

PENGARUH LOKASI, JARAK CBD, DAN AKSESIBILITAS TERHADAP NILAI WAJAR SEWA PENEMPATAN MESIN ATM DI KOTA MANADO

Goklas Tunggul Partoho

Kanwil DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo, dan Maluku Utara, DJKN, Kementerian Keuangan
goklasatoz@gmail.com

Rasyidah Nadir

Politeknik Negeri Ujung Pandang
rrasyidah_nadir@yahoo.co.id

Ismail Gaffar

Balai Diklat Keuangan Makassar, BPPK, Kementerian Keuangan
maildhury@gmail.com

(Diterima: 00-Bulan-2021; direvisi: 00-Bulan-2021; dipublikasikan: 00-Bulan-2022)

Abstract

State property (BMN) that have not been optimized for use can be utilized by others, one of which is banking companies as an effort to improve services through investment in the placement of ATM machines in certain locations according to corporate needs plans without reducing the Standard of Goods and Standard Needs (SBSK), and the quality of service based on the main duties and functions of each ministry/institution. The determination of the amount of rent for the utilization of BMN as a contribution to Non-Tax State Revenue (PNBP) is based on the fair value of rent determined by the Government Assessor. This study aims to examine the effect of location, CBD distance, and accessibility on the fair value of ATM machine placement rent based on a quantitative approach with data collection methods through field survey techniques on 45 ATM rental data in Manado City. Meanwhile, the analysis technique used is Multiple Regression Analysis with data processing through the Eviews 10 (Econometric Views) program. The results showed that the test value of the R Square Coefficient of Determination was equal to 0.5581 or 55.81% of the independent variable in this study was able to explain the dependent variable, while the remaining 44.19% was explained by other variables that were not included in this study and the error value. It was concluded that simultaneously location, CBD distance, and accessibility positively affect the fair value of ATM machine placement rent.

Keywords: Location; CBD distance; Accessibility; Fair Value of Rent; ATM

Abstrak

Barang Milik Negara (BMN) yang belum dioptimalkan penggunaannya, dapat dimanfaatkan oleh pihak ketiga, salah satunya perusahaan perbankan sebagai upaya peningkatan layanan melalui investasi penempatan mesin ATM pada lokasi tertentu sesuai rencana kebutuhan korporasi tanpa mengurangi Standar Barang dan Standar Kebutuhan (SBSK), dan kualitas pelayanan berdasarkan tugas pokok dan fungsi masing-masing kementerian/lembaga. Pemanfaatan atas BMN dimaksud dikenakan biaya sewa sebagai kontribusi terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) berdasarkan hasil penilaian. Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas terhadap nilai wajar sewa penempatan mesin ATM berdasarkan pendekatan kuantitatif dengan metode pengumpulan data melalui teknik survei lapangan atas 45 data sewa ATM di Kota Manado. Sementara, teknik analisis yang digunakan adalah Analisis Regresi Berganda dengan pengolahan data melalui program Eviews 10 (Econometric Views). Hasil penelitian menunjukkan nilai uji Koefisien Determinasi R Square sama dengan 0.5581 atau

55,81% variable independent dalam penelitian ini mampu menjelaskan variabel dependen, sedangkan sisanya 44,19% dijelaskan oleh variable lain yang tidak termasuk dalam penelitian ini dan nilai error. Disimpulkan bahwa secara simultan lokasi, jarak CBD, dan aksesibilita berpengaruh positif terhadap nilai wajar sewa penempatan mesin ATM.

Kata Kunci: *Lokasi; Jarak CBD; Aksesibilitas; Nilai Wajar Sewa; ATM*

PENDAHULUAN

Manado merupakan salah satu kota di bagian Utara Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan menjadi Ibu Kota Provinsi Sulawesi Utara (Sulut) dengan julukan Kota Nyiur Melambai. Perekonomian Sulut periode triwulan I tahun 2023 mengalami pertumbuhan sebesar 5,26% (2023, BPS Provinsi). Sementara, pertumbuhan perekonomian Kota Manado tahun 2022 tumbuh sebesar 5,64% (2023, BPS Kota Manado), hal ini didukung luas wilayah administratif sekitar 157,26 km² dengan 11 kecamatan dan 87 kelurahan (2023, BPS Kota Manado).

Pertumbuhan ekonomi ini, tentunya mendorong perkembangan sektor perbankan yang salah satunya melalui penyediaan infrastruktur bagi masyarakat dalam mempermudah aksesibilitas keuangan, hal ini sejalan dengan perkembangan teknologi dan kemajuan industri perbankan yang mampu mempengaruhi pola kebiasaan masyarakat dalam melakukan transaksi keuangan. Mesin ATM (*Automatic Teller Machine*) adalah salah satu bentuk inovasi teknologi yang telah memudahkan masyarakat dalam melakukan transaksi keuangan tanpa harus datang ke bank atau kantor cabang, sehingga diperlukan penempatan mesin ATM pada lokasi yang strategis dan mudah diakses oleh masyarakat mulai dari dalam gedung perbankan, pusat perbelanjaan, hingga area publik seperti lahan dan/atau gedung pemerintahan, jalanan dan taman kota.

Berdasarkan catatan Bank Indonesia Per Juli 2022 jumlah unit ATM yang ada di Sulut sebanyak 1.057 unit (2022, BI Provinsi Sulut) dengan jumlah nominal transaksi penggunaan debit/ATM pada triwulan II Tahun 2022

mengalami peningkatan sebesar 17,3% (yoy), sementara jumlah nominal transaksi kartu ATM pada triwulan II Tahun 2022 tercatat sebesar Rp16,92 triliun, meningkat sebesar 17,3% (yoy) dibandingkan dengan periode yang sama tahun sebelumnya. Hal ini menandakan bahwa keberadaan ATM masih menjadi alternatif pilihan terbaik bagi masyarakat Sulut dalam melakukan transaksi baik tunai maupun non tunai, meskipun transaksi uang elektronik juga digalakkan dan mengalami peningkatan sebesar 20,4% (yoy) pada triwulan II 2022 dengan nominal Rp424 miliar.

Sejalan hal tersebut, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) selaku Pengelola Barang Milik Negara (BMN) turut serta dalam mendukung pertumbuhan ekonomi melalui pemanfaatan sewa aset yang berdampak pada Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), tentunya didasarkan atas hasil kerja penatausahaan BMN secara baik, sehingga menunjukkan adanya potensi BMN yang masih perlu dioptimalkan (Gaffar, 2017).

Ketersediaan lahan BMN yang belum dioptimalkan penggunaannya, dan tersebar di wilayah Kota Manado atau sekitar unit kantor Kementerian/Lembaga (K/L) tentunya dapat dimanfaatkan oleh pihak perbankan dalam melakukan investasi penempatan mesin ATM pada lokasi tertentu sesuai rencana kebutuhan korporasi tanpa mengurangi Standar Barang dan Standar Kebutuhan (SBSK), dan kualitas pelayanan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi masing-masing K/L.

Penetapan persetujuan pemanfaatan sewa BMN dalam jangka waktu tertentu oleh pengelola sebagai tindak lanjut atas permohonan pihak ketiga melalui satuan kerja K/L, tidak selalu berjalan mulus atau berakhir dengan perjanjian sewa karena salah satunya disebabkan oleh penetapan besaran nilai wajar

sewa sebagai kontribusi PNBPN berdasarkan hasil analisis Penilai Pemerintah dianggap belum mencerminkan kondisi pasar (2020, Riyanto).

Merujuk pada ketentuan *Fair Value* berdasarkan *Financial Accounting Standards Board (FASB) Statement No. 157* adalah harga yang akan diterima dalam penjualan aset atau pembayaran untuk mentransfer kewajiban dalam transaksi yang tertata antara partisipan di pasar dan tanggal pengukuran (Penman, 2007). Sementara Suwardjono (2008) mengartikan fair value adalah jumlah rupiah yang disepakati untuk suatu objek dalam suatu transaksi antara pihak-pihak yang berkehendak bebas tanpa tekanan atau keterpaksaan.

Pandangan pemerintah terhadap Nilai Wajar diartikan sebagai nilai tukar aset atau penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar (PP 71, 2010). Lebih lanjut melalui PP 27 (2014) ditegaskan bahwa nilai wajar adalah estimasi harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk penyelesaian kewajiban antara pelaku pasar yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar pada tanggal penilaian.

Besaran nilai wajar sebagai dasar penetapan tarif PNBPN untuk kepentingan pemanfaatan BMN melalui sewa, tentunya dipengaruhi oleh beberapa faktor, namun tidak terbatas pada lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas.

Keterbatasan lahan akibat kebutuhan aktivitas ekonomi berdampak pada tingka nilai jual atau sewa objek mengikuti posisi dimana objek bersangkutan berada karena penentuan lokasi didasarkan pada aspek ekonomi.

Lebih lanjut Thunen (1982) menjelaskan bahwa tingkat sewa lahan paling mahal berada

pada pusat pasar, dan makin rendah apabila semakin jauh dari pasar, dengan kata lain bahwa semakin tinggi kemampuan untuk membayar sewa lahan, maka makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat pusat pasar atau pusat kota, hal ini sejalan dengan Adhiani & Haryanto (2016); Saprudin & Mahmud (2019); dan Sutawijaya (2004).

Teori lokasi memiliki prinsip bahwa harga tanah ditentukan oleh panjang jarak geografi lokasi tanah baik “ke” maupun “dari” pusat kegiatan kota (CBD). Sementara, CBD itu sendiri dimaknai sebagai pasar yang mencerminkan pusat kegiatan ekonomi. Olehnya itu, jarak CBD menjadi faktor penentu nilai tanah yang memiliki aksesibilitas atau jarak dengan pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi (Levy, 1985). Hal ini pula sejalan dengan Bintang (2017) bahwa setiap pertambahan jarak tanah ke CBD dan jarak tanah ke jalan utama berdampak pada penurunan nilai tanah. Demikian pula dengan Safitri (2016) bahwa semakin jauh radius dari daerah industri, maka kecenderungan nilai tanah semakin tinggi.

Sebuah lokasi dengan status kategori baik tentunya dipengaruhi oleh sistem prasarana transportasi yang baik pula, karena dengan tersedianya transportasi maka aksesibilitas menjadi semakin tinggi atau baik dan mudah dicapai, dan hal ini akan berimbas pada tingkat minat untuk memiliki lokasi dimaksud (Tamin, 1998).

Aksesibilitas adalah konsep yang menggabungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya atau suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan mengenai cara lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan “mudah” atau

“susah” nya lokasi tersebut dicapai melalui system jaringan transportasi (Black, 1981).

Berkaitan hal tersebut di atas, dipandang perlu untuk dilakukan pengujian terhadap aspek yang mempengaruhi besaran nilai wajar sewa penempatan booth ATM baik secara langsung maupun tidak langsung untuk memperoleh gambaran nilai wajar sewa yang mencerminkan kondisi pasar. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh lokasi, jarak CBD (*Central Business District*), dan aksesibilitas terhadap nilai wajar sewa penempatan booth ATM di Kota Manado.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode korelasional (Arikunto, 2015) yang bertujuan untuk menguji pengaruh lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas sebagai variabel independen terhadap nilai wajar sewa penempatan mesin ATM sebagai variabel dependen.

Pengumpulan data sewa ATM di Kota Manado sebanyak 45 data dilakukan melalui teknik survei lapangan. Sementara, metode analisis data yang digunakan adalah Analisis Regresi Berganda dengan menggunakan alat bantu pengolahan data melalui program Eviews 10 (*Econometric Views*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil uji F yang merupakan uji statistik yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh seluruh variabel independen, dalam hal ini lokasi, jarak CBD (*Central Business District*), dan aksesibilitas yang secara simultan atau bersama-sama mempengaruhi variabel dependen dalam hal ini nilai wajar penempatan mesin ATM dengan nilai prob (F-statistic) atau p-value sebesar 0,00 atau lebih kecil dari nilai rujukan dengan tingkat signifikansi α (alpha)

sebesar 5%, sehingga hasil uji F menunjukkan bahwa lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap nilai wajar sewa penempatan ATM, dengan model hasil persamaan regresi sebagai berikut:

$$\text{Nilai Wajar Sewa Penempatan ATM} = \alpha + \beta_1 * \text{Lokasi} - \beta_2 * \text{Jarak CBD} + \beta_3 * \text{Aksesibilitas}$$

$$\text{atau}$$
$$= 5.749.900, + 4.511.878 * (\text{Lokasi}) - 3.463,20 * (\text{Jarak CBD}) + 3.720.105 (\text{Aksesibilitas}).$$

Sementara, hasil uji t yang merupakan uji statistik dan bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel independen secara individual (parsial) terhadap variabel dependen, dengan hasil sebagai berikut:

1. Lokasi (0,0000) berpengaruh signifikan (positif) terhadap nilai wajar sewa penempatan ATM.
2. Jarak CBD (0,0001) berpengaruh signifikan (negatif) terhadap nilai wajar sewa penempatan ATM.
3. Aksesibilitas (0,1608) berpengaruh (positif) terhadap nilai wajar sewa penempatan ATM.

Uji koefisien determinasi (uji *R-squared*) merupakan uji untuk mengetahui seberapa besar pengaruh seluruh variabel independen (Lokasi, Jarak CBD, dan Aksesibilitas) terhadap variabel dependen (Nilai Wajar Penempatan ATM) dengan hasil nilai R^2 sebesar 0,558134 yang menandakan bahwa variasi seluruh variabel independen dapat mempengaruhi variabel dependen sebesar 55,81%, sedangkan sisanya 44,19% dipengaruhi oleh variabel lain di luar penelitian ini.

Berdasarkan persamaan regresi di atas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Nilai konstanta atau α sebesar 5.749.900, dengan makna apabila nilai lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas sebesar 0, maka nilai wajar sewa ATM sebesar 5.749.900,
2. Nilai β_1 sebesar 4.511.878, yang berarti bahwa dengan asumsi jarak cdb dan aksesibilitas tetap, maka setiap perubahan

- atau peningkatan status lokasi menjadi lebih baik sebesar 1 tingkatan akan menaikkan nilai variabel lokasi sebesar Rp4.511.878,00.
3. β_2 sebesar -3.463,197 yang diasumsikan lokasi dan aksesibilitas tetap, maka setiap penambahan jarak atau menjauh 1 m dari titik CBD akan mengurangi nilai wajar sewa

- ATM sebesar -Rp3.463.197,
4. β_3 sebesar 3.720.105, yang diasumsikan lokasi dan jarak CBD tetap, maka setiap perubahan status aksesibilitas menjadi lebih baik akan menaikkan nilai wajar sewa ATM sebesar Rp3.720.105,00.

Tabel 1 Uji Hipotesis

Variable	Coeffisient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	5.749.900,	3365054,	1,708	0,0951
Lokasi	4.511.878,	947533,9	4,761	0.0000
Jarak CBD	-3.463,197	827,3610	-4,185	0,0001
Aksesibilitas	3.720.105,	2604517,	1,428	0,1608
R-square		0,558134		
Adjusted R Square		0,525803		
S.E. of regression		4135661,		
F-statistic		17,26279		
Prob. (F-statistic)		0,000000		

Sumber: Data olahan (Eviews, 2023)

Hasil penelitian di atas, dapat diimplementasikan ke dalam sebuah analisis nilai wajar penilaian penempatan mesin ATM di Kota Manado dengan asumsi bahwa nilai wajar dipengaruhi oleh 3 (tiga) faktor dimaksud dengan menggunakan permodelan secara full tanpa mempertimbangkan faktor lain dan penyesuaian melalui perbandingan pasar, dengan rincian sebagai berikut:

1. Satu unit booth ATM ditempatkan pada sebuah lokasi kategori sangat baik (4), berada pada pusat komersial atau titik CBD utama (0m) dengan aksesibilitas kategori sangat baik (4), sehingga diperoleh estimasi nilai wajar sewa penempatan mesin ATM sebesar **Rp38.677.832,00**.

$$= 5.749.900, + 4.511.878 * (4) - 3.463,20 * (0) + 3.720.105 (4)$$

$$= 5.749.900, + 18.047.512, - 0 + 14.880.420,$$

$$= 5.749.900, + 32.927.932,$$

$$= \mathbf{38.677.832,}$$
2. Satu unit booth ATM ditempatkan pada sebuah lokasi kategori jelek (1), berada

sekitar 3,6 km dari pusat komersial atau titik CBD dengan aksesibilitas kategori jelek (1), sehingga diperoleh estimasi nilai wajar sewa penempatan mesin ATM sebesar **Rp1.514.374,00**.

$$= 5.749.900, + 4.511.878 * (1) - 3.463,20 * (3600) + 3.720.105 (1)$$

$$= 5.749.900, + 4.511.878, - 12.467.509,20 + 3.720.105,$$

$$= 5.749.900, - 4.235.526,$$

$$= \mathbf{1.514.374,}$$

KESIMPULAN

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara besama-sama (simultan) faktor lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas memiliki pengaruh positif terhadap nilai wajar sewa penempatan booth ATM di Kota Manado. Namun, penelitian ini memiliki keterbatasan karena masih terdapat faktor lain sebesar 44,19% yang perlu dilakukan pengujian agar nantinya permodelan nilai wajar penempatan ATM benar-benar dapat mencerminkan kondisi pasar setempat.

Besar harapan peneliti agar nantinya penetapan

tarif sewa penempatan mesin ATM oleh Pengelola Barang sebagai salah satu upaya optimalisasi pemanfaatan BMN yang berdampak pada penerimaan negara melalui PNBP, merupakan cerminan nilai wajar sewa hasil penilaian Penilai Pemerintah yang sesuai dengan kondisi pasar agar persetujuan pemanfaatan tersebut berakhir pada tahap perjanjian sewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhiani & Haryanto. 2016. Harga sewa bangunan di koridor Jalan Raya Kalimalang dipengaruhi oleh faktor lokasi, aksesibilitas, infrastruktur, dan kesesuaian kawasan. *Jurnal Pengembangan Kota – The review of urban studies and development*. 4 (2), 177-185.
- Arikunto. 2015. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bank Indonesia Perwakilan Provinsi Sulawesi Utara. 2022. *Laporan Perekonomian Provinsi Sulawesi Agustus 2022*.
- Bintang, Andika. dkk. 2017. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kota Manado*. *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah Universitas Samratulangi*, 19(2).
- Black, J.A. 1981. *Urban Transport Planning: Theory and Practice*, London, Cromm Helm.
- BPS Provinsi Sulawesi Utara. 2023. *Berita Resmi Statistik – Pertumbuhan Ekonomi Sulawesi Utara Triwulan I-2023*.
- BPS Kota Manado. 2023. *Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Manado Menurut Pengeluaran Tahun 2018 – 2022*.
- BPS Kota Manado. 2023. *Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Manado Menurut Pengeluaran Tahun 2018 – 2022*.
- Gaffar, Ismail, Hasanuddin, Basri, & Kusumawati, Andi. 2017. Pengaruh Inventarisasi Aset, Sumber Daya Manusia Terhadap Optimalisasi Aset dengan Sistem Informasi sebagai Variabel Moderasi. *Jurnal Analisis*, 6(2): 164-172.
- Levy, J.M. 1985. *Urban and Metropolitan Economics*. McGraw-Hill Book Company, p.64.
- Penman, Stephen H. 2007. *Financial reporting quality: is fair value plus or a minus?* *Accounting and Business Research Special Issues: International Accounting Policy Forum*. pp.33-44.
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan*.
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan*.
- Riyanto, Edy. 2020. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Sewa Properti untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM). *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*. Vol. 2 No. 1_hla. 9 – 18.
- Saprudin & Mahmud, Usep. 2019. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Studi Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor. *Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma*, 3(1):28-45.
- Sutawijaya, Adrian. 2004. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang*.

Jurnal Ekonomi Pembangunan, Kajian
Ekonomi Negara Berkembang, 9(1):65-
78.

Suwardjono. 2008. Teori Akuntansi:
Perekayasa Pelaporan Keuangan.
Yogyakarta: BPF.

Safitri, Heri Yuli. dkk. 2016. *Analisis Pengaruh
Loasi Central Business District Terhadap
Nilai Tanah di Daerah Sekitarnya (Studi
Kasus: Daerah Industri di Surabaya)*.
Jurnal Teknik ITS, 5(2):A744-A749.

Tamin, Ofyar Z. 1998. Perencanaan dan
Permodelan Transportasi: Edisi Kedua.
Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi
Bandung.