

Abstrak

Penilaian Properti sendiri memiliki definisi sebagai suatu proses kegiatan yang dilakukan untuk menghasilkan suatu perkiraan manfaat ekonomis dari suatu barang berupa properti yang dinilai dengan ukuran dan waktu tertentu dan dengan definisi nilai yang tertentu pula dan disini nilai bisa memiliki arti sebagai “nilai tukar” (Sujono B., 2011). Dan salah satu objek penilaiannya yaitu Real Estate. Dan pada KTTA yang akan saya tulis ini, saya akan mengangkat materi terkait properti komersial nonstandar berupa properti penginapan “Red Doorz” yang berada pada Jl. Bhayangkara Gg Masjid 3, Kelurahan No.2, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, Jawa Tengah. Dan baru-baru ini pada area yang berdekatan dengan properti komersial penginapan tersebut terdapat pengalihfungsian yang semula merupakan fasilitas kabupaten berupa stadion bola Kridosono berubah fungsi menjadi fasilitas umum berupa taman kota. Dan konteks inilah yang akan saya bahas kedalam karya tulis saya. Rumusan masalah yang akan dibahas dalam Karya Tulis Tugas Akhir adalah sebagai berikut: 1. Berapakah nilai dari bangunan properti dengan menggunakan pendekatan pendapatan 2. Pengaruh apa yang diberikan terhadap properti penginapan atas adanya pengalihfungsian stadion Kridosono menjadi taman kota Tujuan dari penyusunan KTTA oleh penulis dengan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah. 1. Mengetahui nilai properti komersial berjenis nonstandar ini dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan 2. Mengetahui pengaruh apa yang terjadi terhadap nilai properti komersial berjenis nonstandar ini pada saat sebelum adanya pengalihfungsian stadion Kridosono menjadi taman kota dengan setelah adanya pengalihfungsian. Pada penelitian berikut, teknik pengumpulan data dilaksanakan dengan melakukan wawancara dan terjun ke lapangan untuk melakukan survei terhadap objek penilaian. Wawancara berfungsi untuk mengumpulkan data primer, yaitu data mengenai objek penelitian. Wawancara dilaksanakan terhadap pemilik properti dan juga pengurus atau penjaga properti. Saya selaku penilai juga melaksanakan studi literatur dan pencarian data melalui internet yang bertujuan untuk mengumpulkan data-data pendukung lain yang dibutuhkan dalam pengerjaan penilaian. Penilaian dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan. Pendekatan pendapatan yaitu salah satu cara yang bisa digunakan untuk menentukan suatu nilai dari properti. Metode pendekatan ini, pendapatan bersih dari suatu properti adalah faktor yang berperan penting untuk menentukan nilai properti. Dan hal tersebutlah yang menjadi alasan pendekatan ini adalah pendekatan yang sesuai untuk menilai properti penginapan. Metode pendekatan pendapatan ini memiliki beberapa cara untuk menentukan nilai, dan salah satunya yaitu metode arus kas terdiskonto. Pada metode ini, nilai dari properti penginapan ditentukan oleh proyeksi pendapatan properti di masa yang akan datang dan mengonversikan ke nilai saat ini dengan tingkat diskonto tertentu. Dengan menggunakan metode ini, juga dengan asumsi terdapat kenaikan pendapatan tiap dua tahun akibat kenaikan tarif sewanya. Diperoleh estimasi nilai properti penginapan yang berupa Red Doorz sebesar Rp2.775.375.000. Point selanjutnya yaitu adanya pengalihfungsian stadion Kridosono menjadi taman kota berpengaruh terhadap kenaikan tarif sewa ruangan dari tahun ke tahunnya, yang mempengaruhi nilai dari properti penginapan ini. Dari yang awalnya pendapatan bersih sebesar Rp234.100.000 dengan tarif sewa kamar per harinya Rp213.750. Pendapatan bersihnya naik menjadi Rp257.322.720 setelah adanya pengalihfungsian stadion Kridosono dan setelah dua tahun dari awal properti penginapan itu beroperasi. Karena semakin berkembangnya objek wisata dari tahun ke tahun, maka semakin naik juga tarif sewa kamar dari tahun ke tahunnya.