

Abstrak

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui indikasi nilai wajar dari tanah dan bangunan Ame Coffee dengan pendekatan pendapatan sebagai dasar pemantauan kinerja investasi pada aset properti, serta untuk mengetahui kewajaran harga sewa dari Ame Coffee berdasarkan nilai wajar atas sewa Ame Coffee sebagai dasar pengambilan keputusan investasi. Jenis penelitian ini berupa penelitian deskriptif kualitatif yang berisi tentang teori-teori pada studi kasus penentuan nilai sebuah bangunan komersial dan analisis kewajaran harga sewa bangunan komersial. Metode penelitian yang digunakan untuk memperoleh dan menganalisis data adalah metode observasi langsung dan metode studi pustaka. Dalam penelitian ini, penentuan indikasi nilai wajar Ame Coffee menggunakan pendekatan pendapatan berdasarkan metode kapitalisasi langsung. Alasan menggunakan pendekatan pendapatan dikarenakan pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilaian yang paling relevan untuk menentukan nilai properti komersial. Sedangkan untuk analisis kewajaran harga sewa, dalam penelitian ini harga sewa dibandingkan dengan nilai wajar sewa yang ditentukan menggunakan perbandingan data pasar sewa, lalu dilakukan penentuan kisaran batas bawah dan batas atas untuk menentukan batasan interval harga sewa yang wajar untuk Ame Coffee. Adapun hasil dari penelitian ini yaitu indikasi nilai wajar Ame Coffee dengan menggunakan pendekatan pendapatan adalah sebesar Rp 2.920.786.000. Sedangkan untuk harga sewa dari Ame Coffee sebesar Rp 45.000.000 per tahun adalah tidak wajar, tidak sesuai dengan nilai wajar sewa karena harga sewa Ame Coffee berada dibawah dari kisaran batas bawah nilai wajar. Oleh sebab itu, penulis menyimpulkan bahwa peningkatan harga sewa dari Ame Coffee perlu dilakukan agar investasi properti dapat berjalan dengan optimal dan maksimal.

Kata kunci: *Penilaian Properti, Pendekatan Pendapatan, Properti Komersial*

Abstract

This study is to determine the indication of the fair value for land and building of Ame Coffee with an income approach as a monitoring of investment performance in property assets and to determine the fairness of the rental price of Ame Coffee based on the fair value for investment decision making. This type of research is in the form of descriptive qualitative research which contains theories in case studies about the value of a commercial building and an analysis of commercial building rental prices. The research method that used to obtain and analyze the data is with direct observation method and the literature study method. In this study, to find the fair value of Ame Coffee using the income approach based on direct capitalization. Income approach is the most relevant approach for determining the value of commercial property. As for the fairness of the lease, in this study the rental price is compared with the fair value of the rental determined

using a comparison of rental market data, then an analysis of the lower and upper limits is carried out to determine a reasonable interval limit for Ame Coffee. The results of this study is the indication of the fair value of Ame Coffee using the income approach, it is Rp. 2.920.786.000. Meanwhile, the rental price of Ame Coffee of Rp 45.000.000 per year is not reasonable, not in accordance with the fair value of the rental because the rental price of Ame Coffee is below the lower limit of the fair value range. Therefore, the authors conclude that an increase in the rental price of Ame Coffee needs to be done so that property investment can run optimally.

Keywords: Property Valuation, Income Approach, Commercial Property