

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) adalah prasarana umum yang disediakan oleh PT Pertamina untuk masyarakat luas guna memenuhi kebutuhan Bahan Bakar Minyak (BBM). SPBU memiliki peranan yang sangat penting dalam aktivitas perekonomian, sehingga SPBU merupakan salah satu properti yang sangat bermanfaat keberadaannya bagi masyarakat luas. Dengan adanya SPBU, dapat membantu kelangsungan hidup masyarakat di sekitar SPBU tersebut bahkan orang-orang yang tinggal di luar daerah sekitar SPBU, menunjang roda aktivitas perekonomian, dan bahkan dapat berkontribusi terhadap pembangunan nasional.

Distribusi BBM semakin besar dan berkembang pesat seiring dengan perkembangan kepadatan penduduk dan juga arus globalisasi, sehingga SPBU sebagai agen resmi peyalur BBM juga berkembang pesat. Dalam pengembangannya, SPBU dapat dimiliki oleh pihak swasta/perorangan sebagai salah satu upaya untuk pengembangan jaringan SPBU.

Dalam ilmu penilaian properti, khususnya dalam SPI 320 SPBU termasuk ke dalam kriteria properti dengan bisnis khusus yang mampu menghasilkan

pendapatan. SPBU merupakan aset komersial karena aset tersebut dibuat oleh PT Pertamina untuk mendapatkan keuntungan (Sugiama, 2016). Seluruh properti yang berada pada SPBU seperti komponen bangunan dan fasilitas utama SPBU, bangunan pendukung SPBU, serta tanah yang digunakan untuk operasional SPBU dapat diestimasi ke dalam bentuk nilai. Nilai properti SPBU dapat diestimasi dalam nilai wajar dengan tujuan penyusunan laporan keuangan SPBU. Berdasarkan *FASB Concept Statement No. 7* dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa nilai wajar adalah harga yang akan diterima dalam penjualan aset atau pembayaran untuk mentransfer kewajiban dalam transaksi yang tertata antara partisipan di pasar dan tanggal pengukuran (Perdana, 2019).

Untuk menghitung nilai wajar SPBU, diperlukan suatu proses yang dinamakan penilaian, pengertian penilaian secara umum merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh seorang penilai dalam memberikan suatu opini nilai atas suatu barang atau jasa tertentu, baik berwujud maupun tidak berwujud berdasarkan analisis terhadap fakta-fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode tertentu, serta mengacu pada prinsip-prinsip penilaian yang berlaku (Alamsyah, 2019). Nilai wajar dari suatu properti dapat dihitung dengan menggunakan tiga pendekatan yaitu pendekatan data pasar (*market approach*), pendekatan pendapatan (*income approach*), dan pendekatan biaya (*cost approach*).

Untuk dapat mengetahui secara rinci mengenai nilai dan material yang digunakan dalam pembangunan properti SPBU maka dapat digunakan pendekatan biaya dalam proses penilaian. Dalam pendekatan biaya, nilai wajar ditentukan dari

biaya pembuatan/penggantian baru atau *New Replacement Cost* (NRC) dikurangi dengan penyusutan.

Penulis tertarik melakukan penilaian properti terhadap SPBU karena masih minimnya penelitian/penilaian yang membahas tentang penilaian SPBU, dapat dilihat dari minimnya jurnal dan literasi-literasi lainnya di internet yang membahas tentang penilaian properti SPBU, serta masih banyaknya diskusi dan perdebatan di kalangan para penilai terkait pendekatan yang paling relevan digunakan untuk menilai properti SPBU.

Berdasarkan uraian di atas, penulis berencana untuk mengangkat sebuah karya tulis yang berjudul “ESTIMASI NILAI WAJAR SPBU DENGAN PENDEKATAN BIAYA (STUDI KASUS: SPBU KECAMATAN MARGA, KABUPATEN TABANAN)”. SPBU yang menjadi objek penilaian adalah SPBU milik swasta/perorangan yang terletak di Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan.

1.2 Rumusan Masalah

1. Berapa nilai wajar SPBU Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan berdasarkan pendekatan biaya?
2. Apa saja tantangan dan kendala yang dihadapi dalam menilai properti SPBU?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui nilai wajar SPBU Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan.
2. Mengetahui tantangan dan kendala selama proses penilaian properti SPBU.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah SPBU milik swasta/perorangan yang terletak di Jalan Wisnu Marga, Kecamatan Marga, Desa Marga, Kabupaten Tabanan. Penilaian yang dilakukan terbatas untuk mengestimasi nilai wajar SPBU dan mengidentifikasi kendala dan tantangan yang dihadapi selama proses penilaian.

1.5 Manfaat Penulisan

Melalui Karya Tulis Tugas Akhir ini, penulis berharap bahwa hasil dari Karya Tulis Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang berkepentingan, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan bisa memberikan wawasan baru bahkan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya yang berkaitan langsung dengan penilaian properti SPBU yang masih sangat jarang dilakukan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Diharapkan Karya Tulis Tugas Akhir ini dapat menjadi sarana implementasi atas pembelajaran yang selama ini telah penulis terima dalam mata kuliah Penilaian Aset dan Properti khususnya penilaian properti dengan pendekatan biaya.

b. Bagi Penilai

Diharapkan dapat memberikan suatu pengembangan/pandangan baru terhadap penilaian properti SPBU yang hingga saat ini masih terdapat banyak pandangan mengenai penilaian properti SPBU.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Diharapkan Karya Tulis Tugas Akhir ini menjadi suatu pandangan dalam penilaian properti SPBU karena masih sedikit terdapat penelitian terkait dengan penilaian properti SPBU, sehingga pada penelitian selanjutnya diharapkan dapat membahas lebih detail dan mengembangkan penelitian sebelumnya agar dapat menghasilkan nilai yang lebih baik.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan KTTA terhadap topik yang membahas tentang estimasi nilai wajar SPBU dengan pendekatan biaya (studi kasus: SPBU Kecamatan Marga Kabupaten Tabanan).

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini, menjelaskan mengenai tinjauan pustaka atau literasi yang terkait dengan topik penelitian atau penelitian sebelumnya (jika ada) tentang penilaian properti SPBU.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, berisikan tentang metode pengumpulan data untuk data-data yang diperlukan dalam proses penelitian, gambaran umum objek penelitian, dan pembahasan terkait penilaian dalam rangka estimasi nilai wajar SPBU dengan pendekatan biaya.

BAB IV PENUTUP

Berisi kesimpulan dari hasil penelitian yakni penilaian untuk mengestimasi nilai wajar SPBU. Berisikan pula saran-saran bagi para pihak yang berkepentingan terkait dengan penilaian properti berupa SPBU.