

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **3.1 Tinjauan Teori**

##### **3.1.1 Pengertian Aset**

Menurut Warren *et al.* (2014, h.56) mengatakan “**Aset (*assets*)** adalah sumber daya yang dimiliki oleh entitas bisnis.....berupa benda yang mempunyai wujud fisik, seperti kas dan bahan habis pakai, atau benda yang tidak berwujud tapi memiliki nilai, seperti hak paten, hak cipta, dan merek dagang”. Berikut adalah beberapa contoh aset yaitu piutang, beban dibayar di muka (seperti asuransi), merk, gedung, peralatan, dan tanah.

Dalam penyajian di Laporan Posisi Keuangan aset dibagi menjadi dua yaitu :

1. Aset Lancar

Menurut Warren dkk (2014, h.165) mengatakan bahwa “Kas dan aset lainnya yang diharapkan akan dapat diubah menjadi uang tunai atau dijual atau digunakan dalam waktu satu tahun atau kurang dalam kegiatan operasi normal Perusahaan disebut **aset lancar (*current asset*)**”.

2. Aset Tetap

Jenis aset ini memiliki umur yang panjang dan bersifat permanen karena ia memiliki bentuk fisik, di sebuah Perusahaan keberadaan aset tetap digunakan sebagai operasional Perusahaan dan tidak untuk dijual. Menurut Warren dkk (2014, h.166) menyebutkan aset tetap “meliputi peralatan, mesin, gudang dan tanah”.

### 3.1.2 *Asset Management*

Menurut pendapat seorang ahli bernama Hastings (2010) manajemen aset adalah serangkaian kegiatan yang terkait dengan mengidentifikasi apa saja yang dibutuhkan aset, mengidentifikasi kebutuhan dana, memperoleh aset, menyediakan sistem dukungan logistik pemeliharaan untuk aset, menghapus atau memperbaharui aset sehingga secara efektif dan efisien dapat memenuhi tujuan. Pengelolaan aset dapat ditangani dengan baik dengan program restrukturisasi aset. Siregar (2004, h.551) mendukung hal tersebut karena :

1. Jumlah aset besar (banyak)
2. Jenis aset bervariasi
3. Letak aset tersebar secara geografis
4. Dokumen pendukung aset yang harus *ter-record* secara sistemik
5. Kondisi legal yang beragam
6. Perbedaan penanganan masing-masing aset (*existing*)
7. Banyak “*idle asset*” dan belum dimanfaatkan secara optimal.
8. Pengelolaan data masih manual.
9. Proses pengambilan keputusan terhadap pemanfaatan dan optimalisasi aset yang harus dilakukan secara cepat dan benar.

Berikut adalah beberapa langkah dalam merestrukturisasi aset menurut Siregar (2004) :

#### 3.1.2.1 *Mengidentifikasi/Inventarisasi*

Siregar (2004, h.777) berkata dalam bukunya yang berjudul Manajemen Aset bahwa inventarisasi aset terdiri dari dua aspek yaitu :

- a. Aspek fisik, Perusahaan perlu memeriksa aset secara fisik di lapangan meliputi : ukuran, spesifikasi, serta kondisi fisik aset.
- b. Aspek yuridis, Perusahaan perlu memeriksa aset dari segi yuridis meliputi : status penguasaan obyek, kelegalan yang dimiliki, batas akhir penguasaan obyek yang dimiliki.

Menurut Widayati (2010) “Identifikasi adalah suatu kegiatan atau tindakan untuk mengelompokkan dan mendefinisikan aset-aset daerah dengan baik serta memberikan kode sehingga dapat diketahui secara pasti fungsi dan kegunaannya serta lokasi dan bidang barang dari aset tersebut”.

### **3.1.2.2 Legal Audit**

Pada dasarnya legal audit masih berkaitan dengan inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, pengidentifikasian serta mencari solusi terhadap berbagai permasalahan legal dan membuat strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan dan pengalihan aset. Peran legal audit sangat penting karena Perusahaan terkadang memiliki aset dalam bentuk tanah yang umurnya sudah cukup lama terlebih tanah tersebut bersifat *idle* yang kurang dari segi pengawasan.

### **3.1.2.3 Melakukan Analisis Optimalisasi Aset**

Menurut Siregar (2004, h.779) Pada tahap yang satu “Analisis ini adalah untuk mengidentifikasi dan memilih aset yang masuk ke dalam aset operasional atau aset non-operasional”. Aset-aset yang dikelola di Perusahaan akan dikelompokkan hingga dapat terlihat jelas aset mana saja yang dikatakan optimal dan belum optimal. Ketika aset non-operasional yang masih dapat dioptimalkan (Aset Penunjang Usaha) maka dilakukan studi *Highest & Best Use* (HBU).

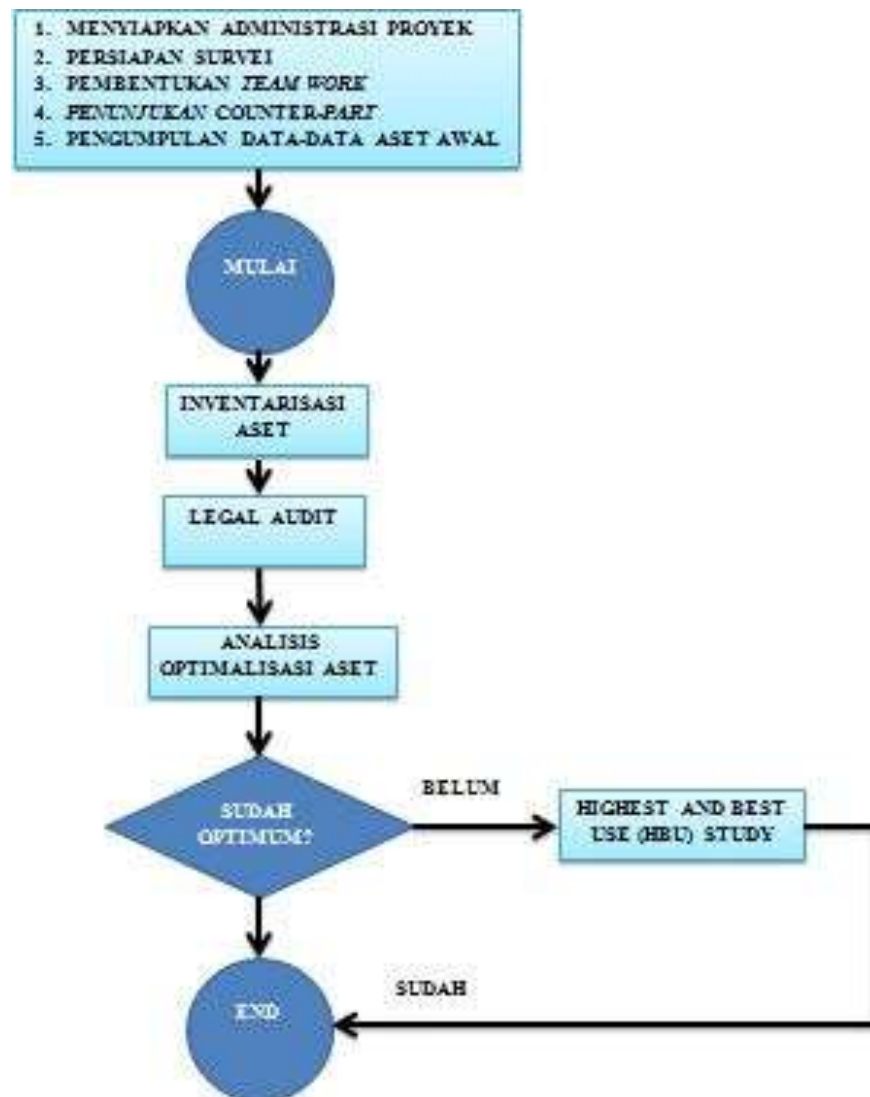
### **3.1.2.4 Melakukan Analisis HBU**

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (2007) mengatakan bahwa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan telah dipertimbangkan

secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak, sehingga dapat menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut. Suatu analisis dapat dikatakan sebagai HBU jika suatu obyek yang diteliti diijinkan secara hukum dan dimungkinkan secara fisik sehingga dapat membantu Penilai dalam pemberian pertimbangan yang memadai bagaimana cara aset tersebut akan didayagunakan.

Pada HBU analysis berdasarkan estimasi Nilai Pasar. Dikatakan pada SPI 1 (2007) bahwa “Nilai Pasar dipahami sebagai nilai dari suatu properti yang diestimasi tanpa memperhatikan biaya penjualan atau pembelian tanpa dikaitkan dengan setiap pengenaan pajak pengalihan yang terkait”.

HBU *analysis* digunakan ketika aset Perusahaan dalam analisa optimalisasi aset tercatat belum optimal. Berikut adalah gambar diagram langkah kegiatan (tahapan) restrukturisasi aset:



Sumber: Manajemen Aset (Siregar, 2002)

**Gambar 3.1**  
**Diagram Langkah Kegiatan Restrukturisasi Aset**

### 3.1.3 Pendayagunaan Aset BUMN

Aset merupakan harta kekayaan yang sangat penting bagi Perusahaan, oleh karena itu pengoptimalisasian aset/harta Perusahaan dapat menambah nilai guna dari aset itu sendiri.

Berdasarkan PER-13/MBU/09/2014 pada Bab I Pendahuluan mengatakan bahwa “Pendayagunaan Aset Tetap adalah upaya

optimalisasi pemanfaatan Aset Tetap BUMN melalui kerjasama dengan Mitra”. Ada banyak sekali alasan mengapa aset disebut Perusahaan harus dioptimalkan, alasan yang paling mendasar bahwa aset/harta kekayaan negara yang terbengkalai atau tidak dioptimalisasi berpotensi merugikan keuangan negara. Berikut adalah beberapa kerugian dari tidak teroptimisasinya aset negara:

1. Aset negara rawan lepas dari kekayaan negara.
2. Status administrasi kepemilikan yang tidak pasti.
3. Kurangnya kesadaran terhadap barang milik negara.
4. Perusahaan BUMN akan terus mengeluarkan biaya untuk pembayaran PBB, dan biaya lain-lain pada aset *idle* tersebut.

### 3.1.4 Pendayagunaan Aset Sebagai Cara Optimalisasi

Dalam melakukan pendayagunaan aset terdapat beberapa cara, hal tersebut berdasarkan karakteristik penggunaan/pemanfaatannya. Berikut adalah beberapa cara pendayagunaan aset berdasarkan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor: PER-13/MBU/09/2014:

#### 3.1.4.1 Bangun Guna Serah (BGS)

Menurut Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor: PER-13/MBU/09/2014 Bab I romawi IV *point* ke-9 mengatakan bahwa “**Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*)**, yang selanjutnya disebut BGS, adalah kerjasama BUMN dengan pihak lain untuk melakukan Pendayagunaan Aset Tetap berupa tanah dan/atau bangunan milik atau dikuasai BUMN dengan cara mendirikan bangunan, sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya diserahkan kepada BUMN setelah berakhirnya jangka waktu”.

#### 3.1.4.2 Bangun Serah Guna (BSG)

Menurut Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor : PER-13/MBU/09/2014 BAB I romawi IV *point* ke 10 mengatakan bahwa : “**Bangun Serah Guna (*Build Transfer and Operate*)**, yang selanjutnya disebut BSG, adalah kerjasama BUMN dengan pihak lain untuk melakukan Pendayagunaan Aset Tetap berupa tanah dan/atau bangunan milik atau dikuasai BUMN dengan cara mendirikan atau meningkatkan kualitas dan/atau kuantitas bangunan, sarana berikut fasilitasnya, kemudian setelah selesai pembangunan, bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya menjadi milik BUMN untuk kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati”.

#### 3.1.4.3 Kerjasama Operasi (KSO)

Menurut Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor: PER-13/MBU/09/2014 Bab I romawi IV *point* ke 11 mengatakan bahwa: “**Kerjasama Operasi**, yang selanjutnya disingkat KSO, adalah kerjasama dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara BUMN dengan mitra kerjasama, dimana BUMN ikut terlibat dalam manajemen pengelolaan”.

#### 3.1.4.4 Kerjasama Usaha (KSU)

Menurut Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor : PER-13/MBU/09/2014 Bab I romawi IV *point* ke 12 mengatakan bahwa: “**Kerjasama Usaha**, yang selanjutnya disingkat KSU, adalah kerjasama dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara BUMN dengan mitra kerjasama dimana BUMN tidak ikut terlibat dalam manajemen pengelolaan”.

### 3.1.4.5 Sewa

Menurut Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor : PER-13/MBU/09/2014 Bab I romawi IV *point* ke 14 menyatakan bahwa: “**Sewa** adalah pemanfaatan Aset Tetap oleh Mitra dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai”, dan diperjelas dalam poin ke 15 tentang pengertian mitra yaitu “**Mitra** adalah pihak-pihak yang memanfaatkan Aset Tetap BUMN melalui kerjasama yang diikat dalam suatu perjanjian dengan prinsip saling menguntungkan”.

### 3.1.4.6 Pinjam Pakai

Menurut Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor : PER-13/MBU/09/2014 Bab I romawi IV *point* ke 13 menyatakan bahwa : “**Pinjam Pakai** adalah pemanfaatan Aset Tetap oleh Mitra untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan kompensasi”.

## 3.1.5 Sistem Sewa Aset BUMN

### 3.1.5.1 Pihak Pelaksana Sewa Aset BUMN

Pada sistem sewa ini, pihak yang dapat menyewakan Barang Milik Negara (BMN) adalah

- a. Pengelola Barang, adalah pihak yang mengelola BMN berupa tanah dan/atau bangunan.
- b. Pengguna Barang, adalah pihak yang menggunakan BMN berupa sebagian tanah dan/atau bangunan, atau selain tanah dan bangunan dengan persetujuan Pengelola Barang.

### 3.1.5.2 Objek Sewa

Barang Milik Negara dapat disewakan bila BMN tersebut tidak sedang digunakan oleh Pengelola Barang atau Pengguna Barang dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsinya. Pada PMK RI Nomor 33/PMK.06/2012 BAB I pasal 6 menjelaskan bahwa objek



yang disewakan berupa tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola Barang, serta sebagian tanah/bangunan dan/atau Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan yang status penggunaannya oleh Pengguna Barang.

### **3.1.5.3 Penyewa/Calon Penyewa**

Calon penyewa BMN ikut diatur dalam pasal 5 *point* 2 pada BAB I pada PMK RI Nomor 33/PMK.06/2012 meliputi: Pemerintah Daerah, BUMN/D, Swasta, Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintah/negara (Himpunan PNS/TNI/Kapolri), serta Badan hukum lainnya (BI, Lembaga Penjamin Simpanan, Badan Hukum milik negara, Badan Hukum internasional). Selebihnya, sesuai dengan pasal 9 pada BAB I penyewa/calon penyewa memiliki tanggung jawab berupa:

1. Melakukan pembayaran biaya Sewa;
2. Melakukan pembayaran biaya lainnya, jika ada sesuai dengan perjanjian dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Melakukan pengamanan dan pemeliharaan Barang Milik Negara yang disewa selama jangka waktu Sewa;
4. Mengembalikan BMN yang disewakan kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang sesuai kondisi yang diperjanjian;
5. Memenuhi kewajiban lainnya yang diatur dalam perjanjian Sewa.

## **3.2 Tinjauan Praktek**

### **3.2.1 Optimalisasi Aset Penunjang Usaha**

Dalam SK No. Kpts-35/C00000/2010-S0 mengatakan “Aset Penunjang Usaha (APU) semula adalah sebagian aset yang keberadaannya menjadi keharusan untuk menjamin kelangsungan operasional Perusahaan, namun sekarang telah terjadi perubahan peran

akibat perkembangan situasi dan kondisi sekitarnya. Beban biaya atas APU yang semula termasuk dalam beban biaya Pemerintah yang sudah termasuk dalam kerangka kewajiban Perusahaan ke Pemerintah sekarang menjadi beban *cash* Perusahaan”. Pernyataan tersebut dipertegas oleh Ahmad Ali Akbar Felayati selaku Jr. Officer Asset Optimization PT. PERTAMINA dalam diskusi interaktif bahwa “Dulu pembayaran Aset Penunjang Usaha atas nama Harta Kekayaan Negara, namun sekarang pembayarannya diatas namakan PT. PERTAMINA”.

APU mempunyai nilai potensial ekonomi yang tinggi yang dapat memberikan kontribusi positif bagi Perusahaan. APU banyak memiliki permasalahan dalam hal status kepemilikan dan status penguasaan. Pertimbangan latar belakang tersebut diatas, menimbulkan tuntutan bagi Perusahaan untuk mengoptimalkan APU, sehingga diperlukan suatu Pedoman Optimalisasi APU (SK No. Kpts-35/C00000/2010-S0). Aset Penunjang Usaha yang selanjutnya disebut sebagai APU merupakan jenis aset yang menunjang usaha Perusahaan yang berifat non operasi. Terdapat aset–aset penunjang usaha seperti properti perkantoran, pergudangan, wisma, gedung serbaguna, kompleks rumah dinas pegawai, tanah kosong, tanah dengan bangunan yang harus dioptimalkan.

### **3.2.2 Tujuan Optimalisasi Aset**

Banyak pertimbangan yang mengharuskan pengoptimalisasian Aset Penunjang Usaha salah satunya adalah APU memiliki nilai potensial ekonomi yang tinggi sehingga dapat memberikan kontribusi positif bagi Perusahaan. Berikut adalah tujuan dari oprimalisasi APU :

#### **1. Menghasilkan dan Meningkatkan Pendapatan Atas APU**

APU yang belum didayagunakan akan tertahan begitu saja, yang berarti tidak terjadi perputaran uang pada aset tersebut. Adanya optimalisasi APU mampu memberikan penghasilan bagi Perusahaan.

## 2. **Meningkatkan Status Kepemilikan Serta Penguasaan APU**

Menurut Badan Pendidikan Pelatihan Keuangan (2014), Dalam pengelolaan Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah rawan terhadap kasus yang dapat merugikan keuangan negara/ daerah, dan dapat lepas kepemilikannya dari negara/daerah karena kesalahan administrasi, dialihkan kepemilikannya dan tidak sesuai dengan prosedur. Pejabat pengelola kekayaan negara/daerah harus melakukan tindak lanjut terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat, pengamanan dan pemeliharaan BMN/D yang berada di bawah kewenangannya.

## 3. **Mengurangi Beban Biaya Perusahaan**

Aset yang belum didayagunakan akan tetap menanggung beban biaya, dimisalkan adalah bangunan kosong yang terbengkalai. Perusahaan tetap mengeluarkan beban biaya terhadap bangunan tersebut. Dengan melakukan pengoptimalisasian APU maka suatu objek yang dioptimalisasi diharapkan dapat membayar setidaknya PBB-nya sendiri.

## 4. **Menyediakan Layanan Properti Kepada Perusahaan**

Aset yang tidak produktif dalam bentuk bangunan dapat disewakan kepada mitra atau anak Perusahaan yang membutuhkan layanan properti seperti rumah dinas dan gudang.

### 3.2.3 **Prinsip Dasar Optimalisasi Aset Penunjang Usaha**

Dalam melakukan optimalisasi APU terdapat beberapa prinsip yang dikeluarkan oleh PT. PERTAMINA (Persero) berdasarkan buku pedoman optimalisasi aset penunjang usaha dengan SK No. Kpts-35/C00000/2010-S0, antara lain sebagai berikut:

1. Efektif, berarti harus sesuai dengan kebutuhan yang telah ditetapkan dan dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya sesuai dengan sasaran yang ditetapkan Perusahaan.

2. Efisien, berarti diusahakan dengan menggunakan dana, daya, fasilitas yang sekecil–kecilnya, untuk mencapai sasaran yang ditetapkan dalam waktu sesingkat–singkatnya dan dapat dipertanggungjawabkan.
3. Kompetitif, berarti harus dilakukan melalui seleksi dan persaingan yang sehat diantara Mitra.
4. Transparan, proses pemilihan Mitra optimalisasi APU secara terbuka.

Prinsip–prinsip diatas didukung oleh PER/13 MBU/09/2014 yang memiliki prinsip serupa dalam pelaksanaan pendayagunaan aset.

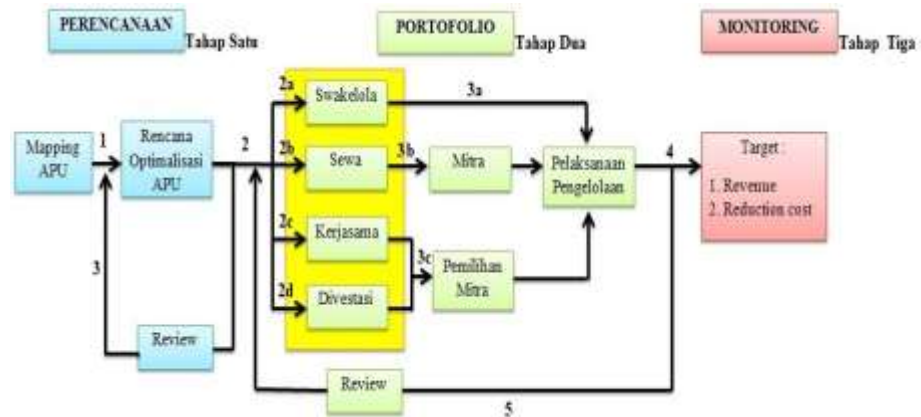
#### **3.2.4 Kebijakan Umum dalam Menjalankan Optimalisasi APU**

Dalam melakukan proses optimalisasi APU terdapat beberapa kebijakan yang harus diketahui antara lain adalah sebagai berikut:

1. Setiap APU dilengkapi dengan data fisik, historis, dokumen dan status hukum secara komprehensif.
2. Optimalisasi APU dilakukan berdasarkan kajian keekonomiannya.
3. Optimalisasi APU dilakukan dengan mengutamakan kebutuhan fungsi/unit kerja/unit usaha/anak Perusahaan.
4. APU yang dikerjasamakan harus mempunyai nilai tambah bagi Perusahaan.
5. APU sudah masuk dalam Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan.

### 3.2.5 Proses Optimalisasi APU

Berikut adalah mekanisme proses Optimalisasi Aset Penunjang Usaha :



Sumber: SK No. Kpts-35/C00000/2010-S0

**Gambar 3.2**  
**Proses Optimalisasi Aset Penunjang Usaha**

#### 1. Melakukan *mapping* APU

Dalam merencanakan optimalisasi APU di PERTAMINA MOR IV memerlukan proses *mapping* yaitu mengidentifikasi APU dengan melihat ringkasan objek yang ingin dioptimalisasi, membuat pengelompokan berdasarkan wilayah, memeriksa fisik APU yang meliputi keberadaan lokasi sesuai dengan dokumen, penguasaan secara fisik dan kondisi APU, serta melakukan survei lokasi untuk melihat kondisi sejenis dengan tiga objek pembanding.

#### 2. Perencanaan Optimalisasi APU

Berdasarkan hasil *mapping* APU menghasilkan sebuah keputusan bahwa APU tersebut sebaiknya dioptimalisasi dengan cara :

##### a. Swakelola

Adalah pengoptimalisasian APU yang dikelola oleh Perusahaan sendiri untuk mendukung kegiatan operasi maupun penunjang usaha Perusahaan yang menjadikan prioritas utama. APU yang diswakelola dapat dimanfaatkan untuk SPBU, gudang dan kantor.

b. Sewa

Adalah pemanfaatan APU berupa tanah dan atau bangunan milik Perusahaan oleh pihak lain baik sebagian maupun keseluruhan dengan kewajiban membayar sewa.

c. Kerjasama

Adalah upaya mengoptimalisasi APU bekerjasama dengan Mitra yang dituangkan dalam bentuk surat perjanjian tertulis yang didalamnya menyebutkan bahwa masing-masing pihak memberikan kontribusi dan menanggung risiko tertentu.

d. Divestasi

Divestasi atau yang sering disebut sebagai penjualan dari bisnis yang dimiliki oleh Perusahaan merupakan pengurangan aset baik dalam bentuk barang maupun finansial. Terdapat beberapa sebab Perusahaan melakukan divestasi, antara lain sebagai berikut :

- 1) Aset yang dimiliki bukan bagian dari operasional utama Perusahaan (menyimpang dari koridor bisnis Perusahaan).
- 2) Menjual aset Perusahaan menambah nilai suatu Perusahaan (likuiditas yang bertambah).
- 3) Bisnis yang dijalankan tidak menguntungkan lagi atau aset yang dimiliki tidak bisa dioptimalkan lagi dan ketika aset tersebut masih sanggup untuk dioptimalkan kemungkinan gagal dalam operasionalnya semakin besar.

2. Tanda panah kembali kearah *mapping* yang berarti bahwa APU tersebut tidak jadi dioptimalisasi, kemungkinan besar ingin dipakai sebagai Aset Operasi (AO).

- a. Pengoptimalan APU dengan cara swakelola dapat langsung kepelaksanaan pengelolaan tanpa melalui proses pemilihan mitra karena dioptimalkan oleh Perusahaan sendiri.

- b. Pengoptimalan APU dengan cara sewa terlebih dahulu melalui proses pemilihan mitra dengan cara penunjukan secara langsung oleh Perusahaan.
  - c. Bila cara divertasi dan kerjasama maka harus melalui step pemilihan mitra melalui sistem lelang/pemilihan langsung/penunjukan langsung (tidak ada pilihan karena pekerjaan/kondisi khusus yang mengharuskan memilih mitra tersebut).
3. Setelah menentukan cara mengoptimalisasi maka melakukan *monitoring* yang bertujuan mengetahui cara optimalisasi tersebut sesuai dengan target *revenue & reduction cost* atau tidak.
  4. Apabila target tidak sesuai maka dapat kembali ke rencana awal optimalisasi aset, hal ini bisa terjadi karena faktor-faktor yang tidak terduga.

### **3.2.6 Pemilihan dan Penetapan Calon Mitra Kerjasama**

Berdasarkan SK No. Kpts-35/C00000/2010-S0 pemilihan dan penetapan calon mitra dilaksanakan sebagai berikut:

1. Melakukan prakualifikasi terhadap calon mitra yang meliputi persyaratan administrasi, kemampuan pendanaan, kinerja Perusahaan, pengalaman dan kemampuan SDM.
2. Calon Mitra, dan fungsi terkait yang ditunjuk untuk melaksanakan penawaran APU wajib mencegah terjadinya pertentangan kepentingan (*conflict of interest*) pihak-pihak yang terlibat langsung maupun tidak langsung dalam proses penawaran optimalisasi APU.
3. Pelaksanaan penawaran optimalisasi dilaksanakan dengan tertib, terkendali dan transparan.

### 3.2.7 Pemilihan dan Penetapan Calon Mitra Sewa

1. Pemilihan Mitra dilakukan dengan cara menyeleksi dari proposal yang masuk, dan yang menawarkan harga tertinggi untuk pendapatan Perusahaan.
2. Pelaksanaan penawaran optimalisasi dilaksanakan dengan tertib, terkendali, dan transparan.

### 3.3 Simulasi/Contoh Penyewaan Lahan Kosong Kebakkramat

Penulis memberikan simulasi beserta contoh lahan kosong yang dioptimalisasi oleh PT. PERTAMINA (Persero) *Marketing Operation Region IV*. Dalam rangka pengoptimalisasi lahan, PERTAMINA memiliki cara dan pertimbangan tersendiri. Berikut adalah beberapa pertimbangan yang dilakukan pada proses optimalisasi aset :

#### 3.3.1 Melihat Kondisi Lahan yang Disewakan

Objek optimalisasi APU di PT. PERTAMINA (Persero) MOR IV saat ini terletak di Desa Pulosari; Kecamatan Kebakkramat; Kabupaten Karanganyar. Untuk melihat kondisi lahan sebelum didayagunakan maka PT. PERTAMINA (Persero) MOR IV menggunakan analisis sebagai berikut:

##### 3.3.1.1 *Physically Feasible*

Melihat *history* dan kondisi fisik dari tanah yang akan dioptimalisasi merupakan faktor yang penting, karena hal ini mempengaruhi bagaimana cara aset tersebut didayagunakan. Berikut adalah rincian dari kondisi fisik daerah Kebakkramat:

1. Luas tanah sebesar 89.264 m<sup>2</sup>, sebagian dari luas tanah tersebut berupa gudang seluas 27.619 m<sup>2</sup>.
2. Lahan *iddle* dengan luas tanah yang disewakan sebesar 61.645 m<sup>2</sup>.
3. Terletak di jalan utama Solo–Sragen Km 19 Desa Pulosari.



4. Elevasi tanah dibawah jalan raya. Berikut adalah gambar kondisi daerah yang dioptimalisasi:



Sumber: Google Maps

**Gambar 3.3**  
**Elevasi Tanah Dibawah Jalan Raya**

5. Fisik lahan merupakan tanah basah, hal ini diperkuat dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Karanganyar 2013–2032 pada Bab III Pasal 31 (2c).
6. Sungai sebagai pembatas dari lahan belakang.
7. Disekitar lokasi terdapat banyak pabrik dan pergudangan.
8. Pada awalnya lahan ini ditujukan untuk pembangunan Depot BBM, namun terdapat perubahan kebijakan jalur pipa yang seharusnya melalui Yogya – Madiun berubah menjadi Yogya – Solo – Boyolali – Semarang. Dengan sejarah yang ada maka dapat dipastikan lahan tersebut batal dialokasikan sebagai Depot BBM dan menjadi lahan *idle*, sedangkan kondisi lahan yang digunakan untuk tujuan pembangunan Depot harus berada di Zona Aman yaitu jauh dari pemukiman (tidak ada lingkungan *properties*)

Berdasarkan kondisi fisiknya lahan ini terletak didaerah terpencil dan tidak banyak bangunan disekitar lahan, selain itu

dibelakang lahan terdapat sungai sebagai pembatasnya. Kondisi ini tidak memungkinkan dibangun sebuah bangunan (warung, perumahan, hotel, dll). Kondisi fisik tersebut diperkuat dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar No.1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Karanganyar Tahun 2013-2032 BAB IV pasal 31 *point* (2) yang menyatakan bahwa kondisi tanah merupakan pertanian dengan lahan basah. Oleh karena itu dengan kondisi fisiknya tersebut maka lahan Kebakkramat di Desa Pulosari ini sangat cocok ditanami untuk komoditas padi ataupun palawija.

### **3.3.1.2 *Legally Permissible***

Menurut Siregar (2004, h.47) mengatakan bahwa “Penguasaan dan pemilikan tanah dan bangunan (*real property*) adalah hubungan hukum penguasaan yuridis antara pemilik dan *real estate* (bendanya secara fisik)”.

Keberadaan lahan kosong Kebakkramat diperkuat dengan adanya HGB No. 3 T.02/09/1998 s/d 2028 yang menjelaskan kepemilikan yang sah atas tanah tersebut.

Santoso (2008, h.25) berkata HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun.

Usaha awal lahan kosong tersebut sebagai Depot Solo diperkuat dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar No.1 Tahun 2013 tentang RTRW Kabupaten Karanganyar Tahun 2013–2032 BAB 3 Pasal 36 ayat (3) yang mengijinkan lahan tersebut dikelola sebagai kawasan pertambangan minyak dan gas bumi.

### 3.3.1.3 *Financially Feasible*

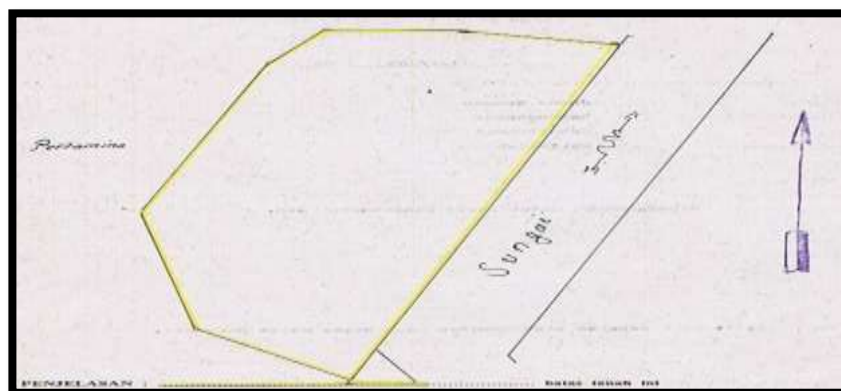
Lahan yang sempit terbengkalai ini tetap membayar PBB pada tahun 2016 sebesar Rp 59.806.880. Perusahaan tetap harus mencadangkan dana untuk biaya perawatan, biaya pengamanan, biaya lain-lain walaupun biaya-biaya tersebut tidak masuk dalam rencana anggaran tahunan (bersifat kondisional).

Berdasarkan kondisi keuangan, PERTAMINA tetap harus membayar PBB dan biaya lain-lain dengan status lahan *idle*. Hal ini merugikan Perusahaan karena Perusahaan mengeluarkan uang tanpa memperoleh *feedback*.

### 3.3.1.4 *Maximally Productive*

Tanah kosong di daerah Kebakkramat yang berada di Desa Pulosari Kecamatan Karangayar belum dioptimalkan.

Dengan melihat pertimbangan-pertimbangan diatas maka PT. PERTAMINA (Persero) MOR IV memutuskan bahwa lahan kosong yang terletak di Desa Pulosari; Kecamatan Kebakkramat; Kabupaten Karangayar dikatakan layak untuk dioptimalkan dengan cara sewa. Berikut adalah sketsa lahan Kebakkramat :



Sumber: Dokumen Lahan Kebakkramat milik PT. PERTAMINA(Persero)MOR IV

**Gambar 3.4**  
**Sketsa Lahan Kebakkramat Ds. Pulosari Seluas 89.264 m<sup>2</sup>**

### **3.3.2 Menentukan Besaran Nilai Sewa Atas Aset yang Dimiliki**

Salah satu tujuan dari optimalisasi Aset Penunjang Usaha adalah menghasilkan dan meningkatkan pendapatan atas APU (SK No. Kpts-35/C00000/2010-S0). Oleh karena itu perkiraan nilai atas aset yang disewakan haruslah menguntungkan bagi Perusahaan. Untuk menentukan besarnya nilai sewa atas aset yang dimiliki oleh Perusahaan, maka PERTAMINA menggunakan cara berikut :

#### **3.3.2.1 Mempercayakan Asetnya untuk Dinilai Oleh KJPP**

Menurut Siregar (2002, h.41) “Penilai adalah suatu profesi yang memiliki keahlian dengan kualifikasi tertentu dalam melakukan penilaian terhadap properti, aset, atau aktiva”. Kantor Jasa Penilai Publik atau biasa disebut sebagai KJPP adalah suatu badan usaha yang diberikan izin oleh Menteri Keuangan sebagaimana tertuang dalam PMK Nomor 125/PMK.01/2008 tentang jasa penilai publik. KJPP bergerak dibidang jasa. Peran KJPP yaitu memberikan penilaian terhadap suatu obyek baik properti maupun bisnis.

Berikut adalah obyek yang dinilai oleh KJPP berdasarkan PMK RI Nomor 125/PMK.01/2008 Bab II pasal 2 ayat(2) dan (3):

1. Pada bidang properti meliputi :
  - a. Tanah dan bangunan serta kelengkapannya, serta pengembangan lainnya atas tanah;
  - b. Instalasi dan peralatan yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi;
  - c. Alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabot kantor dan peralatan militer;
  - d. Pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan kehutanan;

- e. Pertambangan.
2. Pada bidang bisnis meliputi :
- a. Entitas bisnis;
  - b. Penyertaan;
  - c. Surat berharga termasuk derivasinya;
  - d. Hak dan kewajiban Perusahaan;
  - e. Aktiva tidak berwujud;
  - f. Kerugian ekonomis yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu (*economic damage*) untuk mendukung berbagai tindakan korporasi atau atas transaksi material;
  - g. Opini kewajaran.

Selain menilai dalam bidang properti dan bisnis, KJPP juga melakukan penilaian terhadap konsultasi pengembangan properti, desain sistem informasi aset, pengelolaan properti, studi kelayakan usaha, jasa agen properti, pengawasan pembiayaan proyek.

### **3.3.2.2 Perhitungan Menggunakan PMK RI Nomor 33/PMK.06/2012**

Lahan Kebakkramat di Desa Pulosari merupakan lahan kosong dengan luas yang disewakan sebesar 61.645 m<sup>2</sup> dengan nilai wajar tanah Rp 20.651.075.000,-. Berdasarkan PMK RI Nomor 33/PMK.06/2012 Bagian Tiga Paragraf 2 Pasal 22 dan 23 mengatakan bahwa tarif pokok sewa ditentukan dari hasil perkalian berikut :

#### **1. Faktor Variable Sewa Tanah**

Faktor variable sewa tanah sebesar 3,33% (tiga koma tiga puluh tiga persen). Perubahan besaran faktor Sewa tanah ditetapkan oleh Direktur Jendral atas nama Menteri Keuangan.

## 2. Luas Tanah (Lt)

Luas tanah dihitung dalam satuan meter persegi berdasarkan gambar situasi/peta tanah atau sertifikat tanah. Pada Pasal 24 ayat (2) menyatakan bahwa bila tanah yang disewakan hanya sebagian dari keseluruhan tanah, maka luas tanah yang dihitung adalah luas tanah yang disewakan. Kebakkramat yang memiliki luas sebesar 89.264 m<sup>2</sup>, sebagian dari luas tersebut dipergunakan sebagai gudang sehingga total luas yang disewakan menjadi 61.645 m<sup>2</sup>.

## 3. Nilai Tanah (Nt)

Pada pasal 25 ayat (1) nilai tanah yang dimaksud adalah nilai wajar atas tanah, (2) nilai tanah dihitung dalam rupiah per meter persegi. Berdasarkan informasi yang diberikan oleh Jr. Officer Asset Optimization bahwa nilai tanah atas lahan Kebakkramat sebesar Rp 20.651.075.000 maka nilai wajar atas tanah/m<sup>2</sup> adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Nilai Wajar atas Tanah} &= \frac{\text{Nilai Wajar Tanah}}{\text{Luas Tanah}} \\
 &= \frac{20.651.075.000}{61.645} \\
 &= 335.000 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Berdasarkan keterangan diatas maka dapat diperoleh rumusan dalam perhitungan sewa lahan kosong sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Pokok Sewa Tanah Kosong} &= 3,33\% \times \text{Luas Tanah (m}^2\text{)} \times \text{Nilai Wajar Tanah (Rp/m}^2\text{)} \\
 \text{(Per tahun)} &= 3,33\% \times 61.645 \times 335.000 \\
 &= \text{Rp } 687.680.798,-
 \end{aligned}$$

Dalam perhitungan diatas menyatakan bahwa dalam waktu setahun penyewa diwajibkan membayar sewa lahan Kebakkramat sebesar Rp 687.680.798, harga yang cukup

mahal dengan kondisi daerah terpencil yang jauh dari pusat kota dan tidak banyak bangunan disekitarnya.

### **3.3.3 Perhitungan dengan Nilai Perhitungan Sendiri (NPS)/*Owner Estimate* (OE)**

Berdasarkan SK NO. Kpts-35/C00000/2010-S0 “Nilai Perhitungan Sendiri (NPS) atau *Owner Estimate* (OE) adalah perhitungan teknis dan keekonomian sebagai acuan dalam menilai kewajaran harga. Jika diperlukan pengelola APU dapat meminta bantuan Fungsi Terkait dan atau tenaga konsultan untuk menyusun NPS/OE”. Pada contoh kasus Lahan Kebakkramat, PT. PERTAMINA (Persero) MOR IV memutuskan menggunakan NPS/OE dalam menentukan harga sewa lahan. Maka langkah menggunakan Nilai Perkiraan Sendiri/*Owner Estimate* adalah sebagai berikut :

#### **3.3.3.1 Menentukan Lokasi APU yang akan Disewakan**

Menurut Santoso (2004, h.71) “Lokasi, bagaimanapun, merupakan faktor yang dominan dalam menentukan nilai properti. Demikian pula dengan nilai sewa”. Lokasi lahan yang disewakan berada di daerah Kebakkramat, Desa Pulosari, Kecamatan Karangayar dengan luas asli sebesar 89.264 m<sup>2</sup> dan luas yang disewakan sebesar 61.645 m<sup>2</sup>, dengan sisa luas berupa gudang (tidak menjadi obyek sewa). Berikut adalah gambar lokasi disewakannya lahan Kebakkramat:



Sumber: Dokumen Lahan Kebakkramat milik PT. PERTAMINA (Persero) MOR IV

**Gambar 3.5**  
**Konsisi Lahan Kebakkramat yang akan Disewakan**

### 3.3.3.2 Menentukan Peruntukan APU

PT. PERTAMINA menentukan Subyek sewa seperti yang telah dibahas pada **sub bab 1.3.2**, namun khusus sewa lahan Kebakkramat ini PT. PERTAMINA (Persero) MOR IV memutuskan untuk menawarkan sewa lahan Kebakkramat kepada Pejabat Pemerintahan setempat (Lurah) untuk dapat dikelola dengan sebaik-baiknya, terlebih dengan disewakannya lahan ini dapat memberdayakan penduduk setempat. Berdasarkan keputusan pejabat pemerintahan setempat (Lurah) lahan kosong tersebut akan dibuat sebagai area persawahan dengan mempekerjakan penduduk di daerah tersebut sebagai buruh petani.

### 3.3.3.3 Menentukan Harga Sewa

Dasar utama penentuan harga sewa adalah PMK RI Nomor 33/PMK.06/2012 yang menyatakan bahwa perhitungan harga sewa untuk lahan Kebakkramat sebesar Rp 687.680.798,- per tahun. Menurut Ahmad Ali Akbar Felayati



selaku Jr. Officer Asset Optimization dalam melaksanakan bisnisnya PT. PERTAMINA juga memiliki peraturan dan kewenangan dalam menentukan harga sewa, untuk kasus lahan Kebakkramat telah diambil keputusan bahwa harga sewa lahan sebesar Rp 63.000.000,- dan telah disetujui Pejabat terkait (Pembicaraan Pribadi, 4 April 2017).

Disamping itu sewa menyewa lahan bukan menjadi bisnis utama PT. PERTAMINA (Persero), maka dapat dipastikan tujuan optimalisasi lahan ini agar terjadi perputaran kas dan Perusahaan tidak perlu mengeluarkan biaya untuk PBB tanah tersebut. Christina Murti selaku Manajer Asset Management MOR IV menambahkan bahwa keputusan harga sewa tersebut sudah melalui proses tawar-menawar dengan pihak penyewa lahan dan Pejabat yang memiliki wewenang atas aset di PT. PERTAMINA (Persero) MOR IV, hal ini dapat terjadi karena beberapa pertimbangan yaitu :

1. Tujuan utama lahan Kebakkramat dioptimalisasikan agar dapat menutup PBBnya sendiri sebesar Rp 59.806.880,-
2. Penyewa lahan adalah para petani (orang yang memiliki keahlian bercocok tanam namun tidak memiliki tanah untuk bercocok tanam didaerahnya) dan pemerintah desa (Lurah) dengan pendapatan daerah yang rendah;
3. Adanya unsur sosial yaitu pemberdayaan warga desa dalam pengelolaan lahan (warga desa menjadi produktif)

(Pembicaraan Pribadi, 4 April 2017)

Berikut adalah hasil analisis yang dilakukan PT. PERTAMINA (Persero) MOR IV pada lahan kosong Kebakkramat di Desa Pulosari Kecamatan Karanganyar setelah dilakukannya optimalisasi pada lahan tersebut :



Sumber: Dokumen Lahan Kebakkramat milik PT. PERTAMINA(Persero)MOR IV

### **Gambar 3.6** **Gambar Terakhir Kondisi Lahan Setempat**

#### **1. *Physically Feasible***

Kondisi lahan Kebakkramat di Desa Pulosari seluas 61.645 m<sup>2</sup>, memiliki fisik lahan berupa tanah basah, dengan elevasi tanah berada dibawah jalan raya dan saat ini dimanfaatkan warga desa Pulosari sebagai area persawahan dengan tanaman komoditas padi. Keputusan tersebut diambil cukup tepat karena sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 1 Tahun 2013, yaitu:

- a. Kawasan Kebakkramat masuk dalam Rencana Sistem Perkotaan Wilayah yang tergolong PPK (memiliki fungsi utama sebagai pusat pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa, pusat pengembangan kegiatan industri, pusat pengembangan kegiatan pertanian dan pusat pengembangan kegiatan pariwisata. (Bab 3 Pasal 7 ayat(4) huruf a, Pasal 8 ayat(3))

b. Karena Pemerintah setempat menetapkan kawasan Kebakkramat untuk pertanian maka dapat memilih salah satu peruntukan yang telah ditentukan sesuai dengan wilayahnya yaitu :

- 1) Kawasan pertanian tanaman pangan  
(Komoditas padi dan palawija);
- 2) Kawasan perkebunan  
(Komoditas cengkeh, tebu, mete, kopi, kelapa, kapuk, lada, tembakau dan vanili);
- 3) Kawasan peternakan  
(Sapi, Domba/Kambing).

(Bab 3 Pasal 30 point a,c,d)

## **2. *Legally Permissible***

Status kepemilikan lahan atas nama PT. PERTAMINA (Persero) dengan sertifikat HBG No. 3T.02/09/1998 s/d 2028 yang disewakan kepada Lurah setempat dalam kurun waktu satu tahun dengan surat perjanjian sewa yang ditanda tangani oleh pihak-pihak terkait.

## **3. *Financially Feasible***

Dengan disewakannya lahan Kebakkramat sebesar Rp 63.000.000,- per tahun maka lahan tersebut dapat membayar PBBnya sebesar Rp 59.806.880,- pada tahun 2016 dan memiliki sisa dana sebesar ± Rp 3.000.000,- sebagai keuntungan Perusahaan. Perusahaan tidak perlu memikirkan biaya perawatan, biaya pengamanan serta biaya lain-lain, karena hal tersebut menjadi tanggung jawab penyewa lahan.

#### 4. *Maximally Productive*

Dengan dioptimalkannya lahan Kebakkramat ini, banyak sekali keuntungan yang diperoleh. Keuntungan yang didapat tidak hanya dari segi *financial* namun juga sosial, berikut adalah beberapa keuntungan yang diraih :

- a. Mewujudkan program Pemerintah setempat dalam mewujudkan penataan ruang wilayah Kabupaten seperti yang terkandung dalam Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar No.1 Tahun 2013 tentang RTRW Kabupaten Karanganyar Tahun 2013-2032 BAB II pasal 4 (2b,2d).
- b. Lahan saat ini dikatakan aman dari penjarahan karena mendapat penjagaan dari Lurah setempat dan PERTAMINA tidak perlu mengeluarkan biaya untuk pengamanan lahan.
- c. Meningkatkan produktivitas warga desa Pulosari karena lahan ini disewakan untuk area persawahan dan para warga bisa bekerja sebagai buruh tani, sehingga para warga desa memiliki pendapatan dari hasil bertaninya. Karena lahan sewa dikelola dengan baik dan sesuai dengan RTRW maka tercapailah pengembangan infrastruktur, sarana dan prasarana fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti yang disebutkan di Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar No.1 Tahun 2013 tentang RTRW Kabupaten Karanganyar Tahun 2013-2032 Bab III pasal 46 ayat 11 huruf c. Hal itu ditunjukkan dengan pembuatan jalan paving, adanya penerangan jalan, serta lapangan badminton.

#### 3.4.4 Perhitungan Kenaikan Harga Sewa

Masa sewa lahan Kebakkramat selama satu tahun, bila penyewa berniat untuk memperpanjang kontraknya maka pihak penyewa diwajibkan memberikan konfirmasi tiga bulan sebelum masa sewa berakhir. Harga sewa berubah bila penyewa ingin meneruskan

kontraknya, perubahan harga sewa ini dikarenakan naiknya harga tanah setiap tahunnya. Perhitungan untuk kenaikan sewa lahan di PT. PERTAMINA dapat menggunakan cara seperti berikut ini :

#### 3.4.4.1 BI Rate

Dilansir dari laman [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) “BI Rate adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik”. Bank Indonesia juga mengatakan “Dengan mempertimbangkan pula faktor-faktor lain dalam perekonomian, Bank Indonesia pada umumnya akan menaikkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan melampaui sasaran yang telah ditetapkan, sebaliknya Bank Indonesia akan menurunkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan berada di bawah sasaran yang telah ditetapkan”. BI Rate dan BI Inflation saling berhubungan satu sama lain, oleh karena itu PT. PERTAMINA (Persero) menggunakan ketentuan tersebut sebagai acuan harga sewa lahan.

Berikut adalah langkah-langkah perhitungan sewa atas lahan kosong Kebakkramat menggunakan BI Rate :

##### 1. Menentukan Rata-rata BI Rate

Untuk menghitung rata-rata BI Rate kita jumlah presentase BI Rate di tahun terakhir, kemudian membaginya dengan jumlah data presentase tersebut.

Berikut rumusnya :

$$\begin{aligned} \text{Rata-rata BI Rate} &= \frac{\text{Jumlah Total Rate dalam Tahun yang sama (\%)}}{\text{Banyaknya Rate di Tahun yang sama}} \\ &= \frac{7,25+7+6,75+6,75+6,75+6,5+6,5}{7} \\ &= 6,79\% \end{aligned}$$

**Tabel 3.1**  
**Daftar BI Rate Tahun 2016**

<b>Bank Indonesia Rate</b>			
<b>No</b>	<b>Bulan</b>	<b>Tahun</b>	<b>Rate (%)</b>
1	Jan	2016	7,25 %
2	Feb	2016	7,00 %
3	Mar	2016	6,75 %
4	Apr	2016	6,75 %
5	Mei	2016	6,75 %
6	Jun	2016	6,50 %
7	Jul	2016	6,50 %
<b>Rate Average</b>			<b>6,79%</b>

2. Menetapkan harga sewa tahun ini untuk menghitung harga sewa tahun berjalan.

Harga sewa lahan Kebakkramat telah disepakati pada tahun 2017 sebesar Rp 63.000.000,-

3. Menentukan harga sewa tahun berjalan

Dalam menentukan harga sewa tahun berjalan maka menggunakan rumus berikut :

$$\text{Kenaikan Harga Sewa Tahun (n)} = \text{Harga Sewa Tahun Ini} \times \text{Rata-rata Presentase Rate}$$

$$\text{Harga Sewa Tahun (n)} = \text{Harga Sewa Tahun ini} + \text{Kenaikan Harga Sewa untuk Tahun (n)}$$

Maka perhitungan kenaikan harga sewa atas lahan Kebakkramat adalah sebagai berikut :

$$\text{Kenaikan Harga Sewa Tahun (2018)} = \text{Harga Sewa Tahun Ini} \times \text{Rata-rata Presentase Rate}$$

$$= \text{Rp } 63.000.000,- \times 6,79\%$$

$$= \text{Rp } 4.275.000,-$$

$$\begin{aligned} \text{Harga Sewa Tahun (n)} &= \text{Harga Sewa Tahun ini} + \text{Kenaikan Harga Sewa untuk Tahun (n)} \\ &= \text{Rp } 63.000.000,- + \text{Rp } 4.275.000,- \\ &= \text{Rp } 67.275.000,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kenaikan Harga Sewa Tahun (2019)} &= \text{Harga Sewa Tahun Ini} \times \text{Rata-rata Presentase Rate} \\ &= \text{Rp } 67.275.000,- \times 6,79\% \\ &= \text{Rp } 4.565.089,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Harga Sewa Tahun (2019)} &= \text{Harga Sewa Tahun ini} + \text{Kenaikan Harga Sewa untuk Tahun (2019)} \\ &= \text{Rp } 67.275.000,- + \text{Rp } 4.565.089,- \\ &= \text{Rp } 71.840.089,- \end{aligned}$$

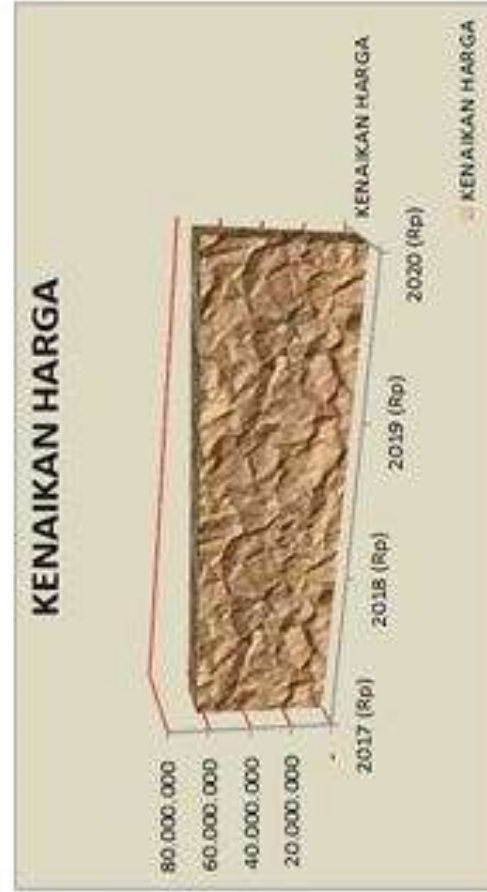
$$\begin{aligned} \text{Kenaikan Harga Sewa Tahun (2020)} &= \text{Harga Sewa Tahun Ini} \times \text{Rata-rata Presentase Rate} \\ &= \text{Rp } 71.840.089,- \times 6,79\% \\ &= \text{Rp } 4.874.863,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Harga Sewa Tahun (2020)} &= \text{Harga Sewa Tahun ini} + \text{Kenaikan Harga Sewa untuk Tahun (2020)} \\ &= \text{Rp } 71.840.089,- + \text{Rp } 4.874.863,- \\ &= \text{Rp } 76.714.952,- \end{aligned}$$

Berikut adalah tabel dan grafik kenaikan harga sewa bila dihitung menggunakan BI Rate :

**Tabel 3.2**  
**Hasil Perhitungan Kenaikan Sewa pada Tahun Berjalan Menggunakan BI Rate**

Obyek Sewa	Nilai Sewa						
	2017 (Rp)	Kenaikan	2018 (Rp)	Kenaikan	2019 (Rp)	Kenaikan	2020 (Rp)
Tanah Kosong	63.000.000	4.275.000	67.275.000	4.565.089	71.840.089	4.874.863	76.714.952



**Gambar 3.7**  
**Grafik Kenaikan Harga Sewa Laban Kebakkramat Menggunakan BI Rate**



#### 3.4.4.2 *BI Inflation*

Menurut UU No 13 Tahun 1968 tentang Bank Sentral BAB IV point a mengatakan Tugas Pokok Bank Sentral yaitu “mengatur, menjaga kestabilan nilai rupiah”. Hal ini dijelaskan oleh BI pada web resminya ( [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) ) bahwa Kestabilan nilai rupiah yang dimaksud adalah “untuk kestabilan barang dan jasa (berkaitan dengan laju inflasi), serta kestabilan terhadap mata uang negara lain (nilai tukar rupiah terhadap mata uang Negara lain)”. Seperti yang diharapkan BI bahwa inflasi dapat menjadi acuan bagi pelaku usaha dan masyarakat dalam melakukan kegiatan ekonominya, sehingga tingkat inflasi dapat diturunkan ketingkat yang rendah dan stabil. Dilansir dari web resminya [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) mengatakan “Salah satu upaya pengendalian inflasi menuju inflasi yang rendah dan stabil adalah dengan membentuk dan mengarahkan ekspektasi inflasi masyarakat agar mengacu (*anchor*) pada sasaran inflasi yang telah ditetapkan”. PT. PERTAMINA (Persero) mendukung upaya tersebut dengan menetapkan perkiraan harga sewa lahan dengan menggunakan *BI Inflation*. Berikut adalah langkah-langkah perhitungan sewa atas lahan kosong Kebakkramat:

1. Menentukan rata-rata dari presentase BI *Inflation*

**Tabel 3.3**  
**Daftar BI *Inflation* Tahun Terbaru**

<b>BI <i>Inflation</i></b>			
<b>No</b>	<b>Bulan</b>	<b>Tahun</b>	<b>Presentase(%)</b>
1	Feb	2017	3,83 %
2	Jan	2017	3,49 %
3	Des	2016	3,02 %
4	Nov	2016	3,58 %
5	Okt	2016	3,31 %
6	Sep	2016	3,07 %
7	Aug	2016	2,79 %
8	Jul	2016	3,21 %
9	Jun	2016	3,45 %
10	Mei	2016	3,33 %
11	Apr	2016	3,60 %
12	Mar	2016	4,45 %
13	Feb	2016	4,42 %
<b>Rata-Rata Presentase</b>			<b>3,80 %</b>

2. Menetapkan harga sewa tahun ini untuk menghitung harga sewa tahun berjalan.

Harga sewa lahan Kebakkramat telah disepakati pada tahun 2017 sebesar Rp 63.000.000,-

3. Menentukan harga sewa tahun berjalan

Dalam menentukan harga sewa tahun berjalan maka menggunakan rumus berikut :

Kenaikan Harga Sewa Tahun (n) = Harga sewa tahun ini x Rata-rata Presentase Inflasi

Harga Sewa Tahun (n) = Harga Sewa Tahun ini + Kenaikan Harga Sewa untuk Tahun (n)

Maka perhitungan kenaikan harga sewa atas lahan Kebakkramat bila dihitung menggunakan BI *Inflation* adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Kenaikan Harga Sewa Tahun 2018} &= \text{Harga sewa tahun ini} \times \text{Rata-rata Presentase Inflasi} \\ &= \text{Rp } 63.000.000 \times 3,80\% \\ &= \text{Rp } 2.391.375,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Harga Sewa Tahun (2018)} &= \text{Harga Sewa Tahun ini} + \text{Kenaikan Harga Sewa untuk Tahun (2018)} \\ &= \text{Rp } 63.000.000,- + 2.391.375,- \\ &= \text{Rp } 65.391.375,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kenaikan Harga Sewa Tahun 2019} &= \text{Harga sewa tahun (n-1)} \times \text{Rata-rata Presentase Inflasi} \\ &= \text{Rp } 65.391.375,- \times 3,80\% \\ &= \text{Rp } 2.482.148,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Harga Sewa Tahun (2019)} &= \text{Harga Sewa Tahun ini} + \text{Kenaikan Harga Sewa untuk Tahun (2019)} \\ &= \text{Rp } 65.391.375,- + \text{Rp } 2.482.148,- \\ &= \text{Rp } 67.873.523,- \end{aligned}$$

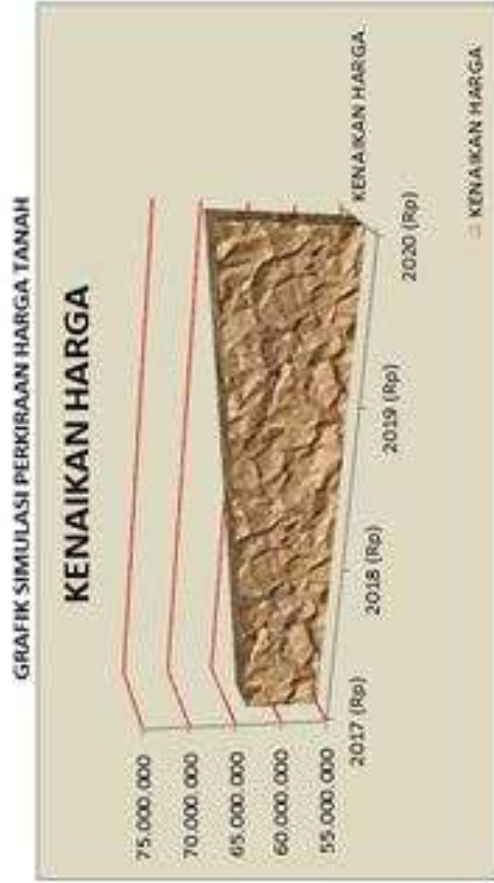
$$\begin{aligned} \text{Kenaikan Harga Sewa Tahun 2020} &= \text{Harga sewa tahun (n-1)} \times \text{Rata-rata Presentase Inflasi} \\ &= \text{Rp } 67.873.523 \times 3,80\% \\ &= \text{Rp } 2.576.366,- \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Harga Sewa Tahun (2020)} &= \text{Harga Sewa Tahun ini} + \text{Kenaikan Harga Sewa untuk Tahun (2020)} \\ &= \text{Rp } 67.873.523 + \text{Rp } 2.576.366,- \\ &= \text{Rp } 70.449.892,- \end{aligned}$$

Berikut adalah tabel dan grafik kenaikan harga sewa bila dihitung menggunakan BI Inflation :

Tabel 3.4  
 Hasil Perhitungan Kenaikan Sewa pada Tahun Berjalan Menggunakan BI Inflation

Obyek Sewa	Nilai Sewa						
	2017 (Rp)	Kenaikan	2018 (Rp)	Kenaikan	2019 (Rp)	Kenaikan	2020 (Rp)
Tanah Kosong	63.000.000	2.391.375	65.391.375	2.482.148	67.873.523	2.576.366	70.449.892



Gambar 3.8  
 Grafik Kenaikan Harga Sewa Laban Kebakkramat Menggunakan BI Inflation