

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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 Real estate sendiri memiliki definisi sebagai properti berupa tanah dan semua halnya yang melekat pada tanah tersebut (Appraisal Institute, 1996). Lalu Real estate itu sendiri juga dibagi menjadi dua fungsi dasar kebergunaan yaitu untuk residensial dan juga komersial. Definisi dari real estate residensial merupakan properti real estate yang memiliki fungsi sebagai properti rumah tinggal atau hunian. Dan definisi real estate komersial sendiri yaitu real estate yang diciptakan dengan tujuan awal properti tersebut dapat memberikan pemasukan kepada sang pemilik properti. Lalu properti komersial itu sendiri juga dibagi menjadi dua jenis, yang pertama properti standar dan yang kedua properti nonstandar. Perkantoran dan pusat perbelanjaan merupakan jenis properti standar, dan properti

nonstandar itu sendiri terdiri dari tempat penginapan, restoran, fasilitas umum, dan properti komersial lain yang sejenis (Wyatt, 2013).

Tujuan dari didirikannya properti komersial itu sendiri agar sang pendiri atau pemilik properti bisa mendapatkan profit dan keuntungan atas pendirian properti tersebut. Dan untuk memperkirakan pendapatan, keuntungan, ataupun nilai dari properti tersebut penilaian harus didasarkan pada data nilai pasar properti dalam keadaan sesungguhnya saat ini. Sehingga perkiraan terkait nilai pasar dapat diperkirakan atau diestimasi dan menghasilkan ekspektasi pendapatan dari properti atas permintaan suatu barang (Sukirno, 2006).

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. Melihat antusiasme masyarakat untuk melakukan travelling setelah menurunnya jumlah penduduk yang terjangkit virus covid 19, momen tersebut tidak disia-siakan oleh pemilik ataupun pendiri baru properti komersial. Banyak dari mereka yang berusaha untuk menggaet customer dengan berbagai cara seperti memberikan promo penginapan, ataupun memberikan harga murah pada properti komersial yang didirikannya tersebut. Tidak terkecuali dengan properti komersial “Red Doorz” yang ada di Blora ini. Properti komersial yang belum lama berdiri di kabupaten ini telah menawarkan promo ataupun mematok harga murah untuk jasa penginapan yang ditawarkannya sejak berdirinya properti komersial ini. Hal tersebut dilakukan untuk menarik para wisatawan luar kota yang hendak berlibur di Kabupaten Blora. 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. Tujuan saya mengangkat konteks berikut yaitu untuk mngestimasi dan memperkirakan perubahan nilai properti komersial nonstandar penginapan yang terjadi karena adanya pengalihfungsian stadion kabupaten menjadi taman kota. Dan metode penilaian akan saya lakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan. Rumusan Masalah

1.2 Rumusan Masalah

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?

1.3 Tujuan Penelitian

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.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Pada karya tulis ini pembahasan akan terfokus kepada hasil nilai akhir bangunan properti. Dan proses penilaian akan terbatas oleh kendala akan pengambilan sample objek penelitian dikarenakan sang pemilik yang kerap kali berada di luar kota untuk berkerja. Dan metode pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini yaitu dengan pendekatan pendapatan.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini antara lain:

1. Diharapkan bahwa KTTA ini bisa memberikan kontribusi positif terhadap ranah ilmu penilaian di Indonesia
2. Diharapkan bahwa KTTA ini dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai prosedur penilaian properti menggunakan pendekatan pendapatan serta memberikan informasi nilai kepada pemilik properti komersial penginapan tersebut

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis akan menguraikan latar belakang penulisan karya tulis, rumusan masalah yang akan dibahas dalam karya tulis, tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan karya tulis, ruang lingkup dan manfaat penulisan karya tulis.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini, penulis akan menguraikan teori-teori yang bersumber dari hasil studi kepustakaan penulis. Teori yang disampaikan tersebut harus relevan dengan masalah yang dibahas dalam karya tulis. Pada bagian ini, penulis juga akan menyampaikan dasar atau landasan untuk melakukan analisis mengenai perencanaan audit berbasis risiko oleh auditor sektor publik.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri atas tiga subbab yaitu metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan dan pembahasan hasil. Metode pengumpulan data akan menerangkan secara rinci langkah-langkah yang dilakukan oleh penulis untuk mengumpulkan data yang berguna untuk menyelesaikan karya tulis ini. Gambaran umum objek penulisan akan menerangkan informasi mengenai objek penulisan. Sedangkan pembahasan hasil akan menguraikan hasil pengumpulan dan pengolahan data secara deskriptif yang berhubungan dengan rumusan masalah atau tujuan penulisan. Oleh karena itu, pembahasan hasil akan memberikan jawaban atas rumusan masalah dan/atau tujuan penulisan.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini, akan memberikan kesimpulan yang merupakan pendapat terakhir penulis berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan. Kesimpulan harus dapat menjawab rumusan masalah dan/atau tujuan penulis secara ringkas, sehingga pembaca yang membutuhkan informasi dalam waktu terbatas dapat langsung membaca kesimpulan, tanpa membaca bab-bab sebelumnya.