

ANALISIS POTENSI PENINGKATAN PAD KOTA SEMARANG DARI PENYEWAAN ASET MILIK DAERAH KEPADA SWASTA

Hardiwinoto¹⁾, Akhmad Fathurohman²⁾, Ery Wibowo³⁾

1) Economic Faculty Universitas Muhammadiyah Semarang

Email : hardiwinoto@unimus.ac.id

2) Mathematic and Science Faculty Universitas Muhammadiyah Semarang

Email : ahkmadfathur@unimus.ac.id

3) Economic Faculty Universitas Muhammadiyah Semarang

Email : ery@unimus.ac.id

ABSTRACT

The aim of this study is to investigate of the type of assets belonging to the government of Semarang City that can be leased to the private sector to increase investment passion. The research method is survey and data collection method of asset type owned by Government of Semarang City. The result of this research is finding all types of assets that can be leased to private parties, thus assisting the private sector in the development of investment and increasing of original revenue (Pendapatan Asli Daerah) of Semarang City.

Keywords: assets, government, semarang

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah memberi kewenangan kepada Daerah untuk mengatur, mengurus dan memanfaatkan sumber-sumber pendapatan yang dimiliki. Salah satu cara untuk meningkatkan PAD (Pendapatan Asli Daerah) yaitu menyewakan aset yang dimiliki oleh pemerintah Kota Semarang. Hal ini diatur oleh Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 3 Tahun 2012. Penyewaan aset milik Pemerintah Daerah menjadi salah satu sumber PAD jika dikelola dan dikembangkan secara profesional oleh Pemerintah Kota Semarang.

Penyewaan aset milik Pemerintah Daerah sebagai alat pembangunan daerah yaitu untuk meningkatkan gairah investasi baik pemerintah maupun swasta. Investasi dapat berkembang karena didukung dan dilakukan oleh pemerintah dan swasta. Salah satu modal atau penyertaan pemerintah dalam investasi adalah penyewaan aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah. Beberapa cara yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah

untuk meningkatkan pembangunan bersama swasta adalah penggunaan aset milik Pemerintah Daerah untuk peningkatan investasi dan atau peningkatan PAD adalah:

- a. Swasta melakukan pembelian aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah.
- b. Swasta melakukan penyewaan aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah.
- c. Swasta melakukan kerjasama penggunaan aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah dengan cara bagi hasil.

Selama ini Pemerintah Daerah telah melakukan kerjasama dengan swasta dalam pemanfaatan aset milik Pemerintah Daerah, yaitu dengan cara pemerintah menyewakan lahan baik kosong maupun lahan ada bangunannya kepada pihak swasta.

METODE

Melakukan survei atau melakukan studi lapangan untuk mendapatkan data riil tentang jenis barang milik pemerintah Kota Semarang yang dapat disewakan kepada pihak swasta. Survei dilakukan kepada:

- Orang atau institusi yang berkompeten tentang jenis aset milik daerah yang dapat disewakan dengan swasta.
- Orang atau institusi yang berkompeten tentang nilai kepastian dan struktur biaya penyewaan aset milik daerah kepada swasta

HASIL DAN PEMBAHASAN

Beberapa jenis lahan kosong dan lahan yang ada bangunannya yang dapat disewakan dengan peruntukan dalam tabel berikut.

Tabel 1. Jenis Lahan dan Bangunan dengan Peruntukannya

No	Jenis lahan	Peruntukan
1	Tanah eks bengkok	Lahan garapan pertanian
2	Lahan Kosong	Bisnis sektor pertanian dan peternakan
		Bisnis sektor Industri dan Perdagangan Skala UMKM
		Bisnis sektor Industri dan Perdagangan Skala Menengah
		Bisnis sektor Industri dan Perdagangan Skala Besar
		Kegiatan sosial keagamaan
		Unit pelaksana kegiatan penyelenggaraan pemerintah BUMN/BUMD
		Usaha Milik Asing
3	Lahan Ada Bangunannya	Bisnis sektor pertanian dan peternakan
		Bisnis sektor Industri dan Perdagangan Skala UMKM
		Bisnis sektor Industri dan Perdagangan Skala Menengah
		Bisnis sektor Industri dan Perdagangan Skala Besar
		Kegiatan sosial keagamaan
		Unit pelaksana kegiatan penyelenggaraan pemerintah BUMN/BUMD

Sumber: Peraturan Menteri Keuangan No. 33

Contoh lahan yang ada bangunannya yang dapat disewakan kepada pihak swasta adalah beberapa fasilitas oleh raga di Trilomba juang antara lain berupa toko plataran dan lain-lain sebagaimana tabel berikut.

Tabel 2. Nilai Aset Milik Pemerintah Kota Semarang Terkait Sarana Olah Raga yang dapat Disewakan

Lokasi GOR Tri Lomba Juang Disewakan	LB (M2)	Sewa Lokasi /Hari	Sewa Lokasi /Bulan	Sewa Lokasi /Tahun
A Kios menghadap ke jalan raya	40	226.120	5.653.000	67.836.000
B Kios menghadap ke dalam	40	206.140	5.153.500	61.842.000
C Pekantoran lt 2	30	149.610	3.740.250	44.883.000
D Pekantoran lt 3	30	149.610	3.740.250	44.883.000
E Perkant bawah lap tenis	30	149.610	3.740.250	44.883.000
F Perkant bawah lap tenis	28	139.636	3.490.900	41.890.800
G Area food court	8	31.928	798.200	9.578.400
H Open space	3	9.981	249.525	2.994.300
I Peruntukan ATM	12	75.804	1.895.100	22.741.200

Sumber : Data primer diolah

Di tempat tempat pariwisata yang dikelola Dinas Pariwisata juga terdapat lokasi-lokasi yang berpotensi untuk disewakan. Antara lain dalam tabel berikut.

Tabel 3. Potensi Pendapatan Sewa dari Aset berupa di Lokasi Pariwisata

1.	Taman Budaya Raden Saleh	Tarif Sewa/M2/Tahun
a.	Sewa Lahan untuk UMKM	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	2.500,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	4.500,00
b.	Sewa Lahan untuk kegiatan usaha besar	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	7.000,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	10.500,00
c.	Sewa lahan untuk Kegiatan Non Komersial	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	1.000,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	3.000,00

2.	Tempat Rekreasi Gua Kreo:	Tarif Sewa/M2/Tahun
a.	Sewa Lahan untuk UMKM	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	750,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	2.000,00
b.	Sewa Lahan untuk kegiatan usaha besar	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	2.000,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	4.000,00
c.	Sewa lahan untuk Kegiatan Non Komersial	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	500,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	1.500,00
3.	Tempat Rekreasi Tinjomoyo:	Tarif Sewa/M2/Tahun
a.	Sewa Lahan untuk UMKM	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	1.000,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	2.500,00
b.	Sewa Lahan untuk kegiatan usaha besar	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	2.000,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	4.000,00
c.	Sewa lahan untuk Kegiatan Non Komersial	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	500,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	1.500,00
4.	Taman Margasatwa Semarang	Tarif Sewa/M2/Tahun
a.	Sewa Lahan untuk UMKM	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	1.000,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	2.000,00
b.	Sewa Lahan untuk kegiatan usaha besar	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	1.500,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	5.000,00
c.	Sewa lahan untuk Kegiatan Non Komersial	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	750,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	1.500,00

5	Tempat Rekreasi Taman Lele:	Tarif Sewa/M2/Tahun
a.	Sewa Lahan untuk UMKM	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	750,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	2.000,00
b.	Sewa Lahan untuk kegiatan usaha besar	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	2.000,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	5.500,00
c.	Sewa lahan untuk Kegiatan Non Komersial	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	500,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	1.500,00
6	Agro Wisata Sodong	Tarif Sewa/M2/Tahun
a.	Sewa Lahan untuk UMKM	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	750,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	2.000,00
b.	Sewa Lahan untuk kegiatan usaha besar	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	1.000,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	4.000,00
c.	Sewa lahan untuk Kegiatan Non Komersial	
(1)	Sewa Lahan Tanah Kosong	500,00
(2)	Sewa Lahan yang ada bangunannya	1.500,00

Sumber: Data primer diolah

Selain aset berupa lahan dan bangunannya juga aset aset berupa peralatan dan perlengkapan. Contoh adalah aset berupa alat pertanian dan peternakan sebagaimana pada tabel berikut.

Tabel 4. Potensi Pendapatan Sewa dari Aset berupa Sarana Pertanian dan Peternakan

No	Jenis Peralatan pada Dinas Pertanian	Harga Perolehan/Unit	Koefisien	Nilai Sewa/Unit/Hari
1	Pompa air	25.000.000	0,0011	27.750
2	Mesin pencacah sabut kelapa	5.000.000	0,0011	5.550

No	Jenis Peralatan pada Dinas Pertanian	Harga Perolehan/Unit	Koefisien	Nilai Sewa/Unit/Hari
3	Mesin pengolah pupuk organik	5.000.000	0,0011	5.550
4	Hand traktor	30.000.000	0,0011	33.300
5	Alat pencabut bulu	2.000.000	0,0011	2.220
6	Meja gantungan pemotong unggas	5.000.000	0,0011	5.550
7	Meja pengolah pemotong karkas	5.000.000	0,0011	5.550
8	Tempat cuci karkas	5.000.000	0,0011	5.550
9	Mobil box pendingin	500.000.000	0,0011	555.000
10	Alat perontok padi	5.000.000	0,0011	5.550
11	Traktor roda empat	50.000.000	0,0011	55.500

Sumber: Data Primer Diolah

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Potensi PAD ditentukan oleh jenis dan struktur besarnya tarif sewa aset di Kota Semarang. Hal demikian dapat diperoleh beberapa kesimpulan sbb:

- Bahwa nilai atau harga lahan berkembang secara dinamis oleh harga pasar. Sedangkan nilai NJOP relatif lebih stabil. Oleh karena itu jika berpatokan dengan NJOP akan menghadapi masalah yaitu terlalu tinggi ataupun terlalu rendah dibanding dengan NJOP.
- Berapapun angka koefisien ditemukan jika faktor pengalinya statis (besaran koefisien) sedangkan realitas harga berkembang dinamis maka akan selalu muncul perbedaan antara nilai hasil hitung dari formula dibanding dengan harga yang terjadi (harga pasar).
- Angka koefisien akan menyulitkan penyesuaian besarnya tarif, karena

berbeda jenis dan luasan lahan yang disewakan dan peruntukannya.

- Masing-masing jenis dan lokasi lahan memiliki karakteristik yang berbeda baik kondisi eksisting lahan maupun peruntukannya. Oleh karena itu formula tidak akan bisa berlaku umum untuk semua jenis dan lokasi lahan.

Saran

Dari hasil kajian dan kesimpulan di atas dapat memberikan rekomendasi sbb:

- Untuk menetapkan besaran sewa lahan, nilai NJOP dapat diabaikan dalam unsur formula penghitungan. Karena nilai sewa lahan sangat fleksibel. Oleh karena itu nilai tarif sewa lahan ditentukan sesuai kesepakatan dengan memperhatikan harga umum setempat.
- Jika menurut perhitungan melalui formula, diperoleh hasil lebih tinggi dan lebih rendah dari harga umum dapat menggunakan jasa appraisal (KJPP). Formula yang ditetapkan pada perda sebenarnya hanyalah harga dasar penawaran, namun demikian nilai sewa lahan harus disesuaikan dengan harga sewa yang berlaku (harga sewa yang berlaku umum di pasaran).
- Lahan lahan yang dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga diatur dalam aturan tersendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, Priyo Hari. 2006. Hubungan Antara Pertumbuhan Ekonomi Daerah, Belanja Pembangunan dan Pendapatan Asli Daerah (Studi pada Kabupaten dan Kota se Jawa-Bali). *Simposium Nasional Akuntansi IX*. Padang.
- Darise, Nurlan. 2007. Akuntansi Keuangan Daerah. Penerbit PT. Indeks: Jakarta.
- Hariato, David dan Priyo Hari Adi (2007). Hubungan Antara Dana Alokasi Umum, Belanja Modal, Pendapatan Asli Daerah dan Pendapatan Per Kapita. *Simposium Nasional Akuntansi X*. Unhas Makassar.

- David Ricardo, *Principles of Political Economy and Taxation* (1817;3rd edn. 1 821); Marc Blaug, *Economic Theory in Retrospect*, 3rd edn. (Cambridge and New York: Cambridge University Press, 1978), chapter 4: "Ricardo's System," pp. 91-112. 2
- Von Thünen, *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirthschaft and Nationalökonomie*, vol. I (1826); vol. II.i (1850), Vol. II.ii and Vol. III (1863); in English translation as *The Isolated State*, ed. P. Hall (Oxford, 1966). *Most of the rent theory is in the posthumously. published Vol.III*
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 tahun 2004 tentang Pendayagunaan Barang Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 3 tahun 2012 tentang Retribusi Kota Semarang.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 17 tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 13 tahun 2006 tentang pedoman pengelolaan keuangan daerah.
- Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 33 tahun 2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara (BMN).
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan barang milik Negara/Daerah.
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 50 tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah.
- Undang-Undang RI Nomor 1 tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Undang-Undang RI Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.