

# **ESTIMASI PENILAIAN *BUILD OPERATE AND TRANSFER* ATAS ASET DAERAH PEMERINTAH KOTA SEMARANG YANG BERPOTENSI SEBAGAI WAHANA WISATA ALAM GUNA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH**

*Ekayana Sangkasari Paranita*  
*Dosen STIE Widya Manggala Semarang*

## **ABSTRACT**

*The purpose of this research is to estimate the value of build operate and transfer (BOT) of regional asset of Semarang municipal government which has potential as natural tourism resort. All this time, a number of assets of Semarang municipality haven't been managed optimally. At the beginning of 2008, Semarang municipality through its legal website offered its assets to the investors to be organized cooperately. It pursued to the investors and could be contributed in enhancing regional income.*

*This research estimates the value of BOT of asset of Semarang municipal government which has potency as natural tourism resort based on evaluation approaches that meet Indonesian Evaluation Standard of 2007. By the scenario of BOT cooperation, asset of land in Sodong is expected to be optimally managed, give contribution to regional income, and at the end of BOT period, Semarang municipality could have natural tourism resort as its profitable asset.*

**Keywords** : *evaluation, BOT, regional asset, natural tourism resort, regional income.*

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang Masalah**

Konsep otonomi daerah yang ditawarkan kepada seluruh pemerintah kabupaten dan kota di Indonesia adalah otonomi yang utuh (luas, nyata, dan bertanggung jawab). Dengan penerapan konsep tersebut, diharapkan pemerintah kabupaten dan kota dapat menggunakan keleluasaan dalam mengelola dan mensinergikan sumber daya serta potensi daerahnya guna mengakselerasi pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah. Sebagai konsekuensi atas pemberian otonomi daerah tersebut, pemerintah kabupaten dan kota dituntut kemampuan dan kesiapannya. Pemerintah kabupaten dan kota harus merespon sumber daya yang ada agar menghasilkan nilai tambah sehingga dapat berkontribusi pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pada tahun 2005, PAD Kota Semarang meningkat 21,79 persen dibanding tahun 2004. Namun pada tahun 2006, PAD Kota Semarang hanya meningkat sebesar 5,07 persen (Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah, 2007).

Dalam konteks ini, kiranya Kota Semarang perlu menyadari bahwa sebagai sebuah ibu kota propinsi ternyata masih jauh tertinggal dibandingkan dengan ibu kota propinsi lainnya, terutama dalam hal profesionalisme pengelolaan aset-aset daerah yang dimilikinya. Kenyataan ini terlihat pada lemahnya kinerja manajemen dan akuntansi aset daerah yang bermuara pada rendahnya kontribusi aset daerah pada PAD Kota Semarang. Kecenderungan saat ini, pengelolaan aset daerah kurang efektif sehingga justru membebani Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Kota Semarang.

Badan Koordinasi Penanaman Modal, Pemberdayaan BUMD dan Aset (BKPM-PB dan A) Daerah Pemerintah Kota Semarang sejak tahun 2003 telah melakukan penelusuran aset-aset daerah milik Pemerintah Kota Semarang. Penelusuran tersebut menghasilkan beberapa temuan yang memprihatinkan. Tanah dan bangunan Pertokoan Gajah Mada Plaza seluas 9.254 meter persegi yang terletak di Kompleks Simpang Lima Semarang berstatus tidak jelas. Awalnya tanah dan bangunan tersebut atas nama Negara Republik Indonesia. Namun berdasarkan Surat Wali Kotamadya Semarang Nomor Sek. 1/2/20/UM tanggal 22 Januari 1973, keberadaan tanah dan bangunan tersebut ditunjuk untuk digunakan sebagai Gedung Museum Kodam VII (sekarang Kodam IV) Diponegoro. Enam tahun kemudian berdasarkan Surat Keputusan Panglima Daerah Militer VII/Diponegoro Nomor SKEP/32/III/1979 tanggal 22 Maret 1979, tanah dan bangunan tersebut dilimpahkan kepada PT. Bambu Sakti. Kemudian pada tahun 1979, atas tanah dan bangunan tersebut dikeluarkan sertifikat dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 871 atas nama PT. Bambu Sakti. Kemudian berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.211/HGB/DA/79 maka HGB Nomor 871 tersebut berakhir pada 6 September 1999. Dengan berakhirnya HGB Nomor 871 tersebut maka diterbitkan sertifikat bagian-bagian sebanyak 140 sertifikat dengan pola rumah susun. Selanjutnya berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah Nomor SK.550.2/113/140/1149/33/1999 tanggal 7 September 1999, dijelaskan bahwa HGB Nomor 871 diperpanjang lagi selama 20 tahun hingga tanggal 6 September 2019. Akan tetapi berkas-berkas tersebut belum seluruhnya diketemukan sehingga status tanah dan bangunan tidak jelas. Padahal hingga saat ini Pertokoan Gajah Mada Plaza masih difungsikan sebagai pusat hiburan, perdagangan, dan makanan ([www.suaramerdeka.com/harian/0405/17](http://www.suaramerdeka.com/harian/0405/17)).

Sementara itu, pada tahun 2005 terjadi ketidaksepahaman pada rapat paripurna Panitia Khusus (Pansus) Mutasi Tanah Eks-Bengkok. Pembentukan Pansus tersebut merupakan tindak lanjut dari Surat Walikota Semarang Nomor 143/03039 tanggal 18 Juli 2005 yang menyebutkan bahwa tujuh lokasi tanah eks-bengkok di Kelurahan Mangunharjo, Pongangan, Plalangan, Gunungpati, Muktiharjo Kidul, Lamper Tengah, serta Rowosari seluas 11,14 hektare akan dilepaskan untuk warga. Beberapa fraksi di Dewan Perwakilan Rakyat daerah (DPRD) Kota Semarang mempertanyakan kebijakan tersebut mengingat tanah-tanah tersebut telah ditempati warga sejak lebih dari sepuluh tahun yang lalu tanpa penertiban. Sedangkan beberapa fraksi yang lain mengusulkan agar terlebih dahulu dilakukan penelusuran aset daerah sebelum tanah eks-bengkok tersebut dimutasi, sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152/2004 tentang Pengelolaan Barang Daerah. Sementara itu, ditengarai ada

oknum aparatur pemerintah kelurahan dan kecamatan yang berupaya memperoleh keuntungan dari proses pelepasan aset daerah tersebut ([www.suaramerdeka.com/harian/0510/16](http://www.suaramerdeka.com/harian/0510/16)).

Di sisi lain, Pertokoan Kanjengan sebagai salah satu aset Pemerintah Kota Semarang yang dikelola secara *Build Operate and Transfer (BOT)* oleh PT Pagar Gunung Kencana sejak tahun 1970 telah berakhir kontraknya pada bulan Oktober 2006. Berdasarkan data BKPM-PB dan A diketahui bahwa PT. Pagar Gunung Kencana telah memecah 80 HGB kepada beberapa penyewa. Ternyata lima pemegang HGB telah mengubah status sertifikatnya menjadi Hak Milik (HM) sehingga menimbulkan masalah saat pengembalian aset tersebut. Selain itu, terdapat dua HGB yang telah diperpanjang masa kontraknya hingga tahun 2026. Kekisruhan yang lain adalah terdapat 13 HGB yang masih diagunkan di Bank Rama, Bank Bumi Artha, BBI, dan BPR Indo Baru. Padahal bank-bank tersebut sudah tidak beroperasi lagi. Permasalahan yang lain adalah perubahan nama tiga orang pemegang HGB dan pemecahan dua sertifikat HGB masing-masing menjadi dua sertifikat lagi ([www.kompascetak.com/0609/02/jateng](http://www.kompascetak.com/0609/02/jateng)).

Di samping itu, BKPM-PB dan A Pemerintah Kota Semarang dinilai Komisi B DPRD Kota Semarang belum menunjukkan kinerja yang optimal. Institusi pemerintah tersebut belum serius melakukan pengkajian dan riset terhadap potensi aset-aset daerah. Beberapa lahan yang dialihfungsikan secara BOT menjadi Hotel Gumaya, Hotel Ibis, dan DP Mall serta beberapa aset yang berakhir masa kontraknya seperti SPBU Pandanaran, Pertokoan Kanjengan, dan ruko-ruko di Gedung Trilomba Juang belum dilaporkan secara transparan (Keterangan Laporan Pertanggungjawaban Wali Kota Semarang tahun 2007).

Gedung Lawang Sewu sebagai ikon Kota Semarang yang terletak di kawasan Tugu Muda juga menunggu uluran investor yang bersedia mengelolanya. Saat ini kondisi bangunannya rusak karena tiadanya perawatan yang memadai. Dindingnya terkelupas karena banyaknya akar tumbuhan yang menembus temboknya. Mozaik kacanya lepas dan hilang. Lapisan langit-langit mulai lapuk akibat atap bocor. Ubinnya pun berserakan dan tertutup kotoran kelelawar. Gedung Lawang Sewu berstatus milik PT. Kereta Api Indonesia (KAI) sehingga tanggung jawab penanganannya dipikul bersama oleh Kementerian BUMN, Komisaris PT. KAI, Direksi PT. KAI, dan Pemerintah Kota Semarang. Pernah terdapat wacana untuk mengalihfungsikan Lawang Sewu secara BOT menjadi hotel namun sejauh ini masih belum terjadi titik temu antara pemerintah dengan pihak investor ([www.kompascetak.com/0801/17/jogja](http://www.kompascetak.com/0801/17/jogja)).

Fenomena kondisi aset daerah yang terbengkalai ini harus segera dibenahi dengan berbagai langkah terobosan. Yang utama adalah Pemerintah Kota Semarang berbenah diri agar mampu mengundang para investor untuk bekerja sama dalam menangani pengelolaan aset daerah. Langkah ini diharapkan mampu menggerakkan penataan dan pembenahan manajemen aset daerah secara profesional sehingga dapat menangkap peluang bisnis dan menjadikan aset daerah mempunyai nilai tambah.

Mendukung pencanangan tahun 2008 sebagai *Visit Indonesia Year*, menarik untuk diprioritaskan pemberdayaan aset daerah yang berpotensi untuk dikembangkan menjadi wahana wisata alam. Dalam *website* resmi Pemerintah Kota Semarang, dinyatakan bahwa aset daerah berupa lahan di daerah Sodong seluas 14 hektar

berpotensi untuk dikembangkan menjadi hutan wisata, kebun buah, arena outbound, dan wahana wisata alam anak-anak. Lahan tersebut memiliki luas lahan, letak, dan kontur tanah yang memadai sebagai wahana wisata alam untuk ditawarkan kepada investor dengan kontrak BOT.

### Perumusan Masalah

Misi peningkatan PAD hanya dapat tercapai jika penetapan nilai BOT aset daerah dilakukan melalui analisis penilaian properti yang wajar dan *marketable*. Demi akuntabilitas publik, nilai BOT aset daerah lahan Sodong yang berpotensi sebagai wahana wisata alam harus ditetapkan secara akurat berdasarkan metode penilaian properti yang valid dan disosialisasikan kepada masyarakat. Penelitian ini mendesak dilakukan untuk menjawab kebutuhan akan penerapan penilaian properti yang akurat.

Lingkup aset daerah Pemerintah Kota Semarang yang diestimasi nilai BOT-nya dalam penelitian ini dibatasi pada lahan Sodong yang berpotensi dikembangkan menjadi wahana wisata alam, sebagaimana tercantum dalam *website* resmi Pemerintah Kota Semarang. Sedangkan lingkup metode pendekatan penilaian yang digunakan dalam penetapan nilai BOT aset daerah mengacu pada pendekatan penilaian sesuai SPI Tahun 2007. Adapun tujuan penelitian ini adalah menerapkan penilaian properti berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan serta mengestimasi nilai *Build Operate and Transfer (BOT)* atas aset daerah Pemerintah Kota Semarang yaitu lahan Sodong yang berpotensi sebagai wahana wisata alam.

### TELAAH PUSTAKA

#### Pendekatan Penilaian Properti

Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) Tahun 2007, properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak, dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas real properti, personal properti, perusahaan/badan usaha, dan hak kepemilikan finansial.

SPI tahun 2007 merumuskan *real estate* sebagai tanah secara fisik dan benda yang dibangun oleh manusia yang menjadi satu kesatuan dengan tanahnya. Sedangkan real properti adalah penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah, semua kepentingan, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan real estate. Adapun aset adalah sumber daya yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh suatu badan usaha atau pemerintah secara historis dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, serta dapat diukur dalam satuan uang. Mengingat istilah properti merupakan konsep hukum tetapi sering dipergunakan untuk merujuk pada *real estate* dan/atau personalti, maka SPI menerapkan istilah properti dalam penggunaan umumnya.

Penilaian berbagai jenis properti untuk mengestimasi nilai pasar, nilai sewa atau nilai investasi, harus menerapkan satu atau lebih pendekatan penilaian. Dalam SPI Tahun 2007, pendekatan penilaian tersebut meliputi :

#### 1. Pendekatan data pasar

Pendekatan data pasar mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan.

## 2. Pendekatan biaya

Pendekatan ini mempertimbangkan kemungkinan bahwa sebagai substitusi dari pembelian suatu properti, seseorang dapat membuat properti yang lain, baik berupa replika dari properti asli atau substitusinya yang memberikan kegunaan yang sebanding.

## 3. Pendekatan pendapatan

Pendekatan pendapatan mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi nilai melalui proses kapitalisasi. Proses ini memungkinkan penggunaan tingkat kapitalisasi, tingkat diskonto, atau keduanya.

Menurut Supriyanto (2006), yang dimaksud dengan *Build Operate and Transfer (BOT)* adalah pemilik tanah menyerahkan haknya atas tanah untuk masa tertentu kepada investor untuk dikembangkan sesuai dengan peruntukan tanah tersebut. Dalam sistem hukum pertanahan saat ini, tanah dengan status kerjasama BOT dapat dimohonkan Hak Guna Bangunan (HGB) untuk masa tertentu sesuai dengan perjanjian yang ada.

### Pengelolaan Aset Daerah

Sejauh ini, bentuk kerja sama yang ditawarkan Pemerintah Kota Semarang kepada investor dalam pengelolaan aset daerah adalah dua opsi berikut yang mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 11 Tahun 2001, yaitu :

1. Sewa menyewa, yakni penyerahan hak penggunaan dan/atau pemakaian aset daerah kepada investor dalam hubungannya dengan ketentuan investor tersebut harus memberikan imbalan berupa uang sewa bulanan atau tahunan untuk masa jangka waktu tertentu, baik sekaligus maupun berkala.
2. Penggunausahaan, yakni pendayagunaan aset daerah oleh investor dalam bentuk *Build Operate and Transfer (BOT)* atau perikatan antara pemerintah daerah dengan investor. Dalam hal ini, pemerintah daerah menyediakan aset daerah dan investor menanamkan modal yang dimilikinya dalam suatu jenis usaha. Selanjutnya kedua belah pihak secara bersama-sama atau bergantian mengelola manajemen dan proses operasionalnya, dengan keuntungan yang dibagi sesuai dengan besarnya kontribusi masing-masing.

Dalam program kerja BKPM-PB dan A serta *website* resmi Pemerintah Kota Semarang, dinyatakan bahwa aset daerah Kota Semarang yang ditawarkan pengelolaannya kepada investor meliputi ([www.semarang.go.id/simpeda05/](http://www.semarang.go.id/simpeda05/)) :

1. Taman Budaya Raden Saleh (luas : 5 hektar).
2. Lahan Sodong (luas : 14 hektar).
3. Lahan PKL Taman Tugu Tabanas (luas : 156 meter persegi).
4. Goa Kreo (luas : 5 hektar).
5. Eks Tanah Bengkok Tugu (luas : 8,5 hektar).
6. Lahan di Gelanggang Pemuda (luas : 1,5 hektar).
7. Lahan Mangkang (luas : 13 hektar).
8. Lapangan Sepakbola Citarum (luas : 15 hektar).
9. Lapangan Sepakbola Sidodadi (luas : 13,5 hektar).
10. Lapangan Tenis Tambora (luas : 1.950 meter persegi).

11. Kantor Lama Perusda Percetakan (luas : 1.128 meter persegi).

12. Polder Tawang (luas : 1 hektar).

Sejumlah aset daerah yang ditawarkan pengelolaannya kepada investor tersebut merupakan aset yang sangat bernilai strategis, baik dari sisi historis maupun dari sisi bisnis. Namun sejauh ini pemanfaatannya belum optimal, atau bahkan kurang perawatan. Hal ini sangat mendesak untuk segera ditindaklanjuti dengan kebijakan pemerintah daerah yang aplikatif. Menurut rencana pengembangan Pemerintah Kota Semarang, terdapat aset daerah yang dinilai berpotensi untuk dikembangkan sebagai wahana wisata alam, hutan wisata, hotel, rumah makan, pusat seni, dan sarana olah raga.

Sejalan dengan meningkatnya peran pemerintah daerah dalam otonomi pengelolaan pembangunan daerahnya, pemerintah daerah dituntut meningkatkan pula kemandirian dalam membiayai sebagian besar anggaran pembangunannya. Oleh karena itu, pemerintah daerah harus dapat melakukan optimalisasi sumber-sumber penerimaan daerahnya. Salah satu sektor yang dapat diharapkan menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD), terutama di perkotaan adalah sektor properti. Potensi sektor properti di daerah tidak hanya terkait dengan pembangunan properti saja, namun juga terkait dengan pengelolaan properti yang sudah termanfaatkan atau belum termanfaatkan secara optimal.

Properti aset daerah milik Pemerintah Kota Semarang yang ditawarkan pengelolaannya pada investor harus segera diberdayakan. Berkaca pada pengalaman Pemerintah Kota Semarang bekerja sama dengan investor dalam bentuk kontrak BOT atas Pertokoan Kanjengan, ruko-ruko di Gedung Trilomba Juang, dan SPBU Pandanaran, maka patut dipertimbangkan untuk mem-BOT-kan juga aset daerah yang pemanfaatannya belum optimal. Namun selama ini, transaksi BOT aset daerah milik Pemerintah Kota Semarang cenderung tidak transparan. Kriteria penetapan nilai BOT aset daerah sangat sumir dan membuka celah untuk *bargaining* antara investor dengan oknum aparat pemerintah.

### **Penilaian Properti BOT Wahana Wisata Alam**

Salah satu sektor yang berperan cukup penting dalam pembangunan perekonomian nasional adalah sektor pariwisata. Sektor pariwisata selain sebagai salah satu penghasil devisa nonmigas, juga merupakan sektor yang dapat menyerap tenaga kerja. Pembangunan kepariwisataan nasional dilakukan secara menyeluruh dan terpadu dengan sektor-sektor pembangunan lainnya dengan tetap menjaga terpeliharanya kepribadian bangsa, kelestarian, serta kualitas lingkungan hidup. Salah satu bidang sektor pariwisata yang potensial adalah wahana wisata alam.

Berdasarkan gambaran tersebut, dapat diketahui bahwa faktor pendapatan merupakan suatu komponen yang sangat penting dalam keputusan investasi wahana wisata alam. Dengan demikian, penilaian aset yang rencananya dikembangkan menjadi wahana wisata alam tidak hanya sekedar menilai aset secara fisik namun juga menilai seluruh proyeksi aliran kas yang terkait dengan aset tersebut.

Penilaian properti merupakan suatu proses penentuan nilai, baik nilai pasar, nilai investasi, nilai asuransi, nilai sewa atau jenis nilai lainnya dari suatu properti pada suatu tanggal penilaian (*American Institute of Real Estate Appraisers*, 1999). Penilaian

berbagai jenis properti untuk mengestimasi nilai pasar, nilai investasi, nilai asuransi, nilai sewa atau jenis nilai lainnya harus mengaplikasikan satu atau lebih pendekatan penilaian.

### **Pendekatan-Pendekatan Penilaian Properti**

Pendekatan-pendekatan penilaian yang lazim diterapkan dalam penilaian aset berstatus BOT yang menjadi *income producing properties* adalah (Yusuf, 2006) :

#### **1. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)**

Pendekatan data pasar didasarkan prinsip substitusi bahwa seorang pembeli tidak akan membayar lebih mahal atas subjek properti dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan untuk membeli properti lain yang sejenis. Nilai pasar diperoleh dengan membandingkan data penawaran atau penjualan yang ada dari properti lain yang akan dinilai.

Dalam penelitian terdahulu dan praktek penilaian lahan BOT yang dikembangkan menjadi *income producing properties* di Indonesia, pendekatan data pasar digunakan sebagai *cross check* terhadap indikasi nilai yang diperoleh dari pendekatan kapitalisasi pendapatan (Yusuf, 2006).

#### **2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)**

Pendekatan biaya didasarkan pada asumsi bahwa seorang pembeli tidak akan membayar lebih mahal atas subjek properti dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan untuk membangun properti yang sejenis. Nilai pasar diperoleh dengan menghitung nilai pasar tanah ditambah dengan depresiasi biaya penggantian baru. Depresiasi dibedakan atas depresiasi fisik, depresiasi fungsional, dan depresiasi ekonomi.

Berdasarkan penelitian terdahulu dan praktek penilaian lahan BOT yang dikembangkan menjadi wahana wisata alam di Indonesia, pendekatan biaya jarang digunakan karena (Yusuf, 2006) :

- a. Pada umumnya wahana wisata alam rentan terhadap depresiasi fisik, depresiasi fungsional, dan depresiasi ekonomi.
- b. Asumsi-asumsi yang mendasari pendekatan biaya tidak merefleksikan pemikiran investasi dari seorang investor.
- c. Jika nilai properti yang diperoleh berdasarkan pendekatan pendapatan sama atau lebih tinggi daripada nilai properti yang dihasilkan pendapatan biaya, maka properti dinilai layak secara ekonomi. Dan sebaliknya.

#### **3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)**

Pendekatan pendapatan mengkonversi pendapatan di masa yang akan datang menjadi nilai sekarang. Pendekatan ini pada umumnya digunakan untuk menilai *income producing properties* karena dianggap dapat menggambarkan skenario investasi yang sesungguhnya. Pendekatan pendapatan mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi nilai melalui proses kapitalisasi.

Dalam pendekatan pendapatan, nilai suatu properti adalah fungsi dari aliran pendapatan yang dihasilkan, di mana semakin tinggi aliran pendapatan yang dapat dihasilkan suatu properti, maka semakin tinggi pula nilai properti tersebut. Terdapat empat metode dalam pendekatan pendapatan, yaitu :

- a. *direct capitalization method*  
Nilai properti diperoleh dengan membagi proyeksi pendapatan bersih satu tahun dengan tingkat kapitalisasi.
- b. *gross income multiplier method*  
Nilai properti diperoleh dengan membagi proyeksi pendapatan bersih satu tahun dengan *gross income multiplier*.
- c. *discounted cash flow method*  
Nilai properti diperoleh dengan mendiskonto serangkaian proyeksi pendapatan yang akan datang menjadi nilai sekarang.
- d. *residual technique method*  
Nilai properti diperoleh dengan mengurangi proyeksi pendapatan tahunan dari elemen yang diketahui (tanah dan/atau bangunan) terhadap pendapatan bersih operasi, kemudian mengkapitalisasikannya dengan tingkat kapitalisasi tertentu.

Berdasarkan penelitian terdahulu dan praktek penilaian lahan BOT yang dikembangkan menjadi *income producing properties* di Indonesia, yang paling lazim digunakan adalah metode *discounted cash flow* (Yusuf, 2006). Nilai properti yang terbentuk dari pendekatan pendapatan dengan metode *discounted cash flow* tidak semata nilai yang dihasilkan aset tetap saja (tanah, bangunan, mesin, fasilitas, dan lain-lain) namun merupakan interaksi dan interelasi antar berbagai aset berwujud dan aset tak berwujud.

#### Temuan Peneliti Terdahulu

Rianto (2000) yang melakukan penelitian mengenai penilaian properti untuk estimasi nilai sewa tanah dan bangunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menggunakan pendekatan kapitalisasi pendapatan dalam menetapkan estimasi nilai properti. Menurutnya, untuk mendapatkan nilai properti yang *up to date*, perlu dilakukan penilaian kembali (*revaluation*) karena pergerakan nilai yang cenderung berubah dan bervariasi seiring dengan keadaan ekonomi, faktor eksternal, dan kebijakan pemerintah berkenaan dengan tata guna dan peruntukan lahan serta kebijakan lainnya.

Di sisi lain, Yulistiyono (2002) meneliti mengenai pengaruh daya tarik lokasi terhadap harga tanah di Kabupaten Sleman dengan model regresi log linier. Hasil regresinya diinterpretasikan bahwa variabel jarak ke UGM dan jarak ke jalan utama berpengaruh negatif terhadap harga tanah, sedangkan variabel lebar jalan lokal berpengaruh positif terhadap harga tanah.

Penelitian tentang penilaian harga tanah untuk penggunaan perumahan di Kota Yogyakarta yang dilakukan Suparmono (2003) menyimpulkan bahwa variabel-variabel yang secara signifikan mempengaruhi harga tanah adalah lebar jalan, jarak lokasi tanah dari jalan utama, waktu tempuh ke Malioboro, dan jarak dari Terminal



Umbulharjo. Adapun dari aspek hukum, dibuktikan bahwa status kepemilikan tanah berpengaruh terhadap harga tanah. Terdapat temuan bahwa *dummy* status kepemilikan tanah yang bersertifikat hak milik (SHM) harganya lebih tinggi daripada tanah yang statusnya bukan SHM.

Studi pembiayaan pembangunan perkotaan Kota Prabumulih yang dilakukan Elmi (2004) sangat menarik, mencerahkan dan menimbulkan inspirasi. Prabumulih adalah suatu kota di Sumatera Selatan yang aktif memotret potensi ekonomi kota untuk menganalisis peluang meningkatkan PAD. Hasil kajian menetapkan bahwa inventarisasi lahan aset daerah mutlak dilakukan demi kepastian hukum dan kepentingan ekonomi. Selanjutnya, lahan aset daerah diintensifkan sebagai sumber daya ekonomi guna peningkatan PAD.

Pernyataan Elmi (2004) selaras dengan pemikiran Subambang (2004) yang mengulas temuan bahwa pengelolaan aset daerah dengan baik akan menjadi modal awal bagi daerah untuk mengembangkan kemampuan finansialnya. Opsi pengelolaan aset daerah yang ditawarkan dalam makalahnya meliputi penyewaan, BOT, pengoperasian, dan pemeliharaan. Penyewaan dan BOT dipandang sebagai opsi yang berpotensi mengalirkan arus kas pada PAD.

Sementara itu Sutawijaya, et al (2004) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kota Semarang dengan data *cross section*. Analisisnya dengan model regresi log linier menyimpulkan bahwa faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kondisi jalan, ketersediaan sarana transportasi angkutan umum, dan lingkungan yang bebas banjir sangat berpengaruh terhadap nilai tanah di Kota Semarang.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif yang didasarkan pada pemecahan masalah-masalah aktual yang ada pada masa sekarang. Penelitian deskriptif bertujuan membuat gambaran mengenai situasi kejadian atau memberikan hubungan antara fenomena, pengujian hipotesis-hipotesis, membuat prediksi dan implikasi suatu masalah yang ingin dipecahkan. Metode deskriptif analisis adalah suatu metode yang memusatkan diri pada pemecahan masalah yang ada.

Masalah yang dianalisis dengan metode deskriptif adalah penilaian BOT atas aset daerah Pemerintah Kota Semarang yang berpotensi sebagai wahana wisata alam guna meningkatkan pendapatan asli daerah. Selanjutnya hasil analisis data disajikan secara tabulasi dilengkapi dengan interpretasi.

### **Jenis dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini, data yang dibutuhkan meliputi :

#### **1. Data primer**

Data primer meliputi lokasi lahan, spesifikasi-fisik lahan, kondisi fisik lahan dan bangunan, kondisi lingkungan sekitar, kondisi bangunan sekitar, luas lahan, topografi lahan, data tanah di sekitar lahan, dan analisis *highest and best use*. Data primer diperoleh dengan metode survey ke lahan Sodong dan lahan-lahan sekitarnya atau yang setara.

2. Data sekunder

Data sekunder meliputi legalitas lahan (Sertifikat dan Izin Mendirikan Bangunan), gambar situasi, draft perjanjian kontrak BOT, peruntukan lahan, koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), proyeksi anggaran penerimaan dan pengeluaran wahana wisata alam, rencana pangsa pasar, dan data biaya rata-rata pengoperasian wahana wisata alam. Data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah, Dinas Pariwisata, Dinas Tata Kota, serta BKPM-PB & A Kota Semarang.

**Teknik Analisis Data**

Berdasarkan tinjauan pustaka dan hasil penelitian terdahulu, penilaian properti dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Langkah kerja yang diterapkan adalah sebagai berikut :

1. Memproyeksikan pendapatan bersih untuk kurun waktu tertentu.  
Pendapatan bersih adalah *net income before debt service after a reserve for replacement*, dikenal dengan *net operating income* (NOI). Manajemen berperan penting dalam menentukan profit potensial suatu *income producing properties*. Proses penilaian harus menyamakan dampak berbagai manajemen dengan mengasumsikan bahwa wahana wisata alam dikelola oleh manajemen yang kompeten. Kualitas manajemen terbagi menjadi tiga yaitu, *poor*, *competent*, dan *superior*. Jika wahana wisata alam berada di bawah *poor management* atau *superior management*, maka proses penilaian perlu melakukan penyesuaian dalam penetapan nilai pasarnya.
2. Memproyeksikan tingkat kapitalisasi.  
Tingkat kapitalisasi dapat diproyeksikan selama beberapa tahun berdasarkan perbandingan data jual, *gross income multiplier*, *band of investment*, atau *land residual*.
3. Melakukan proses kapitalisasi.  
Melakukan proses kapitalisasi berarti mengkonversi arus pendapatan di masa yang akan datang menjadi nilai sekarang dengan *discount factor* diasumsikan setara dengan tingkat suku bunga pembiayaan perbankan.
4. Mengestimasi nilai BOT.  
Mengestimasi nilai BOT dapat dilakukan dengan di-*cross check* dengan nilai yang diperoleh dari pendekatan data pasar.

**ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN**

Gambar umum mengenai aset yang dinilai adalah sebagai berikut :

1. Aset lahan Sodong merupakan lahan kosong dengan potensi pengembangan sebagai wahana wisata alam. Dalam perencanaan Tata Kota Semarang, lahan ini diproyeksikan sebagai kawasan hutan wisata, arena permainan anak, dan kolam renang. Dengan suasana asri pedesaan, diharapkan akan menarik pengunjung untuk berekreasi sambil menikmati kebun bunga dan buah.
2. Aset lahan Sodong sangat *marketable* karena tidak terdapat pembanding yang sepadan baik dalam luas, topografi, maupun peruntukannya. Sejauh ini, wahana wisata alam yang berada di Kota Semarang hanya Pantai Marina, Gua Kreo,

dan Kebun Binatang Mangkang. Namun ketiganya kurang berpotensi memberikan kontribusi pada PAD.

Asumsi-asumsi dasar yang digunakan dalam menghitung nilai aset berdasarkan metode Metode Kapitalisasi Pendapatan dan berdasarkan temuan penelitian sebelumnya adalah sebagai berikut :

1. Tiket masuk Wahana Wisata Alam Sodong sebesar Rp 10.000 per orang dan diperkirakan naik sebesar 10% setiap tahunnya.
2. Tiket Kids Fun (permainan anak) sebesar Rp 3.000 per permainan dan diperkirakan naik sebesar 10% setiap tahunnya.
3. Tiket kolam renang sebesar Rp 5.000 per orang dan diperkirakan naik sebesar 10% setiap tahunnya .
4. Sewa *Food Court* sebesar Rp 5.000.000 per unit per tahun dan diperkirakan naik sebesar 10% setiap tahunnya.
5. *Service charge* untuk *Food Court* sebesar Rp 50.000 per unit per bulan dan diperkirakan naik sebesar 10% setiap tahunnya.
6. *Occupancy rate* berkisar antara 50% hingga 60%, stagnan hingga akhir tahun kesepuluh.
7. Pendapatan *Food & Beverage (F&B)* diproyeksikan sebesar 65% dari jumlah pendapatan.
8. Pendapatan parkir diproyeksikan sebesar 73% dari jumlah pendapatan.
9. Pendapatan dari iklan dan sponsor diproyeksikan sebesar 0,1% dari jumlah pendapatan.
10. Gaji pegawai diperhitungkan sebesar 20% dari jumlah pendapatan.
11. Biaya administrasi dan umum diperhitungkan sebesar 17% dari jumlah pendapatan.
12. Biaya pemasaran dan promosi diperhitungkan sebesar 43% dari jumlah pendapatan.
13. Biaya pemeliharaan diperhitungkan sebesar 10% dari jumlah pendapatan.
14. Biaya utilitas diperhitungkan sebesar 26% dari jumlah pendapatan.
15. Pajak hiburan diperhitungkan sebesar 20% dari jumlah pendapatan.
16. *Management fee* diperhitungkan sebesar 10% dari jumlah pendapatan setelah dikurangi biaya-biaya.
17. Biaya cadangan penggantian diperhitungkan sebesar 0,2 % dari nilai aktiva.
18. Biaya listrik dan air diperhitungkan sebesar 13,5% dari pendapatan kotor dan meningkat 10% setiap tahunnya.
19. Nilai sekarang dari pendapatan bersih diperoleh dengan mengkapitalisasi pendapatan bersih dengan *discount rate* berkisar antara 14,5% pada tahun pertama dan menurun menjadi 12,5% pada tahun-tahun berikutnya.
20. Kontribusi ke Pemerintah Daerah disesuaikan dengan perjanjian yang ada, diproyeksikan 5 % dari pendapatan bersih mengalir ke kas PAD tiap tahun.

Keseluruhan asumsi dan proyeksi yang digunakan dalam analisis data berdasarkan Metode Kapitalisasi Pendapatan terdapat dalam Tabel 1. Adapun perhitungan nilai pasar aset wahana wisata alam berdasarkan Metode Kapitalisasi Pendapatan terdapat dalam Tabel 2.

Tabel 1  
**Asumsi dan Proyeksi**  
**Penilaian Aktiva Tetap Wahana Wisata Alam Sodong**  
**Dengan Menggunakan Metode Kapitalisasi Pendapatan**

No	Uraian	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>A</b>											
	<i>Income:</i>										
	Tiket Masuk	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00
	Sewa Food Court	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	Arena Kids Fun	625,000.00	625,000.00	625,000.00	625,000.00	625,000.00	625,000.00	625,000.00	625,000.00	625,000.00	625,000.00
	Kolam Renang	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00
<b>B</b>											
	<i>Occupancy Rate :</i>										
	Tiket Masuk	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%
	Sewa Food Court	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%
	Arena Kids Fun	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%
	Kolam Renang	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%
<b>C</b>											
	<i>Rates :</i>										
	Tiket Masuk (Rp/org)	10,000	10,000	12,000	12,000	14,400	14,400	17,280	17,280	20,736	20,736
	Sewa Food Court (Rp/unit/bulan)	5,000,000	5,000,000	6,000,000	6,000,000	7,200,000	7,200,000	8,640,000	8,640,000	10,368,000	10,368,000
	Arena Kids Fun (Rp/permainan)	3,000	3,000	3,600	3,600	4,320	4,320	5,184	5,184	6,221	6,221
	Kolam Renang (Rp/orang)	5,000	5,000	6,000	6,000	7,200	7,200	8,640	8,640	10,368	10,368
<b>D</b>											
	<i>Service Charge (Rp/unit/bulan) :</i>										
	Sewa Food Court	50,000	50,000	52,500	52,500	55,125	55,125	57,881	57,881	60,775	60,775



Sebagaimana terlihat dalam perhitungan Tabel 2, pada *discount rate* 12,5% hingga 14,5% *present value* atas pendapatan bersih yang diterima investor adalah berkisar antara Rp4.300.000.000 pada tahun pertama hingga Rp15.500.000.000 pada tahun kelima belas. Jika investor berkewajiban menyetorkan 5% dari pendapatan bersihnya tiap tahun, diharapkan hal ini akan dapat meningkatkan PAD Kota Semarang dalam nilai yang cukup signifikan. Adapun *present value* dari nilai properti hingga akhir tahun kesepuluh adalah sebesar Rp98.076.392.597.

Untuk menghitung nilai tanah atas wahana wisata alam, maka *present value* dari nilai properti tersebut harus dikurangi dengan nilai konstruksi pembangunan wahana wisata alam. Adapun proyeksi rincian biaya konstruksi adalah sebagaimana terdapat pada Tabel 3.

**Tabel 3.**  
**Proyeksi Biaya Konstruksi Wahana Wisata Alam Sodong (Rupiah)**

<u>Biaya Konstruksi :</u>			
Luas Lahan	14,000		<b>1,960,000,000</b>
Infrastruktur			
Konstruksi :			
- Gedung Induk & Kantor	5,000	1,500,000	7,500,000,000
- Food Court	900	1,000,000	900,000,000
- Hall Serba Guna	400	1,000,000	400,000,000
- Gedung Permainan	2,500	1,250,000	3,125,000,000
- Parkir	20,000	350,000	7,000,000,000
- Masjid	300	1,000,000	300,000,000
			<b>19,225,000,000</b>
Permainan	50	12,500,000	<b>625,000,000</b>
Kolam Renang	300	1,500,000	<b>450,000,000</b>
Genset	500	1,000,000	500,000,000
Hidrant	4	100,000,000	400,000,000
Artetis & Instalasi			250,000,000
Listrik	600	1,000,000	600,000,000
Peralatan kantor			150,000,000
AC			200,000,000
			<b>2,100,000,000</b>
Biaya Perijinan			200,000,000
Fee Konsultan			480,625,000
Keuntungan Developer			3,845,000,000
			<b>4,525,625,000</b>
			<b>28,885,625,000</b>
Total Biaya Investasi			<b>28,885,625,000</b>
Nilai Properti Tanah			69,190,767,597
Nilai Tanah/m2			4,942,198

Setelah dikurangi dengan biaya konstruksi, estimasi total nilai properti tanah adalah sebesar Rp 69.190.767.597. Dengan demikian estimasi nilai tanah setelah lahan dikembangkan menjadi wahana wisata alam adalah sebesar Rp 4.942.198 per meter persegi. Estimasi nilai aset daerah tersebut merupakan nilai yang cukup *marketable* dibandingkan jika lahan Sodong dibiarkan menjadi lahan tidur. Jika wacana ini direalisasikan, maka lahan Sodong akan memberikan kontribusi yang cukup memadai guna peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Semarang baik secara rutin per tahun maupun keuntungan dalam nilai aset pada akhir periode BOT.

### KESIMPULAN

Dengan skenario BOT inilah Pemerintah Kota Semarang akan merasa terbantu karena aset daerahnya dikelola dengan optimal, setiap tahun memperoleh aliran kas masuk bersih untuk PAD-nya, dan pada akhir periode BOT akan memiliki *income producing property* yang *profitable*. Selain itu, nilai tanah lahan kosong tersebut akan mengalami apresiasi harga. Hal ini pada gilirannya akan menimbulkan apresiasi juga terhadap lahan-lahan di sekitar wahana wisata alam tersebut.

### DAFTAR PUSTAKA

- American Institute of Real Estate Appraisers, 1999. *The Appraisal of Real Estate*, Illinois.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah, 2007. *Jawa Tengah Dalam Angka 2007*, Semarang.
- Elmi, Bachrul, 2004. *Studi Pembiayaan Pembangunan Perkotaan (Urban Development Finance) Kota Prabumulih*, Kajian Ekonomi dan Keuangan, Volume 8, No. 1, hal. 76-90.
- Keterangan Laporan Pertanggungjawaban Walikota Semarang Tahun 2007.
- Komite Penyusunan Standar Penilaian Indonesia, 2007. *Standar Penilaian Indonesia*.
- Muhammad, Fadel, 2005. *Inovasi Pengelolaan Aset, Infrastruktur dan Investasi Daerah : Pengalaman Gorontalo*, Makalah Seminar Nasional "Tantangan Implementasi UU No. 25, No. 32 dan No. 33 Tahun 2004 Dalam Membangun Ekonomi Daerah", Yogyakarta : 4 Juni 2005.
- Resmi, Siti, 2003. *Urgensi Penilaian Properti Dalam Tatanan Ekonomi Masyarakat, Usahawan*, No. 03 tahun XXXII, Maret 2003, hal.15-23.
- Rianto, Edi dan Jaya, Wihana Kirana, 2000. *Pendekatan Penilaian Properti Untuk Estimasi Nilai Sewa Tanah dan Bangunan PT. KA (Persero) DAOP VI Guna Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta*, Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia, Vol. 15, No. 3, hal. 332-338.
- Subambang, Budiono, 2004. *Titik Tolak Pemikiran Untuk Peningkatan Kinerja Pengelolaan Aset Daerah*, makalah disampaikan pada pertemuan dengan Masyarakat Penilai Indonesia (MAPPI), Jakarta : 15 Februari 2004.
- Suparmono, dan Soeratno, 2003. *Penilaian Harga Tanah Untuk Penggunaan Perumahan di Kota Yogyakarta*, Jurnal Wahana, Volume 6, No. 1, Februari 2003, hal. 85-99.

Supriyanto, Benny, 2006. *Penilaian Build Operate and Transfer (BOT)*, materi disampaikan pada Pendidikan Penilaian Aset - MAPPI, Jakarta.

Sutawijaya, Adrian, et all, 2004, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak PBB di Kota Semarang*, Media Ekonomi dan Bisnis, Volume XVI, No. 1, Juni 2004, hal. 31-43.

Yulistiyono, Herry, 2002. *Pengaruh Daya Tarik Lokasi Terhadap Harga Tanah*, Jurnal Aset, Edisi Khusus HUT RI ke-57, ISSN : 1411-1179.

[www.bps.go.id/](http://www.bps.go.id/)

[www.kompascetak.com/jateng/](http://www.kompascetak.com/jateng/)

[www.semarang.go.id/simpeda05/](http://www.semarang.go.id/simpeda05/)

[www.suaramerdeka.com/harian/](http://www.suaramerdeka.com/harian/)