

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Pada saat ini di Sidoarjo mulai marak dengan kehadiran kafe yang menjual minuman kopi kekinian. Kondisi demikian kemungkinan besar diakibatkan meningkatnya minat masyarakat Sidoarjo untuk minum kopi. Demikian pula minat anak muda untuk menjadikan kafe sebagai tempat bersosialisasi atau tempat berkumpul (Yuliati, 2021).

Di Sidoarjo, tepatnya di distrik Kavling DPR Sidoarjo pada sekitar bulan mei tahun 2021 telah berdiri dan beroperasi sebuah kafe yang bernama Ame Coffee. Ame Coffee yang berlokasi di Jalan Kavling DPR No.3 Blok H-5 merupakan salah satu kafe yang terlihat memiliki jumlah pengunjung yang ramai di Sidoarjo (Rinaldi, 2021). Ame Coffee merupakan sebuah kafe yang memiliki konsep bangunan layaknya *tropical beach club* di Bali dengan interior bangunan yang memiliki nuansa yang *aesthetic* dan *intragamable* (Rinaldi, 2021).

Sehubungan dengan interior bangunan sebuah *caffeshop*, (Yuliati, 2021) mengemukakan bahwa suatu *caffeshop* yang memiliki spot foto dengan desain yang *intragamable* memiliki tujuan agar dikunjungi oleh kaum muda, karena kaum

muda khususnya perempuan menyukai sesuatu hal yang *instagramable* agar dapat dijadikan sebagai tempat berfoto yang nantinya akan di unggah di media sosial.

Oleh sebab keunikan dari konsep bangunan Ame Coffee yang layaknya seperti *tropical beach club*, menjadikan Ame Coffee sebagai salah satu kafe yang paling ramai di kunjungi di Sidoarjo. Oleh karena itu, Ame Coffee memberikan daya tarik sendiri akan potensi bisnis kafe di Sidoarjo.

Perihal tentang potensi bisnis kafe, pertumbuhan kafe yang berbasis *coffeeshop* di Jawa Timur meningkat 16 persen hingga 18 persen. Hal tersebut diakibatkan oleh perubahan gaya hidup masyarakat perkotaan. Meningkatnya bisnis kafe membuat pangsa pasar dari kopi kekinian meningkat, hal tersebut mengakibatkan industri kafe atau *coffeeshop* semakin diminati oleh banyak investor (APKRINDO, 2019).

Menurut (Atmodjo, 1991) restoran atau kafe merupakan suatu tempat atau bangunan yang digunakan secara komersial dengan menyelenggarakan pelayanan kepada konsumen berupa makanan dan minuman. Sedangkan menurut (Wyatt, 2013) bangunan berupa kafe termasuk ke dalam kategori properti komersial dengan tipe non-standar yang memiliki tujuan utama untuk mencari keuntungan. Hal ini menunjukkan bahwa kafe merupakan sebuah bangunan yang didirikan dengan harapan dapat mendatangkan keuntungan bagi pemilik. Oleh karena itu, bangunan berupa kafe termasuk ke dalam kategori properti komersial.

(Baum, Mackmin, & Nunnington, 2012) mendefinisikan properti komersial sebagai properti yang menghasilkan pendapatan atau mampu menghasilkan

pendapatan dalam bentuk sewa, dan di mana terdapat pasar penyewa aktif dan pasar investasi aktif, akan dinilai dengan metode perbandingan pasar tidak langsung.

Oleh karena Ame Coffee merupakan bangunan properti komersial yang memiliki kemampuan untuk menghasilkan pendapatan, maka penting dilakukan pemantauan atas kinerja investasi pada properti tersebut. Salah satu cara yang dapat dilakukan yaitu dengan melakukan penilaian terhadap aset properti tersebut.

Penilaian menurut (Institute, Appraisal, 2013) merupakan suatu tindakan atau proses mengembangkan suatu opini tentang nilai dari suatu aset. Kegiatan penilaian dapat menciptakan inventarisasi, pengawasan, dan pengelolaan yang baik atas suatu aset, properti atau harta.

Penilaian dibutuhkan untuk memberikan sebuah opini nilai atas suatu properti berdasarkan kebutuhan seperti dalam hal untuk pelaporan keuangan, peralihan kepemilikan, pinjaman dengan hak tanggungan yang dijamin dengan properti, litigasi, perpajakan, serta pertimbangan pengambilan keputusan investasi (MAPPI, 2018).

Nilai atau opini atas suatu properti dapat diperoleh melalui tiga pendekatan penilaian, yaitu pendekatan perbandingan data pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya (Institute, Appraisal, 2013).

Pendekatan pendapatan sebagai salah satu pendekatan penilaian dalam penilaian properti, pada umumnya digunakan untuk melakukan penilaian terhadap properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*) (Institute, Appraisal, 2013). Ame Coffee sebagai objek penilaian dalam karya tulis ilmiah kali ini merupakan sebuah properti yang termasuk ke dalam kategori properti komersial

karena memiliki sifat untuk menghasilkan pendapatan. Maka pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilaian yang paling relevan dan tepat untuk diterapkan dalam penilaian properti Ame Coffee.

Berdasarkan uraian diatas, penilaian properti atas tanah dan bangunan Ame Coffee perlu dilakukan dalam rangka kebutuhan pemantauan kinerja investasi pada properti. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penilaian pada properti komersial berupa kafe dengan pendekatan pendapatan. Penulis bermaksud untuk mengestimasi indikasi nilai wajar dari Ame Coffee. Oleh karena itu, KTTA ini diberi judul “Penentuan Nilai Wajar Bangunan Komersial Berupa Kafe Dengan Menggunakan Pendekatan Pendapatan (Studi Kasus: Penentuan Nilai Wajar atas Ame Coffee di Kavling DPR Sidoarjo)”.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam KTTA ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai dasar pemantauan kinerja investasi properti Ame Coffee, berapakah indikasi nilai wajar dari Ame Coffee dengan menggunakan pendekatan pendapatan?
2. Bagaimanakah kewajaran harga sewa Ame Coffee terhadap nilai wajar atas sewa Ame Coffee sebagai dasar pengambilan keputusan investasi?

## **1.3. Tujuan Penulisan**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulisan karya tulis tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui indikasi nilai wajar dari Ame Coffee dengan pendekatan pendapatan sebagai dasar pemantauan kinerja investasi pada aset properti.
2. Untuk mengetahui kewajaran harga sewa dari Ame Coffee berdasarkan nilai wajar atas sewa Ame Coffee sebagai dasar pengambilan keputusan investasi.

#### **1.4. Ruang Lingkup Penulisan**

Ruang lingkup dalam karya tulis ini hanya terbatas dalam proses penilaian properti komersial dengan objek penilaian tanah dan bangunan pada sebuah kafe di daerah Jalan Kavling DPR No.3 Blok H-3, Kelurahan Pagerwojo, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo dengan tanggal penilaian 1 April 2022 menggunakan data sekunder pembanding. Dalam penilaian ini, pendekatan penilaian hanya terbatas pada pendekatan pendapatan.

#### **1.5. Manfaat Penulisan**

Manfaat yang diharapkan dari penilaian pada KTTA adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis, agar dapat memberi tambahan ilmu pengetahuan akan penilaian properti komersial yang berupa Kafe. Penulisan ini diharapkan bisa menjadi sarana pembelajaran dalam mengaplikasikan ilmu yang telah didapatkan penulis selama perkuliahan dan juga menjadi sebuah pengalaman bagi penulis untuk membuat suatu karya tulis.
2. Bagi Masyarakat, hasil dari KTTA diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat yang membacanya, agar masyarakat dapat mengetahui sebuah proses penilaian properti komersial, cara pendekatan penilaian, hingga hasil akhir berupa nilai pasar wajar dari objek penilaian.

3. Bagi Pemerintah, penulisan KTTA ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah agar pemerintah dapat mengetahui nilai wajar dari properti ini yang di mana dapat digunakan untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam sebuah kebijakan pemerintah.

### **1.6. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang akan digunakan oleh penulis dalam penyusunan KTTA adalah sebagai berikut:

1. Metode Studi Kepustakaan

Dalam metode ini penulis melakukan pengumpulan informasi dan data sekunder melalui peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, buku, dan sumber lain yang terpercaya yang dapat mendukung bahasan topik ini sebagai dasar dan referensi dalam penulisan KTTA.

2. Metode Studi Lapangan

Dalam metode ini penulis melakukan penelitian langsung untuk memperoleh data primer tentang objek penilaian. Penulis melakukan survei langsung ke lapangan dengan melakukan observasi ke Ame Coffee, dan melakukan wawancara kepada manajer Ame Coffee untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penyusunan KTTA.

### **1.7. Sistematika Penulisan KTTA**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bagian pendahuluan dalam KTTA mengurai tentang latar belakang penulisan, ruang lingkup pembahasan, tujuan penulisan, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

## BAB II LANDASAN TEORI

Bagian bagian landasan teori dalam KTTA ini akan menjelaskan informasi umum tentang objek penilaian. Berupa gambaran umum tentang Ame Coffee, gambaran umum tentang wilayah Kavling DPR, dan juga gambaran umum Kabupaten Sidoarjo.

## BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bagian metode dan pembahasan dalam KTTA ini akan menjelaskan proses penilaian, proses pendakatan penilaian yang digunakan dalam melakukan penilaian dalam tujuan untuk menentukan nilai pasar dari objek penilaian.

## BAB IV SIMPULAN

Bagian simpulan dalam KTTA ini akan membahas hasil kesimpulan dari proses penelitian yang dilakukan terkait rumusan masalah dan tujuan penelitian.