

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dengan dibukanya kampus baru Universitas Sultan Ageng Tirtayasa (Untirta) yang berada di daerah Sindangheula, secara tidak langsung mengundang minat investor untuk mengembangkan properti di lingkungan sekitar kampus. Target pasar pengembang properti adalah mahasiswa Untirta Fakultas Ekonomi, Fakultas Pertanian, Fakultas Hukum Serta Fakultas Ilmu Sosial Ilmu Politik. Harga lahan di sekitar kampus baru Untirta semakin tinggi menjelang kembalinya pembelajaran *offline* di kampus, banyak pengusaha individu yang mulai membangun indekos sebagai sumber pendapatan bagi dirinya. Namun harga tempat tinggal di sekitar kampus ini cukup mahal bagi mahasiswa. Dengan harga yang bervariasi, rata-rata harga sewa indekos disana berkisar antara satu juta hingga tiga juta rupiah.

PT. Multi Bersama Syariah, selaku perusahaan yang bergerak dibidang properti bernuansa modern, melihat peluang investasi pada sektor usaha ini. Sesuai dengan salah satu visi dan misi yang dimiliki perusahaan ini yaitu membuat tempat tinggal yang berkualitas dengan harga yang terjangkau. salah satu bentuk tempat tinggal yang diminati investor adalah apartemen. *Tren vertical house* sedang

booming di kalangan anak muda Indonesia. Bangunan vertikal merupakan salah satu solusi yang dimiliki perusahaan untuk menyelesaikan permasalahan melonjaknya harga tanah di sekitar kampus. Dengan membuat bangunan vertikal perusahaan dapat bersaing dalam menetapkan harga sewa kamar.

Banyak pertimbangan yang dilakukan mahasiswa dalam memilih sewa tempat tinggal, yaitu jarak, kualitas kamar, fasilitas, lingkungan, sarana dan prasarana. Seiring bertambahnya waktu, permintaan akan sewa tempat tinggal disana akan meningkat sehingga nilai pasar apartemen akan terus meningkat.

Untuk menentukan berapa nilai sewa diperlukan proses penilaian agar menciptakan nilai yang objektif. Dalam menilai suatu bangunan diperlukan analisis yang mendalam terkait faktor-faktor yang dapat mempengaruhi besar kecilnya nilai bangunan tersebut. Analisis merupakan kegiatan berpikir untuk menguraikan suatu keseluruhan menjadi komponen sehingga dapat mengenal tanda-tanda komponen, hubungannya satu sama lain (Komaruddin, 2001). Nantinya peneliti akan mencari data serta hubungannya yang memungkinkan untuk digunakan dalam menentukan nilai suatu bangunan, data tersebut dapat berupa data kuantitatif maupun data kualitatif.

Menurut Akmal (2007), nilai pasar apartemen dipengaruhi oleh dua faktor utama yaitu faktor lokasi dan fasilitas yang tersedia. Lokasi pendirian apartemen biasanya dibangun di pusat kota. Apartemen ada yang hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan ada juga yang memiliki fungsi mixed-use yang menjadi satu dengan perkantoran, pertokoan ataupun pusat belanja.

Frew & Judd juga melakukan penelitian terkait apartemen, mereka berpendapat bahwa variabel lokasi dan fasilitas menjadi pertimbangan utama dalam menentukan nilai pasar apartemen. Variabel lokasi dan fasilitas dapat mempengaruhi besaran harga apartemen hingga 95%. Semakin dekat dengan *central business district* (CBD) maka nilai apartemen tersebut akan semakin tinggi. Begitupun juga dengan fasilitas, semakin lengkap fasilitas yang tersedia maka semakin besar nilai apartemen tersebut.

Kualitas fisik bangunan dan lingkungan sekitar properti juga berpengaruh terhadap besar kecilnya nilai suatu properti. Semakin bagus *view* yang didapatkan semakin tinggi nilai properti tersebut, begitupun juga dengan kualitas fisik bangunan bangunan. Semakin kecil penyusutan yang dialami bangunan maka semakin tinggi nilai bangunan tersebut.

Setelah proses pengumpulan data, peneliti dapat mengetahui pendekatan apa yang cocok untuk digunakan sesuai data yang telah diperoleh. Untuk menilai suatu bangunan, perlu dipahami terlebih dahulu ketiga aspek utama dalam penilaian, yaitu pendekatan, metode serta teknik yang akan digunakan dalam penilaian. Pendekatan merupakan Landasan proses penilaian dilengkapi dengan metode penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan (Indonesia, 2018). Pendekatan penilaian dipilih dengan berbagai pertimbangan seperti tujuan dan dasar nilai yang ditetapkan, tersedianya informasi dan data masukan penilai dan metode atau teknis yang diterapkan oleh pelaku pasar yang relevan.

Terdapat tiga pendekatan yang biasa digunakan dalam penilaian yaitu pendekatan data pasar dengan membandingkan objek penilaian dengan objek yang

memiliki karakteristik sejenis ataupun sebanding disekitarnya dalam cakupan *scope of work*. Nilai yang dihasilkan berupa nilai pasar yang lebih akurat daripada kedua pendekatan lainnya karena nilai tersebut mencerminkan kondisi pasar secara keseluruhan. Selain itu juga dapat menggunakan pendekatan biaya apabila tidak ditemukan data pembanding yang sejenis ataupun sebanding. Biasanya pendekatan ini digunakan untuk bangunan yang memiliki karakteristik khusus. Dan yang terakhir adalah pendekatan pendapatan, pendekatan ini berfokus pada properti yang memiliki aliran kas seperti pada properti komersial. Untuk menggunakan pendekatan ini penilai harus menguasai teknik perhitungan yang baik serta rincian data yang memadai.

Peneliti akan menggunakan dua pendekatan untuk menilai sebuah apartemen yaitu menggunakan pendekatan data pasar untuk tanah dengan membandingkan objek penilaian dengan data pembanding yang ada di pasar serta pendekatan biaya dengan menjumlahkan biaya material yang dibutuhkan dalam mendirikan suatu bangunan. Peneliti akan mengkombinasikan kedua pendekatan tersebut untuk nilai yang objektif.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dijelaskan dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir adalah sebagai berikut :

1. Dengan menggunakan pendekatan pasar, berapa nilai wajar atas tanah pada Apartkos M'Kostel Kencana Loka?
2. Dengan menggunakan pendekatan biaya, berapa nilai wajar atas bangunan Apartkos M'Kostel Kencana Loka?

3. Dari hasil penjumlahan antara nilai wajar tanah dan bangunan, berapa nilai sewa wajar sebagai dasar penentuan harga sewa per unit per tahun Apartkos M'Kostel Kencana Loka?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan yang akan dicapai dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui nilai wajar atas tanah pada Apartkos M'Kostel Kencana Loka
2. Mengetahui nilai wajar atas bangunan pada Apartkos M'Kostel Kencana Loka
3. Mengetahui nilai sewa wajar per unit per tahun Apartkos M'Kostel Kencana Loka.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini yaitu melakukan tinjauan proses penilaian bangunan komersial berupa apartemen dalam rangka penentuan nilai sewa wajar per unit apartemen M'Kostel Kencana Loka yang berada di jalan Raya Palka Sidangheula, Kecamatan Pabuaran, Serang, Banten. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan karya tulis ini adalah pendekatan data pasar dan biaya dengan menggunakan Kertas Kerja Penilaian (KKP) dan Daftar Komponen Pembiayaan Bangunan (DKPB).

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan karya tulis ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak antara lain :

1. Peneliti

Peneliti dapat mengimplementasikan teori dan ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan terkait mata kuliah penilaian properti, khususnya properti komersial yang telah diperoleh selama menjalani perkuliahan Diploma III PBB/Penilai di PKN STAN.

2. Akademisi

Hasil penulisan karya tulis ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi baik untuk pembelajaran, penelitian, hingga pembuatan karya tulis ilmiah lainnya.

3. Manajemen Properti

Hasil nilai yang diperoleh dapat dimanfaatkan oleh manajemen properti untuk menentukan kebijakan dan nilai sewa wajar yang dapat diterapkan oleh pihak manajemen properti, serta menjadi bahan pertimbangan pihak manajemen agar dapat bersaing di masa depan.

1.6 Metode Pengumpulan Data

Peneliti membutuhkan data primer dan skunder yang berkaitan dengan objek penilaian sebagai dasar penulisan Karya Tulis Tugas Akhir. Metode yang digunakan peneliti untuk memperoleh data dan fakta sebagai bahan penyusunan KTTA antara lain:

1. Metode Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan “teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap buku, literatur, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan”. Dengan metode ini, peneliti mengumpulkan data dan fakta dari buku-buku, peraturan, jurnal ilmiah, undang-undang dan sumber literatur lainnya yang valid dan berkaitan dengan

tujuan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini. Data dan fakta yang telah diperoleh harus memenuhi syarat validitas terkait dengan objek penilaian.

2. Metode Studi Lapangan

Metode studi lapangan berfungsi untuk mengumpulkan bukti fisik dari objek yang akan dinilai maupun faktor eksternal yang dapat mempengaruhi nilai properti tersebut agar hasil penilaian kita mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya.

a. Observasi

Observasi merupakan kegiatan pencarian data dengan cara survei langsung ke tempat objek penilaian berada, hal ini dilakukan untuk melihat bukti fisik dari data primer yang akan diperoleh.

b. Wawancara

Wawancara merupakan kegiatan komunikasi atau interaksi untuk mengumpulkan informasi dengan cara tanya jawab antara peneliti dengan informan atau subjek penelitian, hal ini dilakukan untuk memverifikasi data baik yang telah maupun belum didapatkan serta untuk mendapatkan data data internal yang tidak dapat diperoleh dengan cara observasi.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan beberapa bagian pembuka KTTA seperti latar belakang dari topik yang dibahas, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, metode pengumpulan data dan sistematika penulisan

yang digunakan dalam pembuatan Karya Tulis Tugas Akhir sebagai gambaran umum penulisan KTTA.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab II peneliti akan membahas definisi, terminologi dan landasan teori yang digunakan dalam pembuatan KTTA ini. Hal-hal tersebut akan membahas mengenai konsep dan definisi dalam penilaian, pendekatan penilaian, prinsip-prinsip yang akan digunakan pada objek penilaian berupa properti komersial, dan konsep serta definisi apartemen

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab III merupakan bab yang substansial di mana pada bab ini peneliti akan memaparkan metode yang akan digunakan, kondisi pasar terkait objek penilaian, gambaran umum, pengaplikasian metode yang akan digunakan, serta perhitungan data-data yang telah terkumpul.

BAB IV SIMPULAN

Bab IV berisi kesimpulan dari hasil penulisan Karya Tulis Tugas Akhir serta akan menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan