

Analisis Nilai Wajar Sewa Tanah Pada Pusat Latihan Tempur Marinir Grati Pasuruan

Murtaji

Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur
murtaji@kemenkeu.go.id

Abstract. *The utilization of state asset, such as land, which is not used for the organizational tasks and functions is very important. This study aims to analyze the fair value of land rent at the Grati Pasuruan Marine Tempur Training Center. The research sample was determined using a purposive sampling technique. This study analyzed the fair value of land rent of 219,604 square meters for a lease period of 5 (five) years. The analysis was carried out using an income approach with a discounted cash flow method. The market data comparison method produced a fair value of land of Rp44,488,329,000 or Rp202,584.22 per square meter. The discounted cash flow analysis used the assumption of a cost of capital of 7.39 percent calculated using the Capital Asset Pricing Model (CAPM), a cost of debt of 9.29 percent, with a risk-free rate of return of 6.805 percent, a beta of 0.745, a market risk of 7.38 percent, a discount rate of 7.99 percent and a growth rate of 2.51 percent. The fair value of land rent for 5 (five) years is IDR 11,046,292,000 with a lump sum payment up front.*

Keywords: *land value, rent value, fair value, income approach valuation, discounted cash flow*

PENDAHULUAN

Paradigma pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) telah memasuki era baru sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Barang milik negara, di antaranya berupa tanah, harus dikelola untuk pelaksanaan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga. Pengelolaan barang milik negara merupakan siklus manajemen barang yang meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, dan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian. Secara khusus, pemanfaatan merupakan pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/ Lembaga/satuan kerja perangkat daerah dan/atau optimalisasi Barang Milik Negara/Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.

Kementerian Pertahanan Republik Indonesia mengajukan persetujuan

pemanfaatan barang milik negara berupa tanah seluas 219.604 meter persegi yang terletak di Pusat Latihan Tempur Marinir (Puslatpurmar) Grati, Pasuruan, Jawa Timur kepada Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur. Tanah tersebut akan dikelola oleh pihak swasta, yaitu PT Pasuruan Prima Cemerlang (PPC) untuk digunakan sebagai akses jalan. PT PPC akan membangun infrastruktur jalan untuk menunjang aktivitas bisnis perusahaan dan mendorong kegiatan ekonomi masyarakat setempat.

Pemanfaatan tanah milik negara pada Puslatpurmar Grati Pasuruan tersebut menggunakan mekanisme sewa. Dalam rangka akuntabilitas pengelolaan barang milik negara, atas pemanfaatan tanah milik negara tersebut harus dilakukan penilaian. Penilaian barang milik negara dalam rangka pemanfaatan berupa sewa dilakukan untuk menentukan nilai wajar.

Nilai wajar sewa tanah tersebut menjadi dasar bagi PT PPC untuk membayar biaya sewa tanah kepada negara. Hasil sewa tersebut merupakan salah satu bentuk kontribusi pengelolaan barang milik negara yang tidak digunakan untuk pelaksanaan tugas dan fungsi Kementerian/lembaga dalam mendorong peningkatan penerimaan negara bukan pajak. Oleh karena itu, penelitian mengenai besaran nilai wajar sewa tanah pada Puslatpurmar Grati Pasuruan sangat penting dan relevan untuk dilakukan dalam rangka pengambilan keputusan.

KAJIAN PUSTAKA DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

Penilaian

Menurut Hidayati dan Harjanto (2008), penilaian adalah ilmu pengetahuan dan seni (*science and art*) untuk mengestimasi nilai sebuah kepentingan yang terdapat suatu properti bagi tujuan tertentu dan pada waktu yang tertentu dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut.

Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Huber, Messick, dan Pivar (2018:313) menyatakan bahwa pendekatan pendapatan umumnya digunakan ketika menilai properti investasi seperti perkantoran, pusat perbelanjaan, atau bangunan apartemen, tetapi pendekatan ini juga dapat digunakan terhadap properti yang memiliki pasar sewa yang aktif.

Arus Kas Didiskontokan (*Discounted Cash Flow*)

Huber, Messick, dan Pivar (2018:333) menyebutkan bahwa pendiskontoan adalah proses mengubah atau mengonversi aliran kas atau pendapatan di masa mendatang menjadi nilai pada saat ini. Proses ini mengasumsikan bahwa pembayaran sejumlah

uang yang dilakukan pada masa mendatang nilainya lebih kecil dari pada jika pembayaran dilakukan pada saat ini. Hal ini karena dua alasan, yaitu adanya ketidakpastian di masa mendatang dan hilangnya kesempatan menggunakan sejumlah uang tersebut untuk kepentingan investasi yang lain.

Penilaian Terdahulu

Wahyudi (2024) meneliti nilai wajar sewa Plaza Amfiteater Geopark Ciletuh-Pelabuhanratu Jawa Barat yang merupakan salah satu barang milik daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai wajar tanah seluas 21.165 meter persegi sebesar Rp2.825.522.000 atau Rp133.499 per meter persegi dan nilai wajar bangunan sebesar Rp2.455.998.000. Analisis nilai wajar sewa tanah dan bangunan dengan metode *discounted cash flow* menghasilkan nilai wajar sewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sebesar Rp1.760.822.000 dengan pembayaran sekaligus di muka atau di awal periode sewa.

METODA PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan analisis deskriptif kuantitatif untuk mendeskripsikan, meneliti, dan menjelaskan mengenai objek penelitian dengan menggunakan angka-angka. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis nilai wajar sewa tanah pada Puslatpur Marinir Grati Pasuruan Jawa Timur.

Populasi dari penelitian ini adalah seluruh Barang Milik Negara berupa tanah yang ada pada Puslatpur Marinir Grati Pasuruan. Pemilihan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, yaitu pemilihan sampel yang dilakukan dengan menggunakan kriteria-kriteria tertentu dan tujuan tertentu sesuai dengan tujuan dan ruang lingkup penelitian.

Kriteria pemilihan sampel yang dipakai dalam penelitian ini adalah barang milik negara berupa tanah pada Puslatpur Marinir Grati Pasuruan yang memenuhi beberapa kriteria, yaitu: 1) tanah tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga, 2) sudah diajukan permohonan pemanfaatan barang milik negara dalam bentuk sewa kepada Menteri Keuangan di tahun 2024, 3) sudah terdapat pihak yang menyatakan kesediaan atau berminat sebagai calon penyewa, dan 4) sudah diajukan permohonan penilaian ke Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur sebagai instansi tempat peneliti berkarya.

Penerapan teknik *purposive* menghasilkan sampel atau objek penelitian berupa tanah seluas 219.604 meter persegi pada Pusat Latihan Tempur Marinir (Puslatpurmar) Grati Pasuruan yang terletak atau melewati 7 (tujuh) desa, yaitu Desa

Gejugjati, Desa Tampung, Desa Branang, Desa Jatirejo, Desa Pasinan, Desa Wates, dan Desa Balunganyar, Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan Provinsi Jawa Timur yang akan disewa oleh PT Pasuruan Prima Cemerlang (PPC).

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari survei lapangan atau observasi terhadap objek penelitian dan objek pembanding di sekitar objek penelitian yang dilakukan pada tanggal 25, 26, 28, dan 29 November 2024. Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari halaman situs www.bps.go.id, www.investing.com, www.phei.com, www.pefindo.com, www.lembarsaham.com, dan www.sahamee.com.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis nilai wajar sewa tanah pada Puslatpurmar Grati Pasuruan dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan (*Income Approach*). Metode yang digunakan adalah Arus Kas Yang Didiskontokan (*Discounted Cash Flow*). Nilai wajar tanah objek penelitian ditentukan dengan metode perbandingan data pasar. Metode perbandingan data pasar diterapkan dengan dua data pembanding sebagaimana disajikan pada Tabel 1. Objek properti Pembanding 1 memiliki harga penawaran Rp300.000 per meter persegi, sedangkan objek properti pembanding 2 memiliki harga penawaran Rp257.143 per meter persegi.

Tabel 1 Data Pembanding Analisis Nilai Wajar Tanah

Data dan Informasi Yang Dipertimbangkan	Objek Pembanding 1	Objek Pembanding 2	Objek Penelitian
Alamat	Desa Kedawung Wetan, Kec. Grati, Kab. Pasuruan	Desa Kedawung Wetan, Kec. Grati, Kab. Pasuruan	Desa Wates, Kec. Lekok, Kab. Pasuruan
Sumber Informasi	Survei peninjauan langsung	Survei peninjauan langsung	
Luas Tanah	5.100	3.500	
Harga Tanah	Rp1.530.000.000	Rp900.000.000	
Harga Tanah Per Meter Persegi	Rp300.000	Rp257.143	

Tabel 2 menunjukkan hasil perhitungan nilai wajar tanah objek penelitian dengan menggunakan dua data pembanding tersebut. Data pembanding 1 diberikan penyesuaian (*adjustment*) absolut sebesar 21,71 persen dan data pembanding 2

diberikan penyesuaian (*adjustment*) absolut sebesar 16,68 persen. Berdasarkan metode perbandingan data pasar diperoleh nilai wajar tanah objek penelitian sebesar Rp44.488.329.000 atau Rp202.584,22 per meter persegi.

Tabel 2 Analisis Nilai Wajar Tanah
Menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar

	Objek Pembanding 1	Objek Pembanding 2	Objek Penelitian
Jumlah Penyesuaian Transaksional	-5%	-5%	
Jumlah Penyesuaian Nontransaksional	-25,3%	-20,3%	
Indikasi Nilai Wajar Tanah Per Meter Persegi	Rp212.923	Rp194.642	
Total Penyesuaian Absolut	21,71%	16,68%	
Pembobotan	43%	57%	
Nilai Wajar Setelah Pembobotan	Rp92.506	Rp110.078	
Nilai Wajar Tanah Per Meter Persegi			Rp202.584
Nilai Wajar Tanah			Rp44.488.328.264
Nilai Wajar Tanah (Pembulatan)			Rp44.488.328.000

Setelah diketahui nilai wajar tanah objek penelitian, dilakukan analisis arus kas didiskontokan (*discounted cash flow*). penerapan metode *Discounted Cash Flow* dilakukan dengan menentukan kriteria atau asumsi mengenai tingkat diskonto, tingkat pertumbuhan (*growth*), dan nilai terminal (*terminal value*).

Tabel 3 menyajikan hasil analisis tingkat diskonto dengan menggunakan Teknik *Band of Investment* (BoIM). Biaya Hutang (*cost of debt*) sebesar 9,29 persen didasarkan pada suku bunga pinjaman investasi bank persero yang dipublikasikan Badan Pusat Statistik saat ini. Tingkat pengembalian bebas risiko (*risk free rate*) adalah 6,805 persen mengacu pada tingkat pengembalian obligasi pemerintah Indonesia, yaitu Surat Utang Negara/SUN dengan jatuh tempo sesuai jangka waktu sewa yaitu lima (5) tahun. Beta perusahaan pembanding (*comparable company*) adalah 0,745. Tingkat risiko pasar (*risk market*) sebesar 7,38 persen mengacu ke publikasi Damodaran. Biaya modal (*cost of equity*) dihitung dengan menggunakan

Capital Asset Pricing Model (CAPM) diperoleh 7,30 persen. Penerapan teknik *Band of Investment (BoIM)* menghasilkan tingkat diskonto (*discount rate*) sebesar 7,99 persen.

Tabel 3 Analisis Tingkat Diskonto (*Discount Rate*)

Biaya Hutang (<i>Cost Of Debt</i>)	9,29%	Proporsi Hutang (<i>Debt</i>)	32%
<i>Risk Free Rate (Rf)</i>	6,8%	Proporsi Modal Sendiri (<i>Equity</i>)	68%
Beta (β)	0,745	<i>Risk Market (Rm)</i>	7,38%
Biaya Modal (<i>Cost of Equity</i>)	7,39%	Tingkat Diskonto (<i>Discount Rate</i>)	7,99%

Selanjutnya, penentuan nilai wajar sewa tanah dilakukan menggunakan metode arus kas didiskontokan (*discounted cash flow*). Tabel 3 menunjukkan hasil analisis nilai wajar sewa tanah objek penelitian untuk jangka waktu lima (5) tahun.

Tabel 3 Analisis Nilai Wajar Sewa Tanah

s

Estimasi Nilai Terminal Menggunakan Gordon Growth Model								
Nilai Properti	219.604	150.525.53					Pertumbuhan = 2,51%	
		44.488.328.000						
	Rp	44.488.328.000						
			Tahun Ke-					
			1	2	3	4	5	
(dalam ribuan)	arus kas		sewa	sewa	sewa	sewa	sewa	
Nilai Properti	Rp	44.488.328.000					Nilai di Akhir Masa Sewa	
Nilai Wajar Atas Sewa per tahun			2.394.278.471	2.454.348.979	2.515.926.607	2.579.049.168	2.643.755.423	49.450.587.266
Pertumbuhan/Kenaikan	2,51%							
Tingkat diskonto	7,99%		1,00000	0,9260	0,8575	0,7941	0,7353	0,6809
Arus kas terdiskonto			2.394.278.471	2.272.770.330	2.157.428.653	2.047.940.493	1.944.008.790	33.671.901.264
PV arus kas + Nilai terminal			44.488.328.000					
Nilai Wajar Atas Sewa Tahunan		PV Nilai Sewa						
		6,805%						
Tahun ke-1	2.394.278.471	2.394.278.471						
Tahun ke-2	2.454.348.979	2.297.971.985						
Tahun ke-3	2.515.926.607	2.205.539.292						
Tahun ke-4	2.579.049.168	2.116.824.575						
Tahun ke-5	2.643.755.423	2.031.678.282						
Nilai Wajar Atas Sewa 5 Tahun		11.046.292.605						
Nilai Wajar Atas Sewa 5 Tahun		11.046.292.000						

Nilai terminal (*terminal value*) dihitung menggunakan *Gordon Growth Model* sebesar Rp49.450.588.378. Tingkat pertumbuhan (*growth*) sebesar 2,51 persen mengacu pada rata-rata geometri tingkat inflasi Kota Probolinggo selama lima tahun terakhir. Analisis arus kas didiskontokan (*discounted cash flow*) menghasilkan nilai wajar sewa tanah untuk jangka waktu lima (5) tahun sebesar Rp11.046.292.000 dengan cara pembayaran sekaligus di depan atau di awal periode sewa.

SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

Penilaian barang milik negara dalam rangka pemanfaatan berupa sewa dilakukan untuk menentukan nilai wajar. Nilai wajar sewa tanah tersebut menjadi dasar bagi penyewa untuk membayar biaya sewa tanah kepada negara. Hasil sewa

tersebut merupakan salah satu bentuk kontribusi pengelolaan barang milik negara yang tidak digunakan untuk pelaksanaan tugas dan fungsi Kementerian/lembaga dalam mendorong peningkatan penerimaan negara bukan pajak.

Nilai wajar sewa tanah pada Pusat Latihan Tempur Marinir Grati Pasuruan seluas 219.604 meter persegi yang dianalisis menggunakan pendekatan pendapatan (*income approach*) dengan metode arus kas didiskontokan (*discounted cash flow*), untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun adalah Rp11.046.292.000, dengan mekanisme pembayaran sekaligus di muka atau di awal periode sewa. Hal tersebut didasarkan estimasi nilai wajar tanah sebesar Rp44.488.328.000 atau Rp202.584,22 per meter persegi yang diperoleh dari analisis nilai wajar tanah dengan metode perbandingan data pasar (*market comparison*).

Penelitian ini mempunyai keterbatasan pada jangka waktu survei lapangan yang terbatas, yaitu empat (4) hari dan analisis nilai wajar tanah menggunakan dua (2) data pembanding, sehingga data atau informasi yang diperoleh terbatas.

Penelitian selanjutnya perlu dilakukan survei lapangan dengan waktu yang lebih lama agar data yang diperoleh lebih banyak dan komprehensif. Jumlah data pembanding yang digunakan dalam analisis nilai wajar tanah juga sebaiknya ditambah agar estimasi nilai wajar tanah lebih handal.

DAFTAR PUSTAKA

- Hidayati, Wahyu dan Budy Harjanto. 2003. *Konsep dasar penilaian properti*. BPFE Yogyakarta.
- Huber, Walt, Levin P. Messick, dan William Pivar. 2018. *Real Estate Appraisal*. Educational Textbook Company.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- Wahyudi, Paulus Agung Cahya. 2024. *Analisis Nilai Wajar Sewa Plaza Amfiteater Geopark Ciletuh-Pelabuhanratu Jawa Barat*. EKOMA: Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi vol. 4 no. 1:3077-3091.
- www.bps.go.id diakses pada 29 November 2024
- www.investing.com diakses pada 29 November 2024
- www.lembarsaham.com diakses pada 29 November 2024
- www.pefindo.com diakses pada 29 November 2024
- www.sahamee.com diakses pada 29 November 2024