

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Gelora Bung Karno (GBK) merupakan kawasan olahraga yang berlokasi di pusat jantung Jakarta tepatnya di Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat. GBK memiliki luas total sebesar 135 ha dan dinobatkan sebagai aset milik Pemerintah Republik Indonesia dengan nilai tertinggi. Setelah dilakukannya revaluasi aset barang milik negara pada tahun 2018 oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan, tercatat nilai dari Kompleks Gelora Bung Karno mencapai 345 triliun untuk nilai tanah dan 3 triliun untuk nilai bangunan. GBK menyediakan pelbagai fasilitas olahraga yang dapat digunakan oleh masyarakat umum salah satunya adalah Stadion Akuatik GBK Jakarta (Sembiring, 2020).

Stadion Akuatik GBK atau dahulunya (zaman orde baru) dikenal dengan nama Stadion Renang Senayan merupakan gelanggang renang yang menyediakan fasilitas berenang, menyelam, renang indah, serta polo air. Stadion Akuatik GBK

pertama kali didirikan pada tahun 1962 dan telah mengalami renovasi sebanyak dua kali, yakni pada tahun 1988 dan 2016. Renovasi terakhir dari Stadion Akuatik GBK menjadikan bangunan tersebut sebagai stadion renang terbesar se-ASEAN dengan fasilitas 4 (empat) kolam renang berstandar internasional tersertifikasi Federasi Renang Internasional (FINA). Sebagai aset yang dimiliki oleh pemerintah maka bangunan serta tanah yang berada di GBK termasuk ke dalam golongan Barang Milik Negara (BMN) yang pengelolaannya berada di bawah lingkup Badan Layanan Umum (Velarosdela, 2018).

Barang Milik Negara (BMN) merupakan barang yang dimiliki atau dikuasai oleh negara. Kepemilikan dan penguasaan BMN membuat negara dapat memperoleh manfaat ekonomi masa depan atas aset BMN yang dimilikinya (Helington, 2021). Manfaat ekonomi masa depan yang dimaksud meliputi potensi atas aset BMN yang memberikan sumbangan baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap kegiatan operasional pemerintah, baik berupa pendapatan maupun penghematan belanja bagi pemerintah. Pengelolaan BMN yang baik dapat ditunjukkan dengan teroptimalisasinya penggunaan atas BMN itu sendiri. Optimalisasi BMN dapat terwujud melalui efisiensi penggunaan serta pemanfaatan BMN *idle* oleh Pengguna Barang dan Mitra. Salah satu opsi pemanfaatan yang dapat dilakukan adalah sewa BMN. Penilaian penting dilakukan pada pemanfaatan BMN, karena nilai wajar atas BMN yang dihasilkan akan berfungsi sebagai dasar penetapan tarif sewa atas BMN tersebut.

Penilaian menurut *The Appraisal of Real Estate* (2014), adalah “*The act or process of developing an opinion of value*”. Penilaian properti adalah suatu proses

penentuan nilai, baik nilai pasar, nilai investasi, nilai asuransi atau jenis nilai lainnya, dari suatu properti pada suatu tanggal penilaian tertentu. Penilaian bersifat estimasi berupa pendapat (opini), namun opini yang diberikan atau disimpulkan harus didasari oleh fakta yang ada di lapangan. Penilaian oleh peneliti terdahulu dengan tema estimasi nilai wajar atas stadion telah banyak dilakukan, seperti contohnya penelitian oleh Nisrina & Amirullah (2018) yang membahas terkait estimasi nilai wajar dan tarif sewa pasar atas Stadion Maguwoharjo di Sleman dan Galih Adhidharma (2016) yang membahas mengenai estimasi nilai dan tarif sewa gedung Stadion Sultan Agung Bantul. Penelitian yang dilakukan oleh keduanya merupakan estimasi nilai wajar dalam menentukan dasar tarif sewa menggunakan objek berupa stadion umum bukan stadion akuatik atau gelanggang renang.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan Penulis tertarik untuk mengetahui estimasi nilai wajar dari properti tersebut dan menuangkannya Karya Tulis Tugas Akhir Penulis yang berjudul “Estimasi Nilai Wajar Stadion Akuatik Gelora Bung Karno Jakarta dengan Pendekatan Biaya”.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana proses penilaian estimasi nilai wajar dari Stadion Akuatik GBK Jakarta dengan pendekatan biaya?
- 2) Berapa besar estimasi nilai wajar dari Stadion Akuatik GBK Jakarta dengan pendekatan biaya?
- 3) Apakah Pendekatan Biaya relevan digunakan dalam menentukan besar estimasi nilai wajar dari Stadion Akuatik GBK Jakarta?

1.3 Tujuan Penulisan

- 1) Mengetahui proses penilaian Stadion Akuatik GBK Jakarta dengan pendekatan biaya;
- 2) Mengetahui besar estimasi nilai wajar Stadion Akuatik GBK Jakarta dengan pendekatan biaya; dan
- 3) Mengetahui relevansi Pendekatan Biaya dalam menentukan besar estimasi nilai wajar dari Stadion Akuatik GBK Jakarta.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Penulisan difokuskan pada penilaian properti untuk mendapatkan estimasi nilai wajar dari Stadion Akuatik Gelora Bung Karno Jakarta dengan pendekatan biaya.

1.5 Manfaat Penulisan

Karya tulis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, baik secara teoretis maupun praktis.

1.5.1 Manfaat teoretis

Karya tulis ini diharapkan dapat menambah pengetahuan serta wawasan mengenai nilai sebuah stadion akuatik melalui survei lapangan dan dapat digunakan sebagai materi pembelajaran dalam kegiatan perkuliahan secara teoretis.

1.5.2 Manfaat praktis

- 1) Bagi penulis

Karya tulis ini diharapkan dapat menjadi sarana yang bermanfaat dalam usaha mengimplementasikan pengetahuan penulis tentang penilaian properti khususnya penilaian bangunan berupa stadion yang telah penulis dapatkan semasa perkuliahan

2) Bagi peneliti selanjutnya

Karya tulis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori dan praktik mengenai penilaian (penentuan estimasi nilai wajar) pada bangunan stadion akuatik.

3) Bagi pengelola aset

Karya tulis ini diharapkan dapat memberikan gambaran terkait nilai wajar dari objek penelitian untuk membantu menyusun tarif dasar sewa dalam rangka optimalisasi pengelolaan BMN.

4) Bagi pemerintah

Karya tulis ini diharapkan dapat memberikan gambaran terkait manfaat ekonomi masa depan dari objek penelitian berupa optimalisasi pengelolaan BMN sehingga dapat memberikan kontribusi berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak atas aset BMN

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat uraian tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup, dan manfaat penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini Penulis akan menjelaskan teori-teori serta ketentuan mengenai penilaian properti berupa stadion renang yang kemudian akan dijadikan landasan dalam melakukan perhitungan untuk menghasilkan nilai wajar atas bangunan Stadion Akuatik GBK Jakarta.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat uraian terkait metodologi penelitian yang digunakan untuk pemumpulan data, gambaran umum atas objek penulisan serta pembahasan atas hasil proses perhitungan nilai wajar atas Stadion Akuatik GBK Jakarta sesuai dengan data yang telah diperoleh dan teori yang dijadikan landasan oleh Penulis.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini memberikan pandangan penulis yang berbentuk simpulan atas hasil analisis yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya serta menjawab rumusan masalah dan /atau tujuan penulisan yang telah ditentukan.