

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (UU PNBP), Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) adalah pungutan yang dibayar oleh orang pribadi atau badan dengan memperoleh manfaat langsung maupun tidak langsung atas layanan atau pemanfaatan sumber daya dan hak yang diperoleh negara, berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang menjadi penerimaan pemerintah pusat di luar penerimaan perpajakan dan hibah dan dikelola dalam mekanisme anggaran pendapatan dan belanja negara. Berdasarkan Pasal 4 UU PNBP, objek PNBP meliputi Pemanfaatan Sumber Daya Alam, Pelayanan, Pengelolaan Kekayaan Negara Dipisahkan, Pengelolaan Barang Milik Negara, Pengelolaan Dana, dan Hak Negara Lainnya.

PNBP merupakan salah satu unsur dalam APBN yang memiliki peran penting dalam penerimaan negara meskipun pendapatan yang diperoleh tidak sebanyak pendapatan dari penerimaan pajak dan cukai. Sebagai upaya untuk mengoptimalkan PNBP maka diperlukan suatu pengelolaan untuk memanfaatkan PNBP. Sebagaimana dikutip dari pendapat Amallia (2015), yang menyatakan bahwa pengelolaan PNBP memerlukan suatu tindakan pengadministrasian yang lebih efisien agar dapat dimanfaatkan lebih optimal lagi. Salah satu sumber PNBP yang dimaksud dalam Pasal 4 UU PNBP adalah Pengelolaan Barang Milik Negara

(BMN), termasuk didalamnya adalah pemanfaatan BMN dalam bentuk lahan oleh pihak swasta untuk kepentingan bisnisnya. Termasuk pemanfaatan BMN berupa lahan untuk bisnis adalah pembangunan jaringan listrik oleh PT PLN (Persero).

Dalam penulisan KTTA ini dimaksudkan untuk menakar potensi pengenaan PNPB atas pemanfaatan lahan berupa tanah koridor yang digunakan sebagai pembangunan konstruksi jaringan listrik oleh PT PLN (Persero) ULP Sidamanik di wilayah Sumatera Utara. Hal mana sampai dengan saat ini diketahui bahwa atas pemanfaatan lahan oleh PT PLN (Persero) tersebut belum dikenakan PNPB.

Untuk mengukur atau menghitung besaran potensi PNPB yang dapat dikenakan, diperlukan suatu proses penilaian atas lahan yang dimanfaatkan oleh PT PLN (Persero) ULP Sidamanik. Berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII (2018), penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lahan yang digunakan oleh PT PLN (Persero) sebagai konstruksi jaringan listrik memiliki karakteristik khusus karena berbebentuk koridor. Dalam *The Dictionary of Real Estate Appraisal* edisi keenam, tanah koridor didefinisikan sebagai sebidang tanah yang digunakan untuk tujuan transportasi atau transmisi (misalnya, rel kereta api, jalan raya, dan listrik). Sementara, menurut Swango (2016), tanah koridor adalah sebidang tanah yang panjang namun sempit yang digunakan untuk memberikan manfaat ekonomi atau sosial yang menghubungkan titik-titik penting. Dengan karakteristik tersebut tanah koridor dapat digunakan

untuk satu tujuan atau lebih seperti: transportasi (jalan raya, rel kereta api), saluran transmisi listrik, saluran telepon, serat optik, saluran pembuangan air, dan pipa gas.

Satu-satunya metode penilaian yang digunakan hingga saat ini untuk menentukan nilai tanah koridor adalah metode *Across The Fence* (ATF). Metode ATF menilai tanah koridor dengan konsep bahwa tiap kaki persegi tanah koridor memiliki nilai dan penggunaan tertinggi dan terbaik yang sama dengan tanah yang berdekatan. Masalah umum yang muncul dalam penilaian tanah koridor adalah penilaian tanah koridor memungkinkan penggunaan atas lebih dari satu tujuan bersama (Swango, 2016).

Namun, penilaian tanah koridor dengan metode ATF tetap dianggap benar sepanjang properti yang dinilai merupakan utilitas publik dan tidak ada pengembangan maupun penggunaan lainnya yang memungkinkan atas properti tersebut (Amspoker, 2000). Hal ini sesuai dengan penggunaan tanah koridor di Indonesia yang pada umumnya hanya digunakan untuk fasilitas publik saja seperti, rel kereta api, jalan raya, jaringan listrik dan telepon, saluran pembuangan, dan penggunaan lainnya.

Adapun prosedur untuk menentukan besaran nilai Sewa BMN berdasarkan pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara, pemohon dapat mengajukan permohonan penilaian secara tertulis kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara, Kepala Kantor Wilayah DJKN, dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sesuai dengan kewenangan penilaiannya. Hasil penilaian oleh penilai pemerintah kemudian akan menjadi acuan besaran nilai sewa yang ditetapkan oleh seksi pengelola kekayaan

negara. Besaran nilai sewa untuk infrastruktur ketenagalistrikan berdasarkan pasal 28 ayat 7 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara, diberikan faktor penyesuaian sebesar 1% (satu persen) sampai dengan 20% (dua puluh persen) untuk transmisi, distribusi, dan instalasi tenaga listrik.

Berangkat dari uraian di atas, Penulis merasa perlu dilakukan penilaian atas sewa jaringan listrik oleh PT PLN (Persero) yang memanfaatkan BMN berupa lahan dalam bentuk koridor dalam rangka optimalisasi PNBPN. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 57/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara, bahwa penyewaan BMN dilakukan dengan tujuan untuk pengoptimalan BMN, memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi instansi Pengguna Barang dan/atau mencegah penggunaan BMN oleh pihak lain secara tidak sah. Untuk itu Penulis tertarik untuk mencoba menentukan Nilai Wajar yang seharusnya diterima oleh negara atas pemanfaatan sewa BMN tersebut. Hasil penelitian penulis akan dituangkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) dengan judul “Menakar Potensi Pemungutan PNBPN atas Pemanfaatan Lahan sebagai Jaringan Listrik oleh PT PLN (Persero) ULP Sidamanik dengan Menggunakan Metode *Across The Fence*”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, rumusan masalah yang akan dibahas dalam KTTA ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur penilaian BMN berupa tanah koridor yang dimanfaatkan sebagai jaringan listrik oleh PT PLN (Persero) ULP Sidamanik dengan menggunakan metode *Across The Fence*?
2. Dengan menggunakan metode *Across The Fence* berapa Nilai Wajar tanah koridor yang dimanfaatkan sebagai jaringan listrik oleh PT PLN (Persero) ULP Sidamanik?
3. Dengan mengacu pada PMK Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara, berapa besaran nilai Sewa yang merupakan potensi PNBP atas pemanfaatan tanah koridor sebagai jaringan listrik oleh PT PLN (Persero) ULP Sidamanik?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai Penulis dalam penyusunan KTTA ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui prosedur penilaian BMN berupa tanah koridor yang dimanfaatkan sebagai jaringan listrik oleh PT PLN (Persero) ULP Sidamanik dengan menggunakan metode *Across The Fence*.
2. Mengetahui nilai wajar tanah koridor yang dimanfaatkan sebagai jaringan listrik oleh PT PLN (Persero) ULP Sidamanik dengan menggunakan metode *Across The Fence*.
3. Mengetahui besaran nilai Sewa yang merupakan potensi PNBP atas pemanfaatan tanah koridor sebagai jaringan listrik oleh PT PLN (Persero) ULP Sidamanik mengacu pada PMK Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini, Penulis membatasi ruang lingkup penelitian secara detail dengan maksud untuk memberikan batasan terhadap topik yang dibahas agar lebih terarah dan dapat menjelaskan secara rinci pokok bahasan yang dimaksud Penulis, sebagai berikut:

1. Waktu penelitian dilakukan pada tahun 2022.
2. Lokasi penelitian di wilayah kerja Kantor PLN (Persero) ULP Sidamanik.
3. Objek penelitian dibatasi hanya berupa Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM).
4. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui Nilai Wajar atas Sewa BMN berupa tanah sebagai jaringan listrik di wilayah kerja Kantor PLN (Persero) ULP Sidamanik.
5. Penilaian atas objek penulisan hanya dilakukan dalam rangka penulisan KTTA dan dilakukan oleh mahasiswa yang belum memiliki izin dan sertifikasi sebagai penilai.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulis berharap melalui KTTA ini dapat diperoleh manfaat berupa:

1. Penulis dan pembaca dapat mengetahui bagaimana penilaian tanah dengan karakteristik khusus yaitu tanah koridor.
2. KTTA ini dapat menjadi informasi tambahan bagi pembaca ataupun masyarakat atas penerimaan negara selain dari pajak (PNBP) yaitu berupa sewa BMN.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, tujuan penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai referensi atau tinjauan pustaka yang digunakan penulis sebagai pedoman dalam penyusunan karya tulis ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan metode yang digunakan oleh penulis dalam mencapai tujuan yang telah dibahas pada bab 1 (satu) sebelumnya, berisi dasar hukum dan peraturan-peraturan yang menjadi dasar acuan proses penilaian sewa BMN.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini menyimpulkan hasil pembahasan yang telah dibahas sebelumnya pada bab 3 (tiga), yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah disusun sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai penulis.