

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penilaian merupakan suatu kegiatan memberikan perkiraan dan opini atas nilai ekonomis suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan ketentuan (MAPPI, 2018). Salah satu objek penilaian yaitu *real estate*. *Real estate* adalah tanah dan segala benda yang merupakan bagian alamiah dari tanah tersebut (MAPPI, 2018). Menurut (Wyatt, 2013), *real estate* dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu residensial dan komersial (bangunan usaha).

Jika *real estate* residensial merupakan real estate yang memiliki fungsi sebagai hunian, maka *real estate* komersial (bangunan usaha) . Properti komersial ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu properti standar dan non standar. Properti standar terdiri dari perkantoran, pabrik, taman rekreasi, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Sedangkan properti non standar terdiri dari rumah penginapan, area perkemahan, perpustakaan daerah, dan lain-lain. Kepemilikan properti komersial memiliki beberapa tujuan, salah satunya yaitu sebagai tempat investor untuk berinvestasi atau instrumen investasi (Wyatt, 2013). Properti komersial menjadi instrument investasi karena properti ini dapat menghasilkan pendapatan melalui sewa properti tersebut.

Maka dalam konteks ini, nilai pasar dari properti komersial dapat tercermin dari ekspektasi investor atas pendapatan yang akan diperoleh atau dihasilkan dari properti tersebut. Untuk mengestimasi nilai pasar properti komersial dapat didasarkan dari ekspektasi pendapatan dari properti komersial tersebut, hal ini dikarenakan permintaan suatu barang didasari dengan ekspektasi manfaat yang dihasilkan dari barang tersebut pada masa yang akan mendatang.

Kedai kopi atau *coffee shop* merupakan sebuah tempat usaha yang menjual kopi dan makanan. Jenis kopi yang dijual di *coffee shop* biasanya berupa *drip coffee* atau dengan decaf. *Coffee shop* merupakan properti komersial yang banyak ditemukan hampir di berbagai kota. Berdasarkan data yang dirilis *International Coffee Organization (ICO)* menunjukkan bahwa konsumsi kopi di Indonesia meningkat. Hal ini dapat terlihat dari munculnya brand kopi lokal kekinian yang muncul di Indonesia. Kenaikan trend tersebut juga terjadi di Kota Semarang. Hal tersebut dipengaruhi oleh gaya hidup masyarakat di kota Semarang, ini dapat dilihat dari kenaikan UMKM di kota Semarang sebesar dua persen (BPS, Kota Semarang Dalam Angka 2021, 2021). Kenaikan dari trend *coffee shop* ini berpengaruh terhadap nilai properti komersial yang menjadi tempat untuk melakukan kegiatan bisnis, salah satunya yaitu untuk kafe Pijar. Kafe Pijar merupakan salah satu kafe yang terletak di Jalan Mulawarman Raya. Kafe Pijar ini memiliki potensi pasar besar, hal ini dikarenakan pangsa pasar kafe ini merupakan mahasiswa . Kafe ini menyediakan fasilitas kenyamanan yang cukup bervariasi, bagian *indoor* yang nyaman cocok untuk dijadikan tempat bersantai bersama teman maupun dijadikan tempat mengerjakan tugas. Bagian *outdoor* yang sejuk sangat cocok untuk

dijadikan tempat bersantai bersama teman. Di bagian ini, seringkali dijadikan tempat untuk mengadakan live music pada malam hari.

Dalam melakukan penilaian, objek ini menggunakan pendekatan pendapatan dikarenakan potensi sewa properti berupa bangunan usaha dari kafe ini masih cukup besar, hal ini dapat dilihat dari potensi pasar dari kafe tersebut yang semakin meningkat. Tujuan dari penulisan karya tulis ini yaitu untuk mengestimasi nilai pasar dari properti yang digunakan Kafe Pijar melakukan usaha dengan menggunakan pendekatan pendapatan.

1.2 Rumusan Masalah

Untuk memenuhi tujuan latar belakang di atas, karya tulis ini mengambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Berapakah nilai wajar dari properti bangunan Kafe Pijar di Semarang dengan menggunakan pendekatan pendapatan?
2. Apakah nilai wajar Kafe Pijar di Semarang telah memenuhi aspek kewajaran jika dinilai dengan menggunakan pendekatan pendapatan?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan karya tulis ini yaitu untuk mengetahui nilai wajar dari property bangunan yang digunakan untuk Kafe Pijar dengan menggunakan pendekatan pendapatan.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan ini dimaksudkan untuk membatasi permasalahan dalam melakukan analisis. Dalam penelitian ini ruang lingkup yang digunakan hanya terbatas pada penggunaan pendekatan pendapatan yang digunakan untuk menentukan nilai pasar dari bangunan Kafe Pijar.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat dari penulisan karya tulis ini ada dua, yaitu :

- 1.3.1 Untuk akademis, penulisan karya tulis ini dapat memberikan manfaat untuk penelitian selanjutnya pada topik yang sama.
- 2.3.1 Untuk masyarakat, penulisan karya tulis ini dapat memberikan informasi terkait nilai pasar properti bangunan Kafe Pijar dengan menggunakan pendekatan pendapatan.

2.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang, tujuan, dan rumusan masalah terkait dengan maksud dibuatnya tugas akhir ini dan apa yang menjadi focus ruang lingkup di dalam pembahasan karya tugas akhir ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis mengungkapkan data dan fakta yang melandasi pembahasan atas topik yang akan dibahas untuk memperkuat argumen penulis. Pada bab ini dijelaskan bagaimana data dan fakta yang sesuai dengan tema karya tulis tugas akhir ini

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan tentang metode penulisan yang digunakan dalam penelitian termasuk teknik pengumpulan data hingga teknik analisis data. Pada bagian ini juga berisi pembahasan penelitian dan juga hasil penelitian yang dilakukan.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini berisi tentang simpulan yang didapat dari pembahasan bab-bab sebelumnya dan jawaban dari rumusan masalah dan tujuan penulis.