
DOKUMEN PENJELAS · INTERNAL · DATA ANALYTICS DIVISION

Memahami Property Metrics Handbook

Panduan sederhana: apa proyek ini sebenarnya, fondasi/konsep di
balikinya, cara membacanya, dan apa dampaknya bagi perusahaan.

PT Wiratara Prima — Commercial Leasing & Strata Title Sale

Ditujukan untuk semua pembaca — dari tim operasional hingga pimpinan · Bahasa: ringkas dan non-teknis

Ini proyek tentang apa, sebenarnya?

Bayangkan sebuah gedung perkantoran. Dari luar, yang terlihat hanya beton, kaca, dan lift. Tapi bagi pemiliknya, gedung itu adalah sebuah **mesin penghasil uang**: ada penyewa yang membayar, ada biaya listrik dan keamanan, ada cicilan bank, ada ruang yang masih kosong.

Pertanyaannya: **bagaimana kita tahu mesin ini sehat atau sakit?** Bagaimana kita tahu gedung ini layak dibeli, dijual, atau diajukan untuk pinjaman bank? Jawabannya bukan dari perasaan, tapi dari **angka-angka yang terukur**. Proyek inilah alat untuk membaca angka-angka itu.

Analogi paling sederhana

Kalau gedung adalah tubuh manusia, proyek ini adalah **hasil medical check-up**-nya — lengkap dengan cara membaca tiap hasil lab dan apa artinya bagi kesehatan.

Secara konkret, proyek ini terdiri dari **tiga bagian** yang saling melengkapi:

- 1 Buku Pegangan (Handbook) 29 Metrik.** Kamus resmi perusahaan: 29 ukuran kesehatan properti, masing-masing dijelaskan artinya, rumusnya, dan contoh angkanya.
- 2 Kalkulator Otomatis.** Unggah satu file Excel berisi data gedung, dan semua 29 metrik langsung terhitung untuk tiga gedung sekaligus — beserta penjelasan naratifnya.
- 3 Kotak Saran.** Tempat tim memberi masukan atas handbook, yang bisa direkap oleh admin menjadi laporan Excel.

Kenapa proyek ini perlu ada?

Tanpa alat seperti ini, sebuah perusahaan properti biasanya menghadapi tiga masalah klasik:

Masalah 1 — Bahasa yang berbeda-beda

Istilah seperti *Cap Rate*, *NOI*, *WALE*, atau *DSCR* dipahami berbeda oleh tiap orang. Manajer A menghitung "okupansi" dengan cara berbeda dari Manajer B. Akibatnya, dua laporan tentang gedung yang sama bisa terlihat bertentangan.

Masalah 2 — Keputusan besar berdasar "kira-kira"

Membeli gedung, menjual unit, atau mengajukan *refinancing* ke bank melibatkan angka miliaran rupiah. Jika dasarnya hanya perkiraan kasar, risikonya besar dan sulit dipertanggungjawabkan ke pimpinan atau investor.

Masalah 3 — Angka tanpa makna

Kalkulator biasa hanya memberi angka. Tapi angka "Cap Rate 8%" tidak berarti apa-apa bagi orang yang tidak tahu apakah itu bagus atau buruk. Yang dibutuhkan adalah **angka + terjemahan artinya**.

Proyek ini menyelesaikan ketiganya: **menyamakan bahasa** (satu kamus untuk semua), **menstandarkan cara hitung** (satu kalkulator, satu rumus), dan **menerjemahkan angka menjadi arti bisnis** (tiap hasil disertai narasi).

Nilai tambah yang membedakan

Handbook ini tidak berdiri sendiri — ia ditautkan ke **teori penilaian properti profesional dunia** (buku teks utama profesi penilai, *The Appraisal of Real Estate*, terbitan Appraisal Institute). Jadi angka-angka di sini bukan buatan sendiri, melainkan berakar pada standar yang diakui secara internasional.

Enam konsep yang menjadi fondasinya

Bagian ini adalah inti dari seluruh proyek: semua metrik di handbook berdiri di atas enam gagasan berikut, disederhanakan tanpa mengubah maknanya.

- 1 Menilai properti = membentuk sebuah OPINI, bukan angka mutlak.** Dalam profesi penilai, hasil penilaian selalu berupa *opini nilai* yang didukung data — bukan fakta pasti yang tak bisa didebat. Inilah kenapa setiap angka di handbook selalu disertai asumsi dan konteks. Angka tanpa penalaran hanyalah hasil kalkulator, bukan penilaian yang kredibel.
- 2 Yang dinilai adalah HAK, bukan bangunannya.** Yang berharga dan diperjualbelikan bukan beton dan kacanya, melainkan *hak* atasnya — hak sewa, hak guna bangunan (HGB), hak milik strata title. Contoh: metrik WALE mengukur sisa masa *hak sewa* penyewa, bukan luas fisik.
- 3 Harga ≠ Biaya ≠ Nilai.** *Harga* adalah jumlah yang benar-benar dibayar dalam satu transaksi. *Biaya* adalah ongkos membangunnya. *Nilai* adalah estimasi wajar di pasar. Ketiganya sering tertukar, padahal bisa sangat berbeda untuk gedung yang sama.
- 4 Market Value = nilai wajar di pasar terbuka.** Yaitu harga yang paling mungkin terjadi bila penjual dan pembeli sama-sama tidak terpaksa, sama-sama punya informasi, dan properti dipasarkan wajar. Ini "titik acuan adil" yang jadi tujuan sebagian besar penilaian.
- 5 Empat faktor pembentuk nilai.** Sebuah properti punya nilai hanya bila keempatnya hadir: *kegunaan* (bisa dipakai), *kelangkaan* (tidak berlimpah), *keinginan* (ada yang menginginkan), dan *daya beli* (ada yang mampu membayar). Hilang satu saja, nilainya runtuh.
- 6 Tiga cara menilai properti — handbook ini memakai satu.** Ada pendekatan *Pendapatan* (menilai dari kemampuan menghasilkan uang), *Pembandingan* (membandingkan dengan properti sejenis yang baru terjual), dan *Biaya* (menghitung ongkos membangun ulang). Handbook ini berfokus pada **pendekatan Pendapatan** — paling relevan untuk gedung sewa komersial.

"Angka tanpa penalaran yang menyertainya bukanlah opini nilai yang kredibel — hanya hasil kalkulator."

Isi handbook: 29 metrik dalam 5 kelompok

Ke-29 ukuran kesehatan properti dikelompokkan menjadi lima "rantai", dari yang paling dasar sampai paling lanjut:

1 • Leasing & Occupancy

Seberapa penuh gedung terisi penyewa dan seberapa setia mereka. Contoh: Occupancy Rate, Vacancy Rate, WALE, Tenant Renewal Rate.

2 • Cashflow & Profitability

Berapa uang bersih yang benar-benar masuk. Contoh: EGI (pendapatan efektif), OER (rasio biaya operasional), NOI (laba operasi bersih).

3 • Valuation & Investment

Berapa nilai gedung dan seberapa menguntungkan sebagai investasi. Contoh: Cap Rate, Property Value, ROI, Payback Period, Yield.

4 • Marketing & Sales Property

Seberapa efisien mencari dan menutup penyewa/pembeli. Contoh: Cost per Lead, Conversion Rate, CAC, Tenant Lifetime Value, Absorption Rate.

5 • Advanced Financial & Risk

Ketahanan finansial dan risiko. Contoh: DSCR (kemampuan bayar utang), LTV (rasio pinjaman), IRR, Breakeven Occupancy, Sensitivity Analysis.

Kalkulator: dari Excel menjadi 29 hasil otomatis

Pengguna cukup mengunduh template Excel, mengisi data tiga gedung, lalu mengunggahnya. Dalam sekejap, ke-29 metrik dihitung ulang otomatis untuk ketiga gedung — masing-masing lengkap dengan angka, rumus yang dipakai, dan **kalimat penjelasan** yang menyatakan apakah angka itu sehat atau perlu perhatian.

Kenapa ini terasa "pintar"

Kalkulator tidak hanya berhitung. Ia membandingkan hasil dengan tolok ukur industri (misalnya "okupansi sehat di atas 85%") lalu menuliskan kesimpulannya dalam bahasa manusia. Itu yang membuat orang non-keuangan pun bisa langsung paham.

Panduan enam langkah membaca handbook

Bagi siapa pun yang baru pertama kali membuka proyek ini, urutan berikut membantu agar tidak kewalahan:

- 1 Mulai dari halaman sampul.** Lihat kelima kategori sebagai peta besar. Jangan langsung menyelam ke rumus.
- 2 Buka satu metrik, baca "Definisi" dan "Tujuan" lebih dulu.** Pahami *apa* dan *untuk apa* sebelum melihat rumusnya.
- 3 Lihat "Contoh Perhitungan".** Angka nyata jauh lebih mudah dicerna daripada rumus abstrak.
- 4 Baca bagian narasi/insight.** Inilah yang menerjemahkan angka menjadi arti bisnis — bagian paling berharga untuk memahami konteksnya.
- 5 Coba kalkulatornya.** Unduh template → isi data → unggah → amati hasil ketiga gedung berubah otomatis.
- 6 Perhatikan label tingkat (Basic → Advance).** Pembacaan sebaiknya dimulai dari metrik Basic, lalu naik bertahap.

Contoh nyata: membaca satu metrik

💡 Cap Rate — dalam bahasa sederhana

Cap Rate ibarat "**bunga deposito**" untuk sebuah gedung: berapa persen laba bersih tahunan dibanding harga gedungnya. Jika sebuah gedung seharga Rp 100 miliar menghasilkan laba bersih Rp 8 miliar per tahun, Cap Rate-nya 8%. Semakin tinggi, semakin cepat modal kembali — tapi biasanya juga menandakan risiko atau lokasi yang lebih menantang. Handbook otomatis memberi tahu apakah 8% itu wajar untuk gedung premium.

Delapan istilah yang paling sering muncul

Menguasai delapan istilah ini sudah cukup untuk mengikuti sebagian besar percakapan tentang kesehatan gedung.

NOI — Net Operating Income. Laba bersih dari operasi gedung: seluruh pendapatan dikurangi biaya operasional (belum termasuk cicilan bank/pajak). Angka inti yang jadi dasar hampir semua penilaian.

EGI — Effective Gross Income. Pendapatan yang benar-benar diterima setelah dikurangi ruang kosong dan piutang tak tertagih, ditambah pendapatan lain (parkir, iklan).

Occupancy Rate — Persentase ruang yang terisi penyewa. Di atas 85% umumnya dianggap sehat untuk gedung perkantoran premium.

Cap Rate — "Bunga deposito" gedung: laba bersih tahunan dibanding harga/nilai gedung. Alat cepat menilai kewajaran harga.

WALE — Weighted Average Lease Expiry. Rata-rata sisa masa kontrak penyewa. Semakin panjang, semakin stabil pendapatan gedung di mata investor.

DSCR — Debt Service Coverage Ratio. Kemampuan laba gedung menutup cicilan utang. Di atas 1,25× dianggap aman oleh bank.

ROI — Return on Investment. Total keuntungan (sewa + kenaikan nilai) dibanding modal awal, selama periode kepemilikan.

IRR — Internal Rate of Return. Tingkat keuntungan tahunan sebuah proyek investasi dengan memperhitungkan waktu masuknya arus kas. Dipakai memutuskan kelayakan proyek.

Apa yang berubah karena proyek ini ada?



Bagi tim sehari-hari. Semua orang memakai satu bahasa dan satu cara hitung. Karyawan baru bisa cepat memahami metrik lewat definisi dan contoh, tanpa harus dilatih dari nol.



Bagi keputusan bisnis. Keputusan membeli, menjual, atau me-*refinancing* gedung kini berbasis metrik yang konsisten dan tervalidasi teori — bukan perkiraan. Risiko salah ambil keputusan bernilai miliaran menjadi jauh lebih kecil.



Bagi kredibilitas ke pihak luar. Karena tiap metrik ditautkan ke standar Appraisal Institute, laporan ke bank dan investor institusional terdengar profesional dan bisa dipertanggungjawabkan.



Bagi keamanan & keandalan data. Data masukan tim disimpan secara privat dan hanya bisa diakses admin. Kalkulator dirancang tetap akurat dan tidak "error" walau data yang diunggah tidak sempurna.



Bagi budaya perusahaan. Proyek ini menanamkan kebiasaan berpikir berbasis data: setiap angka disertai konteks, asumsi, dan artinya — persis cara seorang penilai profesional bekerja.

Ringkasan dalam satu kalimat

Proyek ini mengubah cara perusahaan memandang gedungnya — dari sekadar "aset fisik yang dimiliki" menjadi **"mesin penghasil uang yang kesehatannya bisa diukur, dibaca, dan dijelaskan kepada siapa pun"** — dengan bahasa yang sama, cara hitung yang konsisten, dan fondasi teori yang diakui secara profesional.

Dokumen ini ditujukan untuk semua pembaca — dari tim operasional hingga pimpinan. Untuk pendalaman teknis tiap metrik, lihat handbook utama dan dokumen "Landasan Profesional Appraisal". · PT Wiratara Prima — Data Analytics Division.