

Sebidang tanah, luasnya masing masing 2.250 meter persegi. Lebar tanah menghadap jalan adalah 50 meter. (HGB diatas HGB) Diatas tanah tersebut baru saja selesai dibangun gedung perkantoran dan memenuhi prinsip Highest and Best Use . Tanah seluas 2.250 m ², adalah tanah dengan HGB no 1, tercatat atas nama PT Graha Surya Pertiwi di Malang. Bangunan dibangun oleh PT Indah Megah Pratama dengan perjanjian BOT selama 25 tahun. Dalam perjanjian BOT yang ditanda tangani, bangunan harus sudah beroperasi 2 tahun sejak ditanda tangani perjanjian tersebut.

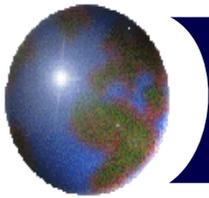
Ketentuan tata kota tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 40 %
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 6,8
- Peruntukan disekitar tanah tersebut adalah Komersial
- Garis Sempadan Bangunan adalah : 10 meter, jarak bebas kiri kanan 5 meter , jarak bebas belakang 5 meter .



STUDI KASUS

- Tinggi Bangunan bila dibangun Gedung Perkantoran maksimum 8 lantai , sedang bila dibangun Mall maksimum 5 lantai .
- Bangunan saat ini baru selesai dibangun .
- Setiap 100 m^2 lantai kotor ruang kantor harus disediakan 1 parkir mobil , sedangkan bila dibangun Mall setiap 50 m^2 lantai kotor bangunan Mall harus disiapkan 1 parkir mobil .
- Parkir luar out door setiap 1 mobil perlu 25 m^2 , parkir in door setiap 1 mobil perlu 30 m^2 .
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20 %.
- Biaya membangun gedung perkantoran Rp 6.500.000,00 / m^2 , sedang untuk Mall Rp 7.000.000,00 / m^2
- Biaya membangun lantai basement baik gedung perkantoran maupun Mall adalah Rp 5.000.000,00 / m^2
- Luas efektif tiap tiap lantai adalah 80 % untuk Perkantoran ataupun Mall



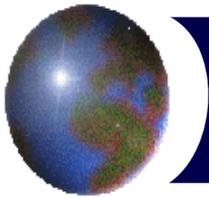
STUDI KASUS

Bila tingkat hunian gedung Perkantoran di Malang , dari hasil analisa Penilai sejak selesai dibangun dapat diproyeksikan sebagai berikut :

- Tahun ke 1 : 50 %
- Tahun ke 2 : 63 %
- Tahun ke 3 : 72 %
- Tahun ke 4 : 80 %

Sedang untuk Mall sejak selesai dibangun dapat diiproyeksikan sebagai berikut :

- Tahun ke 1 ; 40 %
- Tahun ke 2 ; 60 %
- Tahun ke 3 : 75 %
- Tahun ke 4 : 85 %



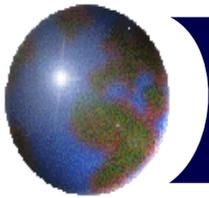
STUDI KASUS

Tingkat hunian bangunan perkantoran dapat dianggap stabil pada saat hunian mencapai 80 % , sedang untuk Mall saat hunian mencapai 85 % .

Data Pasar tarif sewa pasar adalah Rp 125.000,- / m² / bulan & tarif service charge adalah Rp 60.000,- / m² / bulan , kenaikan sewa dan service charge per tahun adalah 5 % .

Data Pasar tarif sewa pasar adalah Rp 250.000,- / m² / bulan & tarif service charge adalah Rp 90.000,- / m² / bulan . kenaikan sewa dan service charge per tahun adalah 5 %

Biaya Operasional gedung perkantoran adalah 30 % , sedangkan untuk mall adalah 40 % dari total penerimaan sewa & service charge (tidak termasuk beban royalty kepada PT Graha Surya Pertiwi)



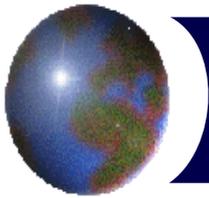
STUDI KASUS

Beban Royalty yang harus dibayar oleh PT Indah Megah Pratama kepada PT Graha Surya Pertiwi sejak bangunan mulai beroperasi adalah sebesar Rp 1.400.000.000 / tahun dengan kenaikan besarnya Royalti per tahun yang harus dibayar oleh PT Indah Megah Pratama kepada PT Graha Surya Pertiwi .

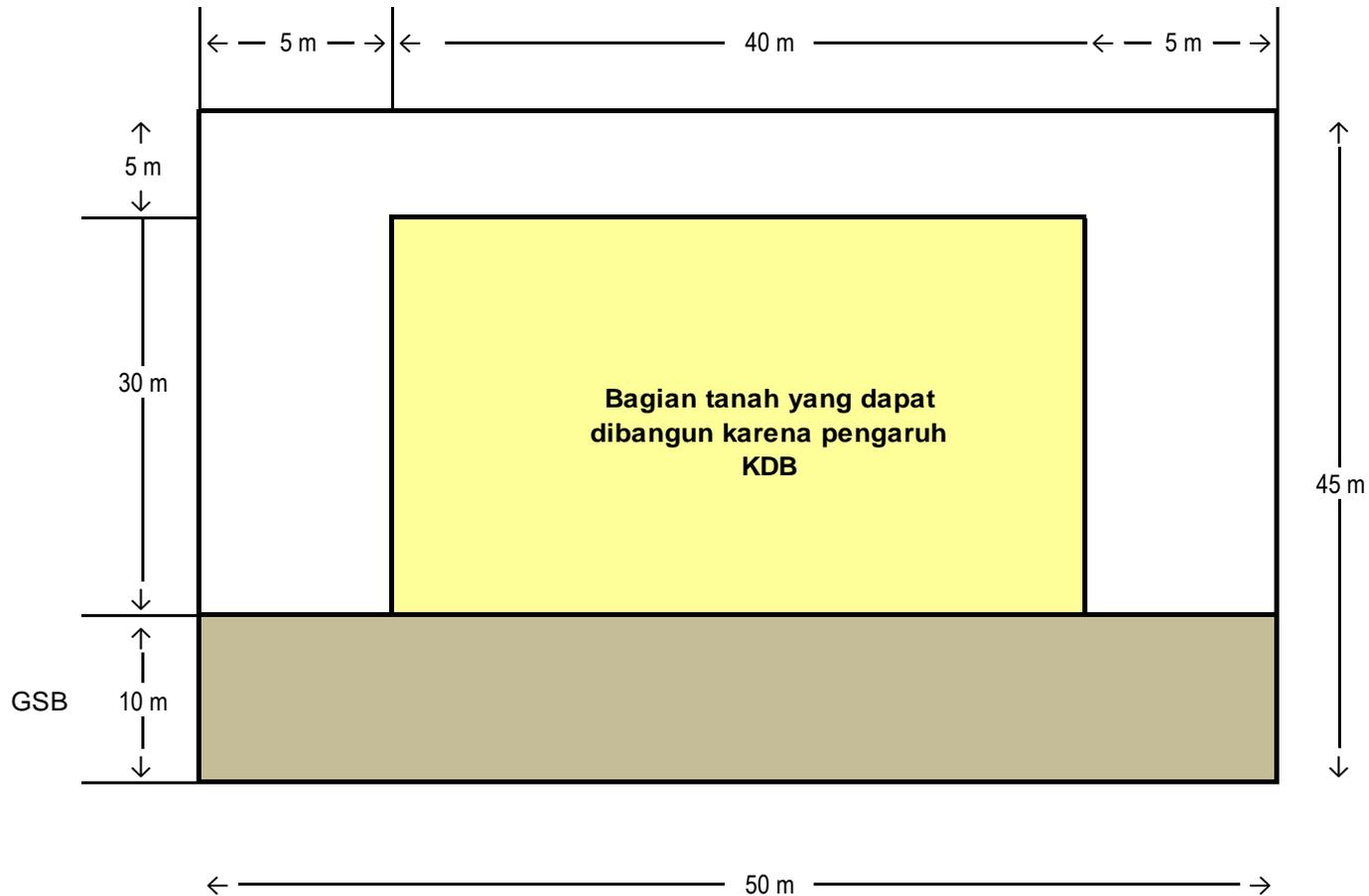
Bila safe rate 9,5 % dan tingkat diskonto ditentukan penilai 13,25 % , Terminal Cap Rate pada tahun ke 4 adalah 8,25 %.

Terminal Cap Rate pada saat berakhirnya Hak BOT adalah 12,25 5

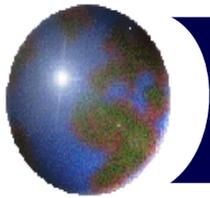
Hitung besarnya kenaikan Royalty per tahun sesuai dengan besarnya Investasi masing masing pihak dengan mempertimbangkan resiko yang dimiliki masing - masing Investor bila royalty mulai dibayarkan sejak bangunan mulai beroperasi.



Gambar Tanah dan Ketentuan Tata Kota



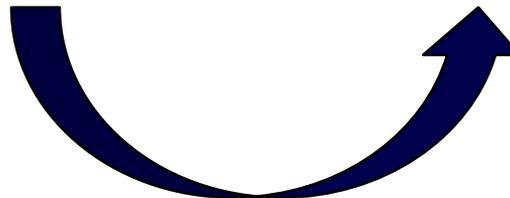
Luas tanah seluruhnya	=	2.250 m ²
Luas tanah yang dapat dibangun karena garis sempadan	=	1.200 m ²
Luas tanah yang dapat dibangun karena KDB	=	900 m ²

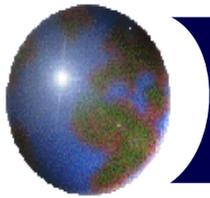


Bila Tanah dibangun Gedung Perkantoran

Luas tanah seluruhnya	2.250 m ²	
Lebar tanah	50 m ²	
Panjang tanah	45 m ²	
Garis Sempadan Bangunan	10 m	
Bag tanah yang dapat dibangun		
Lebar	40 m	
Panjang	30 m	
luas yang dapat dibangun	1.200 m ²	
KDB	40%	
KLB	3,2	
KDH	20%	
Luas yg dapat dibangun (KD	900 m ²	(lantai dasar)
Luas bangunan diatas tanah t	7.200 m ²	
Jumlah lantai	8 lantai	≤ 8 lantai (OK)

Luas tanah yg hijau	450 m ²	
Luas Parkir Out Door	900 m ²	
Kebutuhan Parkir	72 mobil	
Parkir Out Door	36 mobil	
Kekurangan Parkir	36 mobil	
Luas area parkir in door	1.080 m ²	
Basement	1,2	
	2 basement	
Luas lantai basement	1.800 m ²	
Biaya membangun		
Lantai basement	5.000.000	
Lantai gedung	6.500.000	
Total biaya membangun	55.800.000.000	

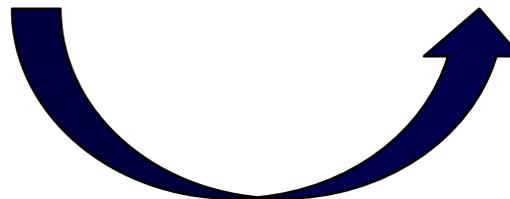


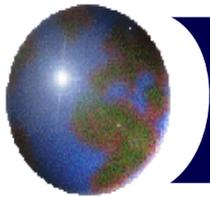


Bila Tanah dibangun Mall / Plaza

Luas tanah seluruhnya	2.250 m ²
Lebar tanah	50 m
Panjang tanah	45 m
Garis Sempadan Bangunan	10 m
Bag tanah yang dapat dibangun	
Lebar	40 m
Panjang	30 m
luas yang dapat dibangun	1.200 m ²
KDB	40%
KLB	3,2
KDH	20%
Luas yg dapat dibangun (KDB)	900 m ² (lantai dasar)
Luas bangunan diatas tanah tsb	7.200 m ²
Jumlah lantai	8 lantai ≥ 5 lantai (Not Ok)
Jumlah lantai maks	5 lantai

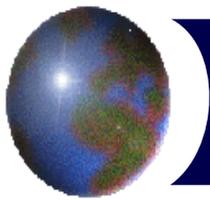
Luas bangunan Mall	4.500 m ²
Luas tanah yg hijau	450 m ²
Luas Parkir Out Door	900 m ²
Kebutuhan Parkir	90 mobil
Parkir Out Door	36 mobil
Kekurangan Parkir	54 mobil
Luas area parkir in door	1.620 m ²
Basement	1,8 2 basement
Luas lantai basement	1.800 m ²
Biaya membangun	
Lantai basement	5.000.000
Lantai gedung	7.000.000
Total biaya membangun	59.400.000.000





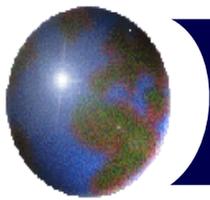
Nilai Pasar Tanah untuk Mall

		1	2	3	4	5
Luas bangunan		7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
Luas bangunan yg dapat disewakan	80%	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760
Tingkat hunian		50%	63%	72%	80%	80%
Pendapatan Sewa	5%	125.000	131.250	137.813	144.703	151.938
Pendapatan Service Charge	5%	60.000	63.000	66.150	69.458	72.930
Pendapatan Sewa		4.320.000.000	5.715.360.000	6.858.432.000	8.001.504.000	8.401.579.200
Pendapatan Service Charge		2.073.600.000	2.743.372.800	3.292.047.360	3.840.721.920	4.032.758.016
Total Pendapatan		6.393.600.000	8.458.732.800	10.150.479.360	11.842.225.920	12.434.337.216
Biaya Operasional	30%	1.918.080.000	2.537.619.840	3.045.143.808	3.552.667.776	3.730.301.165
Pendapatan Bersih		4.475.520.000	5.921.112.960	7.105.335.552	8.289.558.144	8.704.036.051
Terminal Cap Rate	8,25%					105.503.467.287
Tingkat Diskonto	13,25%	0,8830	0,7797	0,6885	0,6079	
Nilai Kini		3.951.894.040	4.616.649.726	4.891.814.279	5.039.396.608	64.137.775.015
Indikasi Nilai Pasar Properti		82.637.529.668				1,277
Nilai Pasar Bangunan		55.800.000.000				
Nilai Pasar Tanah		26.837.529.668				



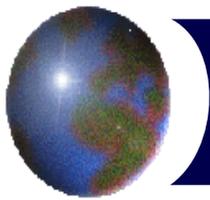
Nilai Pasar Tanah untuk Mall

		1	2	3	4	5
Luas bangunan		4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Luas bangunan yg dapat disewakan	80%	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
Tingkat hunian		40%	60%	75%	85%	85%
Pendapatan Sewa	5%	250.000	262.500	275.625	289.406	303.877
Pendapatan Service Charge	5%	90.000	94.500	99.225	104.186	109.396
Pendapatan Sewa		4.320.000.000	6.804.000.000	8.930.250.000	10.626.997.500	11.158.347.375
Pendapatan Service Charge		1.555.200.000	2.449.440.000	3.214.890.000	3.825.719.100	4.017.005.055
Total Pendapatan		5.875.200.000	9.253.440.000	12.145.140.000	14.452.716.600	15.175.352.430
Biaya Operasional	40%	2.350.080.000	3.701.376.000	4.858.056.000	5.781.086.640	6.070.140.972
Pendapatan Bersih		3.525.120.000	5.552.064.000	7.287.084.000	8.671.629.960	9.105.211.458
Terminal Cap Rate	8,25%					110.366.199.491
Tingkat Diskonto	13,25%	0,8830	0,7797	0,6885	0,6079	
Nilai Kini		3.112.688.742	4.328.904.873	5.016.942.733	5.271.666.095	67.093.932.116
Indikasi Nilai Pasar Properti		84.824.134.559				1,301
Nilai Pasar Bangunan		59.400.000.000				
Nilai Pasar Tanah		25.424.134.559				



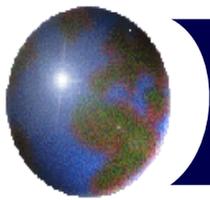
Arus Kas Pemegang Hak BOT / Developer

		1	2	3	4	5	6	7
Luas bangunan		7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
Luas bangunan yg dapat disewakan	80%	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760
Tingkat hunian		50%	63%	72%	80%	80%	80%	80%
Pendapatan Sewa	5%	125.000	131.250	137.813	144.703	151.938	159.535	167.512
Pendapatan Service Charge	5%	60.000	63.000	66.150	69.458	72.930	76.577	80.406
Pendapatan Sewa		4.320.000.000	5.715.360.000	6.858.432.000	8.001.504.000	8.401.579.200	8.821.658.160	9.262.741.068
Pendapatan Service Charge		2.073.600.000	2.743.372.800	3.292.047.360	3.840.721.920	4.032.758.016	4.234.395.917	4.446.115.713
Total Pendapatan		6.393.600.000	8.458.732.800	10.150.479.360	11.842.225.920	12.434.337.216	13.056.054.077	13.708.856.781
Biaya Operasional	30%	1.918.080.000	2.537.619.840	3.045.143.808	3.552.667.776	3.730.301.165	3.916.816.223	4.112.657.034
Pendapatan Bersih		4.475.520.000	5.921.112.960	7.105.335.552	8.289.558.144	8.704.036.051	9.139.237.854	9.596.199.746
Royalty	108.265.819	1.400.000.000	1.508.265.819	1.616.531.639	1.724.797.458	1.833.063.278	1.941.329.097	2.049.594.917
Arus Kas Dev		3.075.520.000	4.412.847.141	5.488.803.913	6.564.760.686	6.870.972.774	7.197.908.757	7.546.604.830
Tingkat Diskonto	13,25%	0,8830	0,7797	0,6885	0,6079	0,5368	0,4740	0,4185
Nilai Kini		2.715.690.949	3.440.665.577	3.778.879.852	3.990.855.985	3.688.307.946	3.411.749.000	3.158.523.660
Indikasi Nilai Bagi Dev		52.695.519.296						
		5,84%						



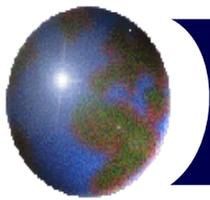
Arus Kas Pemegang Hak BOT / Developer

	8	9	10	11	12	13	14	15
Luas bangunan	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
Luas bangunan yg dapat disewakan	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760
Tingkat hunian	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Pendapatan Sewa	175.888	184.682	193.916	203.612	213.792	224.482	235.706	247.491
Pendapatan Service Charge	84.426	88.647	93.080	97.734	102.620	107.751	113.139	118.796
Pendapatan Sewa	9.725.878.121	10.212.172.027	10.722.780.629	11.258.919.660	11.821.865.643	12.412.958.925	13.033.606.872	13.685.287.215
Pendapatan Service Charge	4.668.421.498	4.901.842.573	5.146.934.702	5.404.281.437	5.674.495.509	5.958.220.284	6.256.131.298	6.568.937.863
Total Pendapatan	14.394.299.620	15.114.014.601	15.869.715.331	16.663.201.097	17.496.361.152	18.371.179.210	19.289.738.170	20.254.225.079
Biaya Operasional	4.318.289.886	4.534.204.380	4.760.914.599	4.998.960.329	5.248.908.346	5.511.353.763	5.786.921.451	6.076.267.524
Pendapatan Bersih	10.076.009.734	10.579.810.220	11.108.800.731	11.664.240.768	12.247.452.806	12.859.825.447	13.502.816.719	14.177.957.555
Royalty	2.157.860.736	2.266.126.555	2.374.392.375	2.482.658.194	2.590.924.014	2.699.189.833	2.807.455.653	2.915.721.472
Arus Kas Dev	7.918.148.998	8.313.683.665	8.734.408.357	9.181.582.574	9.656.528.793	10.160.635.614	10.695.361.067	11.262.236.083
Tingkat Diskonto	0,3696	0,3263	0,2881	0,2544	0,2247	0,1984	0,1752	0,1547
Nilai Kini	2.926.294.185	2.712.998.786	2.516.815.533	2.336.131.185	2.169.514.272	2.015.691.841	1.873.529.350	1.742.013.301



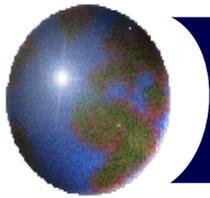
Arus Kas Pemegang Hak BOT / Developer

	16	17	18	19	20	21	22	23
Luas bangunan	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
Luas bangunan yg dapat disewakan	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760
Tingkat hunian	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Pendapatan Sewa	259.866	272.859	286.502	300.827	315.869	331.662	348.245	365.658
Pendapatan Service Charge	124.736	130.972	137.521	144.397	151.617	159.198	167.158	175.516
Pendapatan Sewa	14.369.551.576	15.088.029.155	15.842.430.613	16.634.552.143	17.466.279.750	18.339.593.738	19.256.573.425	20.219.402.096
Pendapatan Service Charge	6.897.384.757	7.242.253.994	7.604.366.694	7.984.585.029	8.383.814.280	8.803.004.994	9.243.155.244	9.705.313.006
Total Pendapatan	21.266.936.333	22.330.283.149	23.446.797.307	24.619.137.172	25.850.094.031	27.142.598.732	28.499.728.669	29.924.715.102
Biaya Operasional	6.380.080.900	6.699.084.945	7.034.039.192	7.385.741.152	7.755.028.209	8.142.779.620	8.549.918.601	8.977.414.531
Pendapatan Bersih	14.886.855.433	15.631.198.204	16.412.758.115	17.233.396.020	18.095.065.821	18.999.819.113	19.949.810.068	20.947.300.572
Royalty	3.023.987.291	3.132.253.111	3.240.518.930	3.348.784.750	3.457.050.569	3.565.316.388	3.673.582.208	3.781.848.027
Arus Kas Dev	11.862.868.141	12.498.945.094	13.172.239.184	13.884.611.271	14.638.015.252	15.434.502.724	16.276.227.860	17.165.452.544
Tingkat Diskonto	0,1366	0,1206	0,1065	0,0940	0,0830	0,0733	0,0647	0,0572
Nilai Kini	1.620.236.204	1.507.383.575	1.402.722.670	1.305.592.727	1.215.396.501	1.131.592.909	1.053.690.649	981.242.639



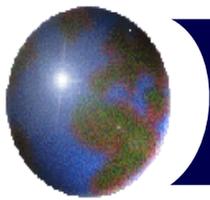
Arus Kas Pemilik Tanah

		1	2	3	4	5	6	7
Luas bangunan		7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
Luas bangunan yg dapat disewakan	80%	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760
Tingkat hunian		50%	63%	72%	80%	80%	80%	80%
Pendapatan Sewa	5%	125.000	131.250	137.813	144.703	151.938	159.535	167.512
Pendapatan Service Charge	5%	60.000	63.000	66.150	69.458	72.930	76.577	80.406
Pendapatan Sewa		4.320.000.000	5.715.360.000	6.858.432.000	8.001.504.000	8.401.579.200	8.821.658.160	9.262.741.068
Pendapatan Service Charge		2.073.600.000	2.743.372.800	3.292.047.360	3.840.721.920	4.032.758.016	4.234.395.917	4.446.115.713
Total Pendapatan		6.393.600.000	8.458.732.800	10.150.479.360	11.842.225.920	12.434.337.216	13.056.054.077	13.708.856.781
Biaya Operasional	30%	1.918.080.000	2.537.619.840	3.045.143.808	3.552.667.776	3.730.301.165	3.916.816.223	4.112.657.034
Pendapatan Bersih		4.475.520.000	5.921.112.960	7.105.335.552	8.289.558.144	8.704.036.051	9.139.237.854	9.596.199.746
Royalty	108.265.819	1.400.000.000	1.508.265.819	1.616.531.639	1.724.797.458	1.833.063.278	1.941.329.097	2.049.594.917
Arus Kas Pemilik Tanah		1.400.000.000	1.508.265.819	1.616.531.639	1.724.797.458	1.833.063.278	1.941.329.097	2.049.594.917
Tingkat Diskonto	9,50%	0,9132	0,8340	0,7617	0,6956	0,6352	0,5801	0,5298
Nilai Kini		1.278.538.813	1.257.910.235	1.231.237.549	1.199.724.773	1.164.412.506	1.126.197.215	1.085.848.413
Indikasi Nilai Bagi Pemilik Tanah		29.942.010.372						
		4,68%						



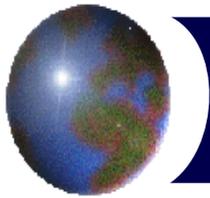
Arus Kas Pemilik Tanah

	8	9	10	11	12	13	14	15
Luas bangunan	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
Luas bangunan yg dapat disewakan	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760
Tingkat hunian	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Pendapatan Sewa	175.888	184.682	193.916	203.612	213.792	224.482	235.706	247.491
Pendapatan Service Charge	84.426	88.647	93.080	97.734	102.620	107.751	113.139	118.796
Pendapatan Sewa	9.725.878.121	10.212.172.027	10.722.780.629	11.258.919.660	11.821.865.643	12.412.958.925	13.033.606.872	13.685.287.215
Pendapatan Service Charge	4.668.421.498	4.901.842.573	5.146.934.702	5.404.281.437	5.674.495.509	5.958.220.284	6.256.131.298	6.568.937.863
Total Pendapatan	14.394.299.620	15.114.014.601	15.869.715.331	16.663.201.097	17.496.361.152	18.371.179.210	19.289.738.170	20.254.225.079
Biaya Operasional	4.318.289.886	4.534.204.380	4.760.914.599	4.998.960.329	5.248.908.346	5.511.353.763	5.786.921.451	6.076.267.524
Pendapatan Bersih	10.076.009.734	10.579.810.220	11.108.800.731	11.664.240.768	12.247.452.806	12.859.825.447	13.502.816.719	14.177.957.555
Royalty	2.157.860.736	2.266.126.555	2.374.392.375	2.482.658.194	2.590.924.014	2.699.189.833	2.807.455.653	2.915.721.472
Arus Kas Pemilik Tanah	2.157.860.736	2.266.126.555	2.374.392.375	2.482.658.194	2.590.924.014	2.699.189.833	2.807.455.653	2.915.721.472
Tingkat Diskonto	0,4838	0,4418	0,4035	0,3685	0,3365	0,3073	0,2807	0,2563
Nilai Kini	1.044.023.945	1.001.283.564	958.101.008	914.874.705	871.937.279	829.563.968	787.980.076	747.367.568



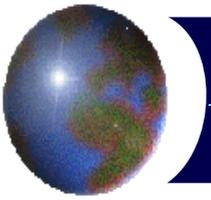
Arus Kas Pemilik Tanah

	16	17	18	19	20	21	22	23	
Luas bangunan	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
Luas bangunan yg dapat disewakan	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760
Tingkat hunian	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Pendapatan Sewa	259.866	272.859	286.502	300.827	315.869	331.662	348.245	365.658	
Pendapatan Service Charge	124.736	130.972	137.521	144.397	151.617	159.198	167.158	175.516	
Pendapatan Sewa	14.369.551.576	15.088.029.155	15.842.430.613	16.634.552.143	17.466.279.750	18.339.593.738	19.256.573.425	20.219.402.096	
Pendapatan Service Charge	6.897.384.757	7.242.253.994	7.604.366.694	7.984.585.029	8.383.814.280	8.803.004.994	9.243.155.244	9.705.313.006	
Total Pendapatan	21.266.936.333	22.330.283.149	23.446.797.307	24.619.137.172	25.850.094.031	27.142.598.732	28.499.728.669	29.924.715.102	
Biaya Operasional	6.380.080.900	6.699.084.945	7.034.039.192	7.385.741.152	7.755.028.209	8.142.779.620	8.549.918.601	8.977.414.531	
Pendapatan Bersih	14.886.855.433	15.631.198.204	16.412.758.115	17.233.396.020	18.095.065.821	18.999.819.113	19.949.810.068	20.947.300.572	
Royalty	3.023.987.291	3.132.253.111	3.240.518.930	3.348.784.750	3.457.050.569	3.565.316.388	3.673.582.208	3.781.848.027	
Arus Kas Pemilik Tanah	3.023.987.291	3.132.253.111	3.240.518.930	3.348.784.750	3.457.050.569	3.565.316.388	3.673.582.208	3.781.848.027	170.998.372.013
Tingkat Diskonto	0,2341	0,2138	0,1952	0,1783	0,1628	0,1487	0,1358	0,1240	0,0572
Nilai Kini	707.870.893	669.602.125	632.645.492	597.061.364	562.889.761	530.153.427	498.860.527	469.007.008	9.774.918.160



DCF Penilaian Gedung Perkantoran

		1	2	3	4	5
Luas bangunan		7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
Luas bangunan yg dapat disewakan	80%	5.760	5.760	5.760	5.760	5.760
Tingkat hunian		50%	63%	72%	80%	80%
Pendapatan Sewa	5%	125.000	131.250	137.813	144.703	151.938
Pendapatan Service Charge	5%	60.000	63.000	66.150	69.458	72.930
Pendapatan Sewa		4.320.000.000	5.715.360.000	6.858.432.000	8.001.504.000	8.401.579.200
Pendapatan Service Charge		2.073.600.000	2.743.372.800	3.292.047.360	3.840.721.920	4.032.758.016
Total Pendapatan		6.393.600.000	8.458.732.800	10.150.479.360	11.842.225.920	12.434.337.216
Biaya Operasional	30%	1.918.080.000	2.537.619.840	3.045.143.808	3.552.667.776	3.730.301.165
Pendapatan Bersih		4.475.520.000	5.921.112.960	7.105.335.552	8.289.558.144	8.704.036.051
Terminal Cap Rate	8,25%					105.503.467.287
Tingkat Diskonto	13,25%	0,8830	0,7797	0,6885	0,6079	
Nilai Kini		3.951.894.040	4.616.649.726	4.891.814.279	5.039.396.608	64.137.775.015
Indikasi Nilai Pasar Properti		82.637.529.668				1,277
Nilai Pasar Bagi Developer		52.695.519.296				
Nilai Pasar Bagi Pemilik Tanah		29.942.010.372				
Nilai Pasar Properti		82.637.529.668				
Δ Nilai Pasar Properti		0				
		0,00%				



Terima Kasih