

Kawah Putih



forci
FAHUTAN IPB UNIVERSITY



PENYUSUNAN REKOMENDASI PENENTUAN NILAI PEMANFAATAN LAHAN HUTAN UNTUK DASAR BESARAN BAGI HASIL KERJA SAMA

Bogor, 2024

Disusun Oleh:

Forci Fakultas Kehutanan dan Lingkungan IPB

Halaman Judul

Judul : Laporan Akhir **Penyusunan Rekomendasi Penentuan Nilai Pemanfaatan Lahan Hutan Untuk Dasar Besaran Bagi Hasil Kerja Sama**

Isi Dokumen Deliverable : Laporan Akhir

Disusun Oleh : **Forci Fakultas Kehutanan dan Lingkungan IPB University**

Tim Penyusun : 1. Prof. Dr. Ir. Bramasto Nugroho, MS
2. Prof. Dr. Ir. Sudarsono Soedomo, MS, MPPA
3. Aswita Lewenussa, S. Hut, MS
4. Prasetya Irawan, S. Hut
5. Dian Hendiana

Tahun : 2024

KATA PENGANTAR

Dokumen laporan akhir pedoman kerjasama untuk perencanaan pengelolaan hutan di bidang wisata pada areal pengelolaan Perum Perhutani berisi tentang **Rekomendasi Penentuan Nilai Pemanfaatan Lahan Hutan Untuk Dasar Besaran Bagi Hasil Kerja Sama**. Dalam proses penyusunan laporan dan identifikasi masalah dilakukan dengan koordinasi intensif melalui diskusi baik secara *offline* maupun *online* yang melibatkan tim KPH, Divre dan Direksi. Kegiatan lapang turut memperkaya proses penyusunan pedoman kerjasama yang dilakukan di KPH Bandung Selatan, KPH Bandung Utara dan KPH Purwakarta. Data lapang ini digunakan sebagai acuan untuk menyusun model penentuan nilai pemanfaatan lahan serta dasar besaran bagi hasil kerja sama. Metode-metode yang dibuat dilakukan untuk memberikan pilihan-pilihan yang sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan. Beberapa metode untuk menentukan besaran nilai bagi hasil, dipilih yang paling menguntungkan dan disesuaikan oleh ketersediaan mitra membayar (*willingness to pay* – WTP) serta keinginan untuk memperoleh hasil dari Perhutani (*willingness to accept* – WTA) untuk memperoleh nilai kerjasama yang optimal.

Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu pengumpulan dan penyediaan data dan informasi baik melalui diskusi *offline* maupun *online*. Selain itu terima kasih kepada Tim Peneliti yang telah mencurahkan tenaga, perhatian dan pemikirannya sehingga proses penyusunan pedoman sebagai laporan akhir ini dapat diselesaikan.

Bogor 2024



Prof. Dr. Ir. Bramasto Nugroho, MS
Koordinator Tim Pendamping

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	1
KATA PENGANTAR	2
DAFTAR ISI	3
DAFTAR GAMBAR	4
DAFTAR TABEL	4
DAFTAR LAMPIRAN	4
I. PENDAHULUAN	6
1.1 Latar Belakang	6
1.2 Maksud dan Tujuan	6
1.3 Ruang Lingkup	7
II. METODE PERHITUNGAN	8
2.1 Dasar-Dasar Perhitungan Bagi Hasil (<i>Fixed dan Variable Sharing</i>)	9
2.2 Pendugaan Nilai Ekstrinsik	10
2.2.1 <i>Opportunity Costs</i>	10
2.2.3 Basis NJOP	13
2.2.4 Basis Sewa Lahan	13
2.2.5 <i>Capitalized Rate (CR)</i>	14
2.2.6 Faktor Keunikan	15
2.3 Pendugaan Nilai Aset Bangunan	16
2.4 Biaya Umum, SDM dan Administrasi	17
2.5 Biaya Kerjasama (<i>Agency Costs</i>)	17
2.6 Pajak	19
III. PEROLEHAN DATA	22
3.1 Kronologis Data Lapangan	22
3.2 Objek Wisata dan Keunikan Objek	23
3.3 Nilai NJOP dan Sewa Lahan	25
3.4 Nilai Asset Tegakan	26
3.5 Biaya Kerjasama (<i>Biaya Agency</i>)	26
3.5 Biaya Umum, SDM dan Administrasi	29
IV. PERHITUNGAN BAGI HASIL	31
V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	41
DAFTAR PUSTAKA	43

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Dasar-dasar perhitungan bagi hasil	9
Gambar 2 Alur Perjalanan Tim	22
Gambar 3 Pengaruh kenaikan korbanan dan penurunan bagi hasil terhadap NPV	39

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Penilaian 7 prinsip nilai keunikan properti	15
Tabel 2 Klasifikasi Faktor Keunikan	16
Tabel 3 Penghitungan HOK dan biaya kerja sama	18
Tabel 4 Aliran kas	20
Tabel 5 Perolehan data lapangan	22
Tabel 6 Objek Wisata dan Keunikan Objek	24
Tabel 7 Nilai keunikan	24
Tabel 8 Nilai NJOP dan sewa lahan	25
Tabel 9 Nilai aset tegakan	26
Tabel 10 Biaya kerja sama usulan baru	27
Tabel 11 Nilai FK obyek wisata eMTe Highland Resort, RPH Cimanggu, BKPH Tambak Ruyung, KPH Bandung Selatan	31
Tabel 12 Nilai opportunity costs	32
Tabel 13 Nilai ekstrinsik obyek wisata eMTe Highland	32
Tabel 14 Nilai ekstrinsik obyek wisata Maranganani	33
Tabel 15 Nilai bagi hasil eMTe Highland	34
Tabel 16 Nilai bagi hasil Maranganani	34
Tabel 17 Realisasi bagi hasil yang diterima Perhutani dari eMTe Haighland dan Maranganani	35
Tabel 18 Hasil analisis kelayakan finansial untuk berbagai nilai CR	35
Tabel 19 Hasil analisis finansial kerja sama dengan eMTe Highland pada CR = 1,40%	37
Tabel 20 Hasil simulasi kenaikan nilai instrinsik (CR) dan bagi hasil pada eMTe Highland	37
Tabel 21 Nilai Lahan	45
Tabel 22 Biaya Manajemen Usulan Baru	48
Tabel 23 Biaya Aset Tegakan	51
Tabel 24 Nilai Keunikan	54

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Kompilasi Data Lapangan	45
---	----

BAB I

PENDAHULUAN



I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perum Perhutani merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di sektor kehutanan yang diberikan kewenangan untuk mengelola kawasan hutan di pulau Jawa. Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 72 tahun 2010 tentang Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara, pasal 3, disampaikan “Dengan peraturan Pemerintah ini, Pemerintah melanjutkan penugasan kepada Perusahaan untuk melakukan Pengelolaan Hutan di Hutan Negara yang berada di Provinsi Jawa Tengah, Provinsi Jawa Timur, Provinsi Jawa Barat, dan Provinsi Banten, kecuali hutan konservasi, berdasarkan prinsip pengelolaan hutan lestari dan prinsip tata kelola perusahaan yang baik”. Selanjutnya dalam pasal 4 disampaikan bahwa Pengelolaan Hutan di Hutan Negara sebagaimana dimaksud meliputi kegiatan:

- a) Tata hutan dan penyusunan rencana Pengelolaan Hutan;
- b) Pemanfaatan hutan;
- c) Rehabilitasi dan reklamasi hutan; dan
- d) Perlindungan hutan dan konservasi alam.

Dalam Pengelolaan Hutan di Hutan Negara diantaranya dalam kegiatan pemanfaatan hutan dapat dikerjasamakan dengan pihak lain (PP 72 tahun 2010, pasal 3 ayat 5). Kerjasama kemitraan strategis tersebut diharapkan dapat meningkatkan value dari kawasan hutan, meningkatkan pendapatan kedua belah pihak dengan tetap mempertahankan fungsi sosial maupun lingkungan dari kawasan hutan itu sendiri.

Berdasarkan uraian tersebut maka diperlukan pedoman kerjasama untuk perencanaan pengelolaan hutan di bidang wisata. Pedoman kerjasama yang diformulasikan dihitung berdasarkan parameter-parameter kuantitatif. Kerjasama pengelolaan hutan di bidang wisata dengan berbagai mitra perusahaan baik swasta, pemerintah daerah, maupun BUMN. Oleh karena itu diperlukan mekanisme perhitungan bagi hasil yang sesuai antara kedua belah pihak sehingga tujuan bersama dapat tercapai.

1.2 Maksud dan Tujuan

Maksud dilaksanakannya pekerjaan ini adalah untuk mendapatkan rekomendasi dari akademisi/konsultan independen atas nilai pemanfaatan lahan hutan untuk bagi hasil kerja sama. Tujuan dari pelaksanaan kajian ini adalah untuk menentukan besaran nilai pemanfaatan lahan hutan untuk kerja sama, yang selanjutnya akan digunakan oleh

Perum Perhutani sebagai masukan bagi manajemen untuk menentukan prosedur atau petunjuk bagi hasil kerja sama pemanfaatan lahan hutan dengan pihak lain.

1.3 Ruang Lingkup

Kajian ini menganalisis faktor-faktor penentuan nilai atas pemanfaatan lahan hutan dengan melakukan pengumpulan data melalui pengumpulan data, dan analisis untuk menentukan besaran nilai pemanfaatan lahan hutan untuk perhitungan bagi hasil kerja sama di wilayah kerja Perum Perhutani untuk memberikan rekomendasi petunjuk perhitungan bagi hasil yang sesuai antara mitra dan perhutani yang memenuhi prinsip GCG (*Good Corporate Governance*).

BAB II

METODE PERHITUNGAN



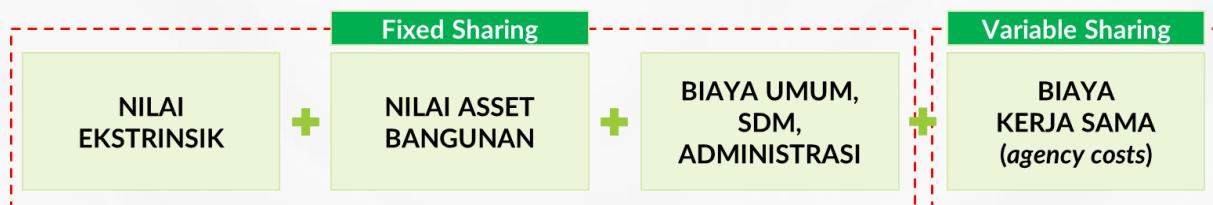
II. METODE PERHITUNGAN

Dalam pelaksanaan kajian untuk menentukan nilai pemanfaatan lahan hutan untuk kerja sama, metode yang digunakan adalah analisis kuantitatif. Adapun format data yang digunakan merupakan kombinasi antara data internal dan eksternal. Untuk kebutuhan data tersebut diperoleh melalui data angka yang diolah dari berbagai sumber dan wawancara dengan pihak manajemen Perum Perhutani.

2.1 Dasar-Dasar Perhitungan Bagi Hasil (*Fixed* dan *Variable Sharing*)

Perhitungan bagi hasil meliputi bagi hasil tetap (*fixed sharing*) dan variabel (*variable sharing*). Bagi hasil tetap (*fixed sharing*) merupakan pendapatan tetap yang diperoleh perhutani dalam suatu kerjasama selama periode yang telah disepakati, sedangkan bagi hasil variabel merupakan bagi hasil yang diperoleh Perhutani dari sebagian pendapatan mitra.

Perhitungan *fixed sharing* dilakukan sebagai kompensasi atas pemanfaatan lahan dan kesempatan yang hilang atas manfaat lahan yang dikerjasamakan. Perhitungan *variable sharing* didasarkan pada biaya kerja sama (*agency costs*) dan sebagian pendapatan mitra. Perhitungan *fixed sharing* meliputi biaya nilai ekstrinsik, asset bangunan Perhutani yang berada di lokasi, dan biaya umum, SDM dan administrasi. Sedangkan perhitungan *variable sharing* meliputi biaya kerjasama (*agency costs*) dan bagi pendapatan mitra atas kerja sama dengan persentase tertentu yang disepakati. Sementara pajak-pajak yang berlaku atas perolehan kerja sama (*fixed* dan *variable sharing*) ditanggung oleh mitra yang dalam kajian ini tidak diperhitungkan sebagai dasar perhitungan bagi hasil untuk Perhutani., Secara skematis komponen yang diperhitungkan dalam penentuan bagi hasil disajikan pada **Gambar 1**.



Gambar 1 Dasar-dasar perhitungan bagi hasil

Metode perhitungan masing-masing komponen dijelaskan pada uraian selanjutnya. Hasil perhitungan tersebut merupakan nilai minimal dalam proses negosiasi bagi hasil dengan calon mitra kerja sama.

2.2 Pendugaan Nilai Ekstrinsik

Nilai ekstrinsik adalah nilai intrinsik yang sudah diberi atribut eksternal, dalam hal ini yaitu keunikan dari objek. Nilai intrinsik adalah nilai yang terkandung di dalam objek itu sendiri, yaitu obyek yang dikerjasamakan. Perhitungan nilai ekstrinsik dapat didekati dengan berbagai metode, yaitu:

1. Pendugaan berdasarkan *opportunity costs*, atau
2. Pendugaan berdasarkan harga pasar tanah di sekitar lokasi obyek yang dikerjasamakan, atau
3. Pendugaan berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah di sekitar lokasi obyek yang dikerjasamakan, atau
4. Pendugaan berdasarkan nilai sewa lahan di sekitar lokasi obyek yang dikerjasamakan.

Pendekatan mana yang akan digunakan tergantung dari ketersediaan dan reliabilitas data, di mana hasil perhitungan yang paling menguntungkan (maksimal) bagi Perhutani merupakan hasil terbaik yang digunakan.

2.2.1 *Opportunity Costs*

Opportunity costs (biaya peluang) adalah biaya yang dikorbankan ketika Perhutani memilih mengerjasamakan lahan hutannya untuk menjalin kerja sama dengan mitra. Ada 3 (tiga) situasi untuk menghitung *opportunity costs* yaitu:

1. Pada areal yang telah ditumbuhi pohon penghasil hasil hutan kayu (HHK)
2. Pada areal yang telah ditumbuhi pohon penghasil hasil hutan bukan kayu (HHBK)
3. Pada areal yang tidak ditumbuhi pohon (lahan kosong)

2.2.1.1 Penghasil HHK

Pada situasi areal yang dikerjasamakan ditumbuhi pohon penghasil hasil hutan kayu (HHK) saja seperti Jati, Sengon, Mahoni, Sonokeling, dls *opportunity costs* dihitung dengan pendekatan nilai harapan lahan (*Land Expectation Value* – LEV). Nilai lahan adalah penilaian atas tanah yang didasarkan pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas yang dihasilkan di lahan tersebut (Drabkin 1997), sedangkan nilai harapan lahan (*Land Expectation Value*) adalah pendapatan bersih yang diperoleh atas sebidang lahan dengan menggunakan konsep nilai sekarang (*present value*) pada tingkat suku bunga tertentu (David dan Johnson 1987). Rumus perhitungan LEV dengan basis HHK adalah sebagai berikut:

$$LEV = \frac{A}{t} \times (pv(t)e^{(-r.t)} - c) \times \frac{(1+r)}{r}$$

Keterangan

LEV = *Land Expectation Value*

A = Luas Tanah

t = daur

p = harga kayu

r = *Discount Rate* (%)

c = biaya pembangunan tanaman

v(t) = volume kayu pada umur daur

Mengingat data biaya pembangunan tanaman yang tersedia adalah biaya pembangunan tanaman saat ini, maka faktor diskon terhadap nilai kayu dihilangkan. LEV-modifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah

$$LEV_{modifikasi} = \frac{A}{t} \times (pv(t) - c) \times \frac{(1+r)}{r}$$

Setelah nilai LEV-modifikasi didapatkan, maka untuk menghitung Nilai Ekstrinsik tersebut nilai LEV perlu dikalikan dengan imbal hasil dan faktor keunikan (FK)¹ dengan rumus sebagai berikut:

$$Opportunity\ Costs\ pada\ areal\ penghasil\ HHK = LEV_{modifikasi} \times IH \times FK$$

Keterangan:

HHK = Hasil Hutan Kayu

LEV_{modifikasi} = *Land Expectation Value modifikasi*

FK = Faktor Keunikan

IH = Imbal Hasil (%)

2.2.1.2 Penghasil HBHK

Pada situasi areal yang dikerjasamakan ditumbuhi pohon penghasil hasil hutan bukan kayu (HHBK) seperti Pinus, Agathis, Kayu Putih, dls, maka untuk menghitung *opportunity costs* selain memperhitungkan nilai harapan lahan atas hasil kayunya melalui pendekatan nilai harapan lahan (LEV_{modifikasi}) juga harus memperhitungkan kesempatan yang hilang atas tidak dapat dimanfaatkannya HHBK pada areal kerja sama tersebut. Rumus perhitungan *opportunity costs* pada areal penghasil HHBK terdiri dari:

¹ Perhitungan Faktor Keunikan (FK) akan dijelaskan pada uraian selanjutnya (sub bab 2.2.6)

- a. *Opportunity Costs HHK* = $LEV_{\text{modifikasi}} \times IH \times FK$
 b. *Kehilangan kesempatan pemanfaatan HHBK* = $V \times (P - C) \times FK$

Keterangan:

HHBK = Hasil Hutan Bukan Kayu

V = Produksi Getah (Kg/ha)

P = Harga Pasar Getah (Rp/Kg)

C = Upah sadap (Rp/Kg)

HHK = Hasil Hutan Kayu

$LEV_{\text{modifikasi}}$ = *Land Expectation Value yang dimodifikasi*

FK = Faktor Keunikan

2.2.1.3 Lahan kosong

Pada situasi areal yang dikerjasamakan merupakan lahan kosong, maka perlu diperkirakan (ditelaah) kecocokan (kesesuaian) lahan tersebut untuk tanaman hutan. Ketentuannya adalah:

- a. Apabila berdasarkan telaah lahan tersebut cocok untuk diusahakan sebagai penghasil HHK, maka perhitungan *opportunity costs* mengikuti perhitungan *opportunity costs* pada areal penghasil HHK (sub sub bab 2.2.1.1).
 b. Apabila berdasarkan telaah lahan tersebut cocok untuk diusahakan sebagai penghasil HHBK, maka perhitungan *opportunity costs* mengikuti perhitungan *opportunity costs* pada areal penghasil HHBK (sub sub bab 2.2.1.2)

2.2.2 Basis Harga Pasar Tanah (HPT)

Pendugaan nilai ekstrinsik berbasis harga pasar tanah (HPT) merupakan kondisi ideal apabila HPT diketahui. Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu pada pasaran tanah (Drabkin, 1977). Menurut Yunus (2000) semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi semakin tinggi pula harga tanahnya. Grimes (2008) menyatakan bahwa harga tanah ini menunjukkan nilai pasar dari tempat-tempat tertentu. Nilai-nilai ini dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti pemandangan, fasilitas, jarak kedekatan dengan pusat perkantoran dan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung yang dalam hal ini dinilai dengan Faktor Keunikan (FK).

Pendugaan berdasarkan Nilai Pasar Tanah (HPT) yang dimaksud adalah pendugaan Nilai Ekstrinsik berdasarkan HPT yang berlaku di wilayah obyek yang akan dikerjasamakan yaitu dengan mengalikan HPT dengan *Capitalized Rate* (CR)² dan Faktor

² Nilai CR akan dijelaskan pada sub bab 2.2.5

Keunikan (FK). HPT yang digunakan adalah HPT yang berlaku di sekitar lokasi obyek kerja sama. Nilai HPT dapat diperoleh dengan survei HPT langsung, menanyakan pada Kantor Pertanahan setempat, Notaris Pembuat Akta Tanah, survei *online*, ditanyakan kepada makelar tanah, Kepala Desa, dls. Rumus perhitungannya adalah:

$$\text{Nilai ekstrinsik berbasis Harga Pasar Tanah (Rp/ha)} = HPT \times L \times CR \times FK$$

Keterangan :

HPT = Harga Pasar Tanah (Rp/ha)

L = Luas (ha)

CR = *Capitalized Rate*

FK = Faktor keunikan

2.2.3 Basis NJOP

Apabila data/informasi tentang harga pasar tanah tidak dipunyai, nilai ekstrinsik dapat pula dilakukan dengan pendugaan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berlaku di wilayah obyek yang akan dikerjasamakan. Namun demikian pendugaan dengan NJOP ini perlu dihindari dengan menguapayakan semaksimal mungkin perolehan data HPT, mengingat reliabilitas NJOP diragukan dan seringkali nilainya sangat kecil dibandingkan dengan HPT.

Dugaan Nilai Ekstrinsik berdasarkan NJOP dihitung melalui perkalian antara NJOP dengan *Capitalized Rate* (CR)³ dan Faktor Keunikan (FK). NJOP yang digunakan adalah NJOP resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat untuk Kecamatan dan/atau Desa lokasi obyek kerja sama. Rumus perhitungannya adalah:

$$\text{Nilai ekstrinsik berbasis NJOP (Rp/ha)} = NJOP \times CR \times FK$$

Keterangan :

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak (Rp/ha)

CR = *Capitalized Rate*

FK = Faktor keunikan

2.2.4 Basis Sewa Lahan

Sewa lahan adalah balas jasa dari lahan baik manfaat langsung maupun manfaat tidak langsung (Nugroho dan Dahuri 2004). Sewa lahan juga didefinisikan sebagai kelebihan penerimaan dari hasil pemanfaatan tanah yang bersangkutan dengan biaya yang dikeluarkan selain tanah. Sewa tanah sebagai surplus ekonomi dapat terjadi karena

³ Nilai *Capitalized Rate* akan dijelaskan pada sub bab 2.2.5

kesuburannya dan lokasinya. Pada dasarnya, sewa tanah tersebut merupakan balas jasa untuk pemanfaatan tanah yang dipakai dalam suatu aktifitas (Sumargo 2002).

Pendugaan berdasarkan Nilai Sewa Lahan (NSW) yang dimaksud adalah pendugaan Nilai Ekstrinsik berdasarkan NSW yang berlaku di sekitar wilayah obyek yang akan dikerjasamakan yaitu dengan mengalikan NSW dengan Faktor Keunikan (FK). NSW yang digunakan adalah NSW yang berlaku di sekitar lokasi obyek kerja sama. Nilai NSW dapat ditanyakan kepada makelar tanah, Kepala Desa, PPAT, dls. Rumus perhitungannya adalah:

$$\text{Nilai ekstrinsik berbasis Nilai Sewa Lahan (Rp/ha)} = \text{NSW} \times \text{FK}$$

Keterangan :

NSW = Nilai Sewa Lahan (Rp/ha)

FK = Faktor keunikan

2.2.5 Capitalized Rate (CR)

Tingkat kapitalisasi (*capitalized rate*) adalah sebuah faktor untuk mengkonversi estimasi pendapatan bersih tahunan menjadi estimasi nilai pasar atau dapat didefinisikan juga sebagai angka perbandingan antara pendapatan operasional bersih terhadap nilai pasarnya (Harjanto 2007). Tingkat kapitalisasi akan berbeda ketika propertinya juga berbeda, bahkan perbedaan lokasi memungkinkan juga terjadinya perbedaan tingkat kapitalisasi meskipun dari jenis properti yang sejenis (Putra 2021). Nilai CR dapat didekati dengan pedoman umum pelaku usaha property untuk menentukan nilai pendapatan kerja sama pada berbagai jenis property. Nilai CR pada berbagai jenis property yang dikerjasamakan adalah⁴:

- a. Lahan kosong: 0,5%-2%
- b. Rumah: 3%-5%
- c. Ruko dan Rukan: 6%-9%
- d. Kios dan toko: 5%-10%
- e. Apartemen dan kondominium: 7%-12%

Pendekatan perhitungan nilai CR mana yang akan digunakan tergantung dari ketersediaan dan reliabilitas data, di mana hasil perhitungan yang paling menguntungkan (maksimal) bagi Perhutani merupakan hasil terbaik yang digunakan dengan target untuk memperoleh CR maksimum untuk suatu jenis penggunaan property.

⁴ <https://m.caping.co.id/news/detail/11479004>; <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/7-cara-menentukan-harga-sewa-tanah-83.html>

2.2.6 Faktor Keunikan

Faktor keunikan adalah sifat objek dari calon lokasi kerja sama wisata yang memiliki keunggulan komparatif dibanding dengan objek lain yang ada di sekitarnya. Faktor keunikan dapat dihitung berdasarkan rumus berikut:

$$FK = \frac{\text{Nilai Maks}}{\text{Jumlah Kelas}} \times \text{Kelas keunikan}$$

Keunikan properti dinilai berdasarkan kriteria dan indikator keunikan sebagaimana dijelaskan pada **Tabel 1**. Penilaian dilakukan pada masing-masing obyek wisata yang akan dikerjasamakan dengan memberi nilai 1 (sangat rendah) sampai 5 (sangat tinggi) pada masing-masing kriteria berdasarkan kesesuaian dengan indikatornya. Penilaian sebaiknya dilaksanakan oleh Tim Pemroses Kerja Sama (Tim Penilai Faktor Keunikan) yang ditunjuk dan akan diatur dalam SOP kerja sama atau tim independen untuk menjamin keakuratan penilaian.

Tabel 1 Penilaian 7 prinsip nilai keunikan properti

No	Kriteria Keunikan	Kelas dan Indikator Keunikan				
		1	2	3	4	5
1	Infrastruktur	Belum ada perencanaan	Sudah ada perencanaan namun masih <i>tentative</i> atau <i>wait and see</i>	Sedang dalam proses pembangunan	Sudah dapat dioperasikan namun masih belum sempurna	Sudah dapat dioperasikan sesuai dengan perencanaan
2	View lokasi/ keindahan/ daya tarik wisata	Tidak ada daya tarik wahana dan tidak cocok untuk dibangun wahana	Untuk menciptakan daya tarik harus dibangun wahana atau atraksi	Terdapat daya tarik wisata yang secara alamiah sudah tersedia	Terdapat satu daya tarik khusus yang tidak ditemukan di lokasi lain (Misal: sungai atau air terjun atau goa, dls)	Terdapat lebih dari satu daya tarik khusus (Misal: sungai dan air terjun, sungai dan goa, air terjun dan goa, dls)
3	Keluasan kerja sama	Luas <1 Ha	Luas 1 s.d. < 3 Ha	Luas 3 s.d. < 5 Ha	Luas 5 s.d. < 10 Ha	Luas >10 Ha
4	Aksesibilitas	Jalan jelek atau jalan setapak, tidak dapat dilalui kendaraan	Jalan jelek namun dapat dilalui roda dua	Jalan cukup baik, dapat dilalui kendaraan roda 4 namun hanya 1 jalur	Jalan baik, dapat dilalui oleh kendaraan roda 4 dengan 2 lajur jalan	Jalan bagus, dapat dilalui oleh segala jenis kendaraan dengan ≥ 3 lajur jalan

5	Traffic	Jalan yang tidak dilalui kendaraan umum	Jalan yang tidak dilalui kendaraan umum, jalan aktif pada jam jam tertentu, intensitas kendaraan rendah	Jalan yang dilalui kendaran pribadi, jalan aktif pada jam tertentu, intensitas kendaraan cukup baik	Jalan yang dilalui kendaraan umum pada jam tertentu	Jalan yang dilalui kendaraan umum selama 24 jam, intensitas kendaraan tinggi
6	Jaminan keamanan	Tidak ada jaminan pengelola keamanan	Jaminan keamanan pengelola rendah	Jaminan pengelola keamanan cukup	Jaminan pengelola keamanan baik	Jaminan pengelola keamanan sangat baik
7	Berada di cluster wisata	Lokasi yang tersendiri (jauh dari lokasi wisata lainnya)	Lokasi bukan dari cluster wisata namun dekat dengan cluster wisata Perhutani	Lokasi yang menjadi cluster wisata Perhutani	Lokasi yang sudah menjadi tujuan wisata (cluster wisata) skala provinsi	Lokasi yang sudah menjadi tujuan wisata (cluster wisata) skala nasional

Selanjutnya penilaian pada 7 kriteria dirata-ratakan. Nilai rataan akan menunjukkan kelas keunikan yang terdiri dari 5 kelas yaitu mulai dari sangat rendah hingga sangat tinggi yang masing-masing dapat ditentukan Faktor Keunikannya (FK) sebagaimana dijelaskan pada **Tabel 2**.

Tabel 2 Klasifikasi Faktor Keunikan

Kelas Keunikan	Selang Nilai Rataan	FK
Sangat Rendah	1,00 - 1,80	0,2
Rendah	1,81 - 2,62	0,4
Sedang	2,62 - 3,42	0,6
Tinggi	3,43 - 4,23	0,8
Sangat Tinggi	4,23 - 5,00	1,0

2.3 Pendugaan Nilai Aset Bangunan

Pendugaan nilai aset bangunan dihitung berdasarkan aset bangunan Perhutani di lokasi calon kerja sama wisata. Asset ini maksudnya adalah aset produktif milik Perhutani di area kerja sama berupa bangunan seperti rumah, gedung, jalan, jembatan, dan lain sebagainya. Apabila aset tersebut tidak ada, maka bernilai 0 (nol). Namun apabila ada, pendekatan yang dapat digunakan adalah:

$$\text{Nilai Aset Bangunan (Rp/unit)} = P \times L \times CR \times FK$$

Keterangan :

P = Nilai Pasar Bangunan (Rp/m²)

L = Luas bangunan (m²)

CR = *Capitalized Rate*

FK = Faktor Keunikan

2.4 Biaya Umum, SDM dan Administrasi

Biaya umum, SDM dan administrasi merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan secara proporsional terhadap luas areal kerjasama untuk pengelolaan hutan pada seluruh level organisasi yaitu dari tingkat Direksi, Divre dan KPH. Berdasarkan perhitungan Perhutani biaya tersebut ditetapkan sebesar **Rp 1.680.505 /ha/tahun**.

2.5 Biaya Kerjasama (*Agency Costs*)

Biaya kerja sama (*agency costs*) meliputi seluruh biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan (Perhutani) baik itu biaya pengeluaran di awal kerja sama maupun biaya-biaya yang pengeluarannya terjadwal. Biaya pengeluaran di awal terdiri dari biaya-biaya mencari mitra, pelayanan kerjasama, koordinasi baik kepada pihak internal maupun eksternal seperti mitra, BUMN, dan KLHK. Sedangkan biaya pengeluaran terjadwal dilakukan untuk pengeluaran pengawasan, pemantauan, dan monitoring evaluasi.

Biaya kerja sama dihitung berdasarkan hari orang kerja (HOK) staff Perhutani (pada berbagai level organisasi dan jenjang jabatan) yang melaksanakan kegiatan-kegiatan terkait kerja sama. Untuk menghitungnya diperlukan data-data tentang komponen kegiatan, staff yang melaksanakan, jumlah orang yang melaksanakan, jumlah hari pelaksanaan dan biaya standar HOK. **Tabel 3** menunjukkan data yang diperlukan dan cara perhitungan biaya kerja sama.

Tabel 3 Penghitungan HOK dan biaya kerja sama

Kegiatan	Staff Pelaksana	Jumlah orang	Jumlah hari	Jumlah HOK	Biaya standar per HOK (Rp/hari)	Biaya (Rp)	Jadwal pengeluaran
(1) ^{*)}	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6) ^{**)} = $\left(\frac{GSP}{25 \text{ hari}}\right) + SPPD$	(7) = (5) x (6)	(awal atau per satuan unit waktu tertentu)
Identifikasi subyek dan obyek							
Sosialisasi kemitraan							
Pembentukan kelembagaan							
Pembuatan peta andil							
Penyusunan rencana bisnis							
Pengajuan permohonan							
Gaji & honor TKP							
Negosiasi TKP – calon mitra							
Penyampaian surat ke Divre							
Surat permohonan KKP							
Mon-ev kemitraan							
Jumlah							

Keterangan:

*) Kegiatan dapat disesuaikan dengan realitas lapangan

***) GSP = Gaji Staff Pelaksana (Rp/bulan); SPPD = Surat Perintah Perjalanan Dinas (Rp/hari); Pada akhir lajur (row), khusus untuk biaya standar per HOK (Rp/hari) tidak dijumlahkan melainkan dirata-ratakan.

Metode perhitungan biaya kerja sama dibedakan antara biaya yang dikeluarkan secara periodik (terjadwal) dan biaya yang dikeluarkan pada awal kerja sama. Biaya pengeluaran terjadwal dihitung dalam Rp/tahun dan pembayarannya dibebankan/dikenakan kepada mitra setiap tahun sebagai bagian dari *variable sharing* (VS) bersama dengan bagi hasil pendapatan (*revenue sharing*) perusahaan obyek seperti tarif masuk, tarif parkir, kamar hotel, kuliner, dls.

Untuk biaya yang dikeluarkan pada awal kerja sama, pembayarannya dibebankan/ dikenakan kepada mitra dan dapat dibayar sekaligus di muka (sesaat setelah kontrak kerja sama disepakati/ditandatangani) atau dicicil per tahun selama masa kerja sama sebagai bagian dari *fixed sharing* (FS) bersama dengan Nilai Asset Bangunan dan Biaya Umum, SDM dan Administrasi. Apabila alternatif pembayaran kedua yang dipilih, maka pembayaran dilakukan dalam jumlah yang sama (dicicil) selama masa kerja sama dengan memperhitungkan tingkat pengembalian (*discount rate*) yang diinginkan Perhutani. Metode pembayaran demikian disebut anuitas, sehingga jumlah pembayaran per tahunnya mengikuti rumus berikut:

$$\text{Cicilan Biaya Kerja sama (Rp/tahun)} = \text{Biaya Awal PKS} \times \text{Faktor Anuitas}$$

Keterangan:

$$\text{Faktor Anuitas} = \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \text{ secara fungsional dapat tulis } (A/P, i\%, n)$$

i = Bunga (*discount rate*) (%)

n = Masa kerja sama (tahun)

2.6 Pajak

Pajak sewa tanah adalah penghasilan dari penyewaan sebuah tanah yang akan dikenakan beban pajak dari negara. Penghasilan yang bersumber dari persewaan tanah dan/atau bangunan merupakan objek PPh yang bersifat final. Ketentuan ini utamanya diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan dan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Sementara itu, pengaturan lebih lanjut terkait dengan tarif dasar pengenaan pajak (DPP), kewajiban pihak pemotong, dan aturan teknis lainnya tercantum dalam PP 34/2017. Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) PP 34/2017, tarif PPh final yang dikenakan atas persewaan tanah dan/atau bangunan ialah sebesar 10%. Sementara itu, DPP atas objek penghasilan ini adalah senilai jumlah bruto nilai persewaan tanah dan/atau bangunan.

Tidak hanya pemberi sewa, penyewa juga dikenakan pajak sewa tanah dan bangunan. Pungutan yang dikenakan kepada penyewa adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Hanya saja, tidak semua penyewa akan dikenakan pajak sewa tanah dan bangunan, sebab pengenaannya hanya berlaku jika pemberi sewa berstatus Pengusaha Kena Pajak (PKP). Namun jika pemberi sewa bukan termasuk PKP, maka uang sewa yang dibayarkan penyewa sudah mengandung unsur PPN. PPN pada sewa tanah dan bangunan dikenakan sebesar 11% dari harga sewa. Selain PPh dan PPN, jenis pajak sewa tanah dan bangunan lain yang akan dikenakan adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pajak-pajak terkait perolehan bagi hasil akan dibebankan kepada mitra dan diatur dalam Perjanjian Kerja Sama (PKS). Dalam kajian perhitungan bagi hasil wisata ini pajak-pajak demikian belum diperhitungkan.

2.7 Uji Kelayakan Kerja sama

Kelayakan kerja sama diuji dengan analisis kelayakan finansial dengan metode aliran kas terdiskonto (*discounted cash flow analysis*). Tahapan kerja untuk menganalisisnya adalah (Nugroho 2023):

1. Menyusun aliran kas (kas masuk, kas keluar, manfaat bersih dan manfaat bersih kumulatif) pada periode analisis tertentu (disarankan 10 tahun). Bentuk aliran kas dapat dilihat pada **Tabel 4**.

Tabel 4 Aliran kas

Uraian	Tahun ke-										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kas masuk:											
Fixed sharing											
Variable sharing tanpa bagi hasil pendapatan											
Variable sharing bagi hasil pendapatan											
Total kas masuk											
Kas keluar:											
Nilai ekstrinsik											
Asset bangunan perhutani											
Biaya administrasi & umum											
Biaya agensi											
a. Pelayanan kerjasama awal											
b. Pelayanan kerjasama perpanjangan											
c. Pengawasan, pemantauan & evaluasi											
Total kas keluar											
Manfaat bersih sebelum pajak											
Manfaat bersih sebelum pajak kumulatif											

2. Menentukan tingkat bunga diskonto (*discount rate*)
3. Analisis kelayakan finansial dengan rumus dan kriteria sebagai berikut:

RUMUS UMUM	RUMUS EXCEL	KRITERIA
$NPV \text{ (pada : } i\%) = \sum_{t=0}^n (Bt - Ct)(1 + i)^{-t}$	=NPV(rate;value1;value2;...)	NPV ≥ 0 (positif)
$BCR \text{ (pada : } i\%) = \frac{\sum_{t=0}^n Bt (1 + i)^{-t}}{\sum_{t=0}^n Ct (1 + i)^{-t}}$	=NPV(rate;value1;value2;...)/ =NPV(rate;value1;value2;...)	BCR ≥ 1
$NPV = \sum_{t=0}^n (Bt - Ct)(1 + i)^{-t} = 0$ $IRR(\%) = i_{NPV(+)} + \left(\frac{i_{NPV(-)} - i_{NPV(+)}}{NPV(+)} \right) \cdot \left(\frac{NPV(+)}{NPV(+)} \right)$	=IRR(value1;value2;...;guess)	IRR ≥ TPMA (MARR)
$Payback \ Period \ (PP) = \sum_{t=0}^{Dugaan \ PP} (B_t - C_t) \geq 0$	Nilai kumulatif manfaat bersih yang telah menunjukkan nilai positif	Semakin cepat semakin menguntungkan

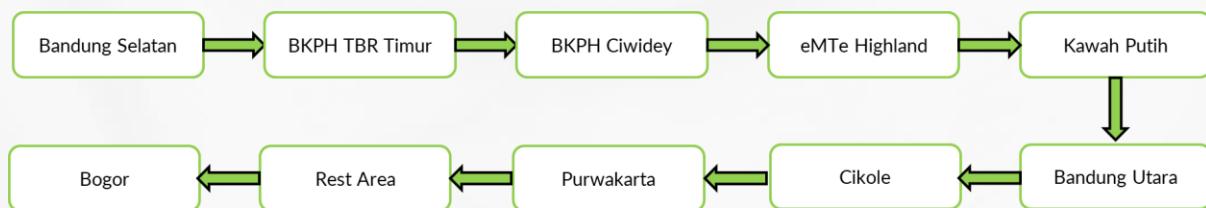
BAB III

PEROLEHAN DATA



III. PEROLEHAN DATA

Perolehan data didapatkan melalui kombinasi antara pengambilan data lapang dan data dari Perhutani. Data lapang didapatkan melalui wawancara dengan manajemen Perum Perhutani sedangkan pustaka didapatkan dari data yang telah tersedia di Perhutani. Kendala yang terdapat dalam proses penyusunan kajian ini adalah data-data kurang lengkap, variabilitasnya sangat tinggi dan reliabilitasnya meragukan. Pengambilan data di lapangan yang dilakukan oleh tim di dua sampel KPH yaitu KPH Bandung Selatan dan KPH Bandung Utara. Sedangkan data sekunder didapatkan dari Perhutani yang dikirimkan ke tim. Berikutnya perolehan data yang telah didapatkan dianalisis dan dikompilasi sehingga dapat diperbandingkan. Alur perjalanan tim dalam proses perolehan data di lapangan dapat dilihat pada **Gambar 2**.



Gambar 2 Alur Perjalanan Tim

Melalui alur perjalanan tersebut tim menyusun tabel sebagai indikator data yang akan diambil di lapangan. Tabel-tabel tersebut meliputi tabel objek sudah berjalan, tabel nilai sewa lahan, tabel nilai aset tegakan, dan biaya umum dan administrasi perhutani. Tabel tersebut terdapat pada **Lampiran 1** yang berikutnya akan dilakukan pengembangan untuk analisis data dan perhitungan penentuan bagi hasil, khususnya *fixed sharing*.

3.1 Kronologis Data Lapangan

Berdasarkan **Gambar 2** lokasi pertama yang dituju yaitu di wilayah KPH Bandung Selatan dan langsung menuju ke BKPHTBR Timur, BKPHT Ciwidey dan dilanjutkan kunjungan ke kawasan wisata eMTe Highland dan Kawah Putih. Perolehan data yang didapatkan oleh tim di lapangan dapat dilihat melalui **Tabel 5**.

Tabel 5 Perolehan data lapangan

No	Nama Data	Lokasi
1	Berita Acara Kesepakatan Negosiasi eMTe highland (BAKN)	BKPHTBR Timur
2	Data fixed dan Variable Sharing eMTe	BKPHTBR Timur
3	Data Harga Jual Kayu Bulat	BKPHTBR Timur
4	PKS eMTe Highland (addendum)	BKPHTBR Timur

No	Nama Data	Lokasi
5	NJOP Lahan	Kantor Desa, Kecamatan, dan Perhutani Divre Janten
6	Perdir 13 Kemtiraan Perhutani	Studi Literatur
7	Proses Usulan Kerjasama Sesuai 760/2018	KPH Bandung Utara
8	Tabel Pemenuhan Data Lapangan	KPH BDU, BDS, PWK
9	Persyaratan Kerjasama sesuai SK 760	BKPH TBR Timur
10	RPN Perhutani	KPH Bandung Selatan
11	RPH KPH Bandung Selatan	KPH Bandung Selatan
12	Data Kunjungan dan PKS di Kawah Putih	Direktur Kawah Putih
13	Biaya Pembangunan dan Pemeliharaan Tegakan Bandung Utara	KPH Bandung Utara
14	Laporan Pendapatan BDS, BDU, PWK 2018-2	
15	Tabel Pemenuhan Data Janten	Divre Janten
16	Database Evapot 2022	Divre Janten
17	Data BSR Janten 2023	Divre Janten
18	Data Pengunjung + Pendapatan Wisata Janten	Divre Janten
19	Perhitungan Potensial Lost Lahan Janten	Divre Janten
20	Uji Coba Formula baru faktor keunikan	Divre Janten
21	Data contoh Analisis Bisnis Janten	Divre Janten
22	Data nilai sharing wisata janten	Divre Janten
23	Contoh Analisis Bisnis	Divre Janten
24	Uji Coba Formula baru	Divre Janten
25	Tabel Pemenuhan Data Divre Jatim	Divre Jatim
26	Data perhitungan PT Taman Safari Indonesia	Divre Jatim
27	Perhitungan Kompensasi Lahan PT Taman Safari Indonesia	Divre Jatim
28	Tabel Pemenuhan Data Divre Jateng	Divre Jateng
29	Kumpulan Data Wisata PKS Kantor Pusat	Kantor Pusat

3.2 Objek Wisata dan Keunikan Objek

Objek wisata merupakan objek wisata yang menjadi lokasi sampling pengambilan data. Pemenuhan data objek wisata dan keunikan objek ini diambil dari lokasi KPH Bandung Utara dan KPH Bandung Selatan. Data-data yang diambil terdiri dari tahun PKS, jangka waktu kerja sama, lokasi areal kerja, luas objek (Ha), luas areal yang dikerjasakan (Ha) dan jenis tegakan. Perolehan data selengkapnya oleh tim lapangan didapatkan pada **Tabel 6** Objek Wisata dan Keunikan Objek.

Tabel 6 Objek Wisata dan Keunikan Objek

No	Nama objek	Tahun PKS	Jangka Waktu Kerja Sama (Tahun)	Lokasi			Luas obyek (Ha)	Luas areal yang dikerjasamakan (ha)	Jenis Tegakan (Jati/Rimba Pinus/dll)
				KPH	BKPH	RPH			
Divre Jawa Barat dan Banten									
I. KPH BANDUNG UTARA									
1	Great Panorama Lorge And Camp	2023	2	Bandung Utara	Cisalak	Gn Karamat		3.03	Pinus
2	Zona 235	2022	1	Bandung Utara	Lembang	Lembang		5.18	Pinus
3	Tangkal Pinus	2022	2	Bandung Utara	Lembang	Lembang		3.36	Pinus
4	Jungle Milk	2023	1	Bandung Utara	Lembang	Lembang		5.50	Pinus
5	Maranganani	2023	1	Bandung Utara	Manglayang Barat	Arcamanik		1.75	Pinus
II. KPH BANDUNG SELATAN									
1	eMTe Higland Resort	sejak Th 2008 (2022)	2	Bandung Selatan	Tambakruyung Timur	Cimanggu	5.89	5.89	eucalyptus

Sedangkan untuk tabel keunikan terdiri dari tujuh prinsip nilai keunikan properti. Mulai dari infrastruktur, view lokasi, keluasan kerjasama, aksesibilitas, traffic, jaminan keamanan, berada di cluster wisata. Perolehan data lapangan dapat dilihat di **Tabel 7** Nilai keunikan.

Tabel 7 Nilai keunikan

Penilaian 7 prinsip nilai keunikan Properti									
Nama objek	Infrastruktur	View lokasi/ keindahan/ daya tarik wisata	Keluasan kerjasama	Aksesibilitas	Traffic	Jaminan keamanan	Berada di cluster wisata	Nilai rata-rata	Faktor Keunikan
Divre Jawa Barat dan Banten									
KPH BANDUNG UTARA									
Great Panorama Lorge And Camp	4	2	3	3	1	3	3	2,67	0,6
Zona 235	5	2	4	4	2	3	3	3,33	0,6

Tangkal Pinus	5	2	3	4	2	3	3	3,17	0,6
Jungle Milk	5	2	4	4	2	3	3	3,33	0,6
Maranganani	4	2	2	4	3	3	1	3,00	0,6
KPH BANDUNG SELATAN									
eMTe Higland Resort	5	3	3	4	4	4	5	3,83	0.8

3.3 Nilai NJOP dan Sewa Lahan

Nilai NJOP dan sewa lahan didapatkan dari wawancara lapangan di masyarakat, pemerintah desa, pemerintah kecamatan dan perhutani. dengan tujuan untuk mendapatkan dasar perhitungan fix sharing. Nilai NJOP, harga tanah, nilai sewa lahan terdiri dari Perhutani, masyarakat sekitar lokasi dan lahan bengkok atau lahan desa yang disewakan kepa masyarakat. Nilai NJOP dan Sewa Lahan ini akan dikombinasikan dengan nilai harapan tegakan (*Land Expectation Value*). Perolehan data nilai njop dan sewa lahan didapatkan pada **Tabel 8**.

Tabel 8 Nilai NJOP dan sewa lahan

No	Nama Objek	NJOP (Rp/ha)	Harga Tanah	Nilai Sewa Lahan			Pinus
				Perhutani	Masyarakat sekitar lokasi	Lahan Desa yang Disewakan	
			(Rp/ha)	(Rp/ha)	(Rp/ha)	(Rp/ha)	
I. KPH BANDUNG UTARA							
1	Great Panorama Lorge And Camp		714,285,714.29	20,000,000.	1,500,000	1,000,000	27,740,000.00
2	Zona 235		1,428,571,428.57	30,000,000.	3,000,000	2,500,000	27,740,000.00
3	Tangkal Pinus	89,300,000.00	1,428,571,428.57	30,000,000	3,000,000	2,500,000	27,740,000.00
4	Maranganani		1,428,571,428.57	22,000,000	2,000,000	2,000,000	27,740,000.00
5	Jungle Milk	89,300,000.00	1,428,571,428.57	21,000,000	3,000,000	2,500,000	27,740,000.00
II. KPH BANDUNG SELATAN							
1	eMTe Higland Resort	480,000,000.00	20,000,000,000.00	47,538,200.34	285,714,285.71	142,857,142.86	

3.4 Nilai Aset Tegakan

Data nilai aset tegakan tergolong aset produktif perhutani selain bangunan. Aset tegakan ini dihitung untuk mengetahui opportunity lost dari tegakan apabila akan dikerjasamakan dengan mitra. Nilai ini dihitung dari objek, jenis tegaka, harga jual kayu/getah, biaya pembangunan tegakan, biaya pemeliharaan tegakan dan potensi volume per hektar maupun ton nya. Perolehan data nilai aset tegaka dapat dilihat di **Tabel 9** Nilai aset tegakan.

Tabel 9 Nilai aset tegakan

Nilai Aset Tegakan								
No	Nama objek	Jenis Tegakan	KU	Harga Jual Kayu/Getah (Rp)	Biaya Pembangunan Tegakan Rp/ha	Biaya Pemeliharaan Tegakan Rp/ha	Volume per ha per tahun	
							m3/ha	ton/ha
I. KPH BANDUNG UTARA								
1	Menoreh View	Rimba Pinus	III	9.450,00	4.502.209,00	7.457.521,00	-	2,92
2	Great Panorama Lorge And Camp	Pinus	HL	9.450,00	4.502.209,00	7.457.521,00	-	2,92
3	Zona 235	Pinus	HL	9.450,00	4.502.209,00	7.457.521,00	-	2,92
4	Tangkal Pinus	Pinus	HL	9.450,00	4.502.209,00	7.457.521,00	-	2,92
5	Maranganani	Pinus	HL	9.450,00	4.502.209,00	7.457.521,00	-	2,92
6	Jungle Milk	Pinus	HL	9.450,00	4.502.209,00	7.457.521,00	-	2,92
II. KPH BANDUNG SELATAN								
1	eMTe Highland	Rimba Campur (Puspa)	HL	1.311.000,00	1.949.480,00	162.380,00	320	-
		Rasamala		1.554.000,00				
		Eucalyptus	HL	1.055.000,00				

3.5 Biaya Kerjasama (Biaya Agency)

Biaya kerjasama merupakan biaya yang seringkali luput dalam penentuan biaya bagi hasil perhutani padahal biaya ini sangat melekat dan dilakukan oleh tim terkait sehari-harinya. Biaya ini untuk masing-masing kegiatan menggunakan standar gaji dan

hari orang kerja (HOK) di perhutani. Peroleh data biaya kerjasama ini diambil pada KPH Bandung Selatan yang tersaji pada **Tabel 10**

Tabel 10 Biaya kerja sama usulan baru

Kegiatan	Staff yang melaksanakan	Jumlah orang	Jumlah Hari	Konsumsi HOK	Biaya Standar per HOK	Biaya
Identifikasi Obyek	Tim KPH (@Kasi PPB)	1	2	2	488.000,00	976.000,00
	Tim KPH (@Kasi PE)	1	2	2	488.000,00	976.000,00
	Tim KPH (@KSS perencanaan) + staff	2	2	4	460.000,00	1.840.000,00
	Tim KPH (@KSS Bangdis) + staff	2	2	4	460.000,00	1.840.000,00
	Tim KPH (@KSS legal/HKTA) + staff	2	2	4	460.000,00	1.840.000,00
	Tim KPH (@KSS wisata) +Staff	2	2	4	460.000,00	1.840.000,00
	Tim KPH (@Waka)	1	2	2	736.000,00	1.472.000,00
	Tim KPH (@asper)	1	2	2	650.000,00	1.300.000,00
	Tim KPH (@kaur)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (@mantri)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (@mandor)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
Sub total		15	22	30	5.456.000	14.592.000
Identifikasi Subyek	Tim Divre (@Kasie bangus)	1	2	2	488.000,00	976.000,00
	Tim Divre (@KSS BagUs)	1	2	2	460.000,00	920.000,00
	Tim Divre (@Staff BagUs)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim Divre (@kasi wisata)	1	2	2	488.000,00	976.000,00
	Tim Divre (@KSS Wisata)	1	2	2	460.000,00	920.000,00
	Tim Divre (@Staff Wisata)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim Divre (@KSS Legal/HKTA)	2	2	4	488.000,00	1.952.000,00
	Tim Divre (@PHW)	4	2	8		-
	Sub total		12	16	24	3.220.000
Identifikasi Subyek				0		
Sosialisasi kemitraan	Tim KPH (KSS kemitraan)	1	2	2	460.000,00	920.000,00
	Tim KPH (staff Kemitraan)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (asper)	1	2	2	650.000,00	1.300.000,00
	Tim KPH (mantri)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (kaur)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (mandor)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
Sub total		6	12	12	2.782.000	5.564.000
Pembentukan kelembagaan	Tim KPH (KSS kemitraan)	1	2	2	460.000,00	920.000,00
	Tim KPH (staff Kemitraan)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (asper)	1	2	2	650.000,00	1.300.000,00
	Tim KPH (mantri)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (kaur)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (mandor)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
Sub total		6	12	12	2.782.000	5.564.000
Pembuatan peta andil	Tim KPH (kasi PPB)	1	2	2	488.000,00	976.000,00

	Tim KPH (KSS perencanaan)	1	2	2	488.000,00	976.000,00
	Tim KPH (asper)	1	2	2	650.000,00	1.300.000,00
	Tim KPH (mantri)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (kaur)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (mandor)	1	2	2	418.000,00	836.000,00
	Tim KPH (PHW)	3	2	6		
Sub total		9	14	18	2.880.000	5.760.000
Penyusunan rencana bisnis	mitra					
Pengajuan permohonan	mitra					
Gaji & honor TKP	Tim KPH (Waka)	1	2	2	736.000	1.472.000
	Tim KPH (Kasi kemitraan)	1	2	2	488.000	976.000
	Tim KPH (Kasi bisnis)	1	2	2	488.000	976.000
	Tim KPH (KSS bisnis)	1	2	2	488.000	976.000
	Tim KPH (KSS kemitraan)	1	2	2	488.000	976.000
	Tim KPH (asper)	1	2	2	650.000	1.300.000
Sub total		6	12	12	3.338.000	6.676.000
Negosiasi TKP – calon mitra	Tim KPH (Waka)	1	2	2	736.000,00	1.472.000,00
	Tim KPH (Kasi kemitraan)	1	2	2	488.000,00	976.000,00
	Tim KPH (Kasi bisnis)	1	2	2	488.000,00	976.000,00
	Tim KPH (KSS bisnis)	1	2	2	488.000,00	976.000,00
	Tim KPH (KSS kemitraan)	1	2	2	488.000,00	976.000,00
	Tim KPH (asper)	1	2	2	650.000,00	1.300.000,00
Sub total		6	12	12	3.338.000	6.676.000
Penyampaian surat ke Divre	Adm	1	1	1	928.000,00	928.000,00
Surat permohonan KKP	Mitra					
Monev dan Kemitraan	Tim KPH (@Kasi PPB)	1	1	1	488.000,00	488.000,00
	Tim KPH (@Kasi PE)	1	1	1	488.000,00	488.000,00
	Tim KPH (@KSS perencanaan) + staff	2	1	2	460.000,00	920.000,00
	Tim KPH (@KSS Bangdis) + staff	2	1	2	460.000,00	920.000,00
	Tim KPH (@KSS legal/HKTA) + staff	2	1	2	460.000,00	920.000,00
	Tim KPH (@KSS wisata) +Staff	2	1	2	460.000,00	920.000,00
	Tim KPH (@Waka)	1	1	1	736.000,00	736.000,00
	Tim KPH (@asper)	1	1	1	650.000,00	650.000,00
	Tim KPH (@kaur)	1	1	1	418.000,00	418.000,00
	Tim KPH (@mantri)	1	1	1	418.000,00	418.000,00
	Tim KPH (@mandor)	1	1	1	418.000,00	418.000,00
Sub total		15	11	15	5.456.000	7.296.000
	Tim Divre (@Kasie bangus)	1	1	1	488.000,00	488.000,00
	Tim Divre (@KSS BagUs)	1	1	1	460.000,00	460.000,00
	Tim Divre (@Staff BagUs)	1	1	1	418.000,00	418.000,00
	Tim Divre (@kasi wisata)	1	1	1	488.000,00	488.000,00
	Tim Divre (@KSS Wisata)	1	1	1	460.000,00	460.000,00

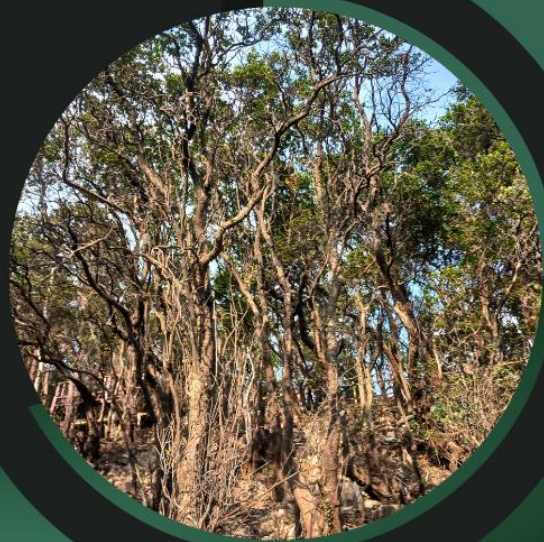
	Tim Divre (@Staff Wisata)	1	1	1	418.000,00	418.000,00
	Tim Divre (@KSS Legal/HKTA)	2	1	2	488.000,00	976.000,00
	Tim Divre (@PHW)	4	1	4		-
Sub total		12	8	12	3.220.000	3.708.000
Grand total		87	119	147	32.472.000	63.252.000
a.	Biaya dikeluarkan awal kerja sama					55.956.000
b.	Biaya dikeluarkan secara periodik (Rp/tahun)					7.296.000

3.5 Biaya Umum, SDM dan Administrasi

Biaya umum, SDM, dan Administrasi merupakan komponen biaya yang terdiri dari proses pelayanan perhutani terhadap penawaran kerjasama oleh mitra yang seringkali biaya ini terlewat dalam perhitungan perhutani namun seharusnya menjadi komponen biaya untuk penentuan fix sharing. Biaya ini dihitung oleh perhutani dan didapatkan biaya ini pada seluruh level organisasi termasuk level Direksi, Divisi Regional, dan KPH sebesar **Rp1.680.505/ha/th.**

BAB IV

PERHITUNGAN BAGI HASIL



IV. PERHITUNGAN BAGI HASIL

Perhitungan bagi hasil dimaksudkan sebagai uji coba metode yang dikembangkan. Bagi hasil yang dihitung meliputi bagi hasil tetap (*fixed sharing*) dan variabel (*variable sharing*). Sesuai dengan metode yang dikembangkan, *fixed sharing* meliputi nilai ekstrinsik, nilai asset bangunan (bila ada) dan biaya umum, SDM dan administrasi. Sedangkan *variable sharing* meliputi biaya kerja sama (*agency costs*) dan bagi hasil pendapatan usaha kerja sama.

Berdasarkan data yang ada tampaknya hanya data eMTe Highland Resort, KPH Bandung Selatan, Divre Jawa Barat-Banten dan Maranganani, KPH Bandung Utara, Divre Jawa Barat-Banten yang paling mungkin untuk dianalisis. Untuk itu uji coba perhitungan berikut didasarkan pada data dari 2 obyek wisata tersebut.

4.1. Capitalized Rate (CR)

Nilai CR obyek wisata eMTe Highland dan Maranganani yang digunakan dalam perhitungan nilai ekstrinsik adalah 0,5 – 2% yaitu mengikuti standar untuk lahan kosong. Dalam perhitungan nilai ekstrinsik kedua obyek tersebut akan dihitung untuk semua rentang tersebut yaitu 0,5%, 1,0%, 1,5% dan 2,0%.

4.2. Faktor Keunikan (FK)

Hasil perhitungan FK untuk obyek wisata eMTe Highland dan Maranganani disajikan pada **Tabel 11**.

Tabel 11 Nilai FK obyek wisata eMTe Highland Resort, RPH Cimanggu, BKPH Tambak Ruyung, KPH Bandung Selatan

Kriteria	Nilai	
	eMTe Highland	Maranganani
Infrastruktur	5	4
View lokasi/keindahan/daya tarik wisata	3	2
Keluasan kerja sama	3	2
Aksesibilitas	4	4
Traffic	4	3
Jaminan keamanan	4	3
Berada di cluster wisata	5	1
Rataan	4,00	2,71
Kategori kelas keunikan	4	3
Faktot Keunikan (FK)	0,8	0,6

4.3. Nilai ekstrinsik

Berdasarkan ketersediaan data/informasi perhitungan nilai ekstrinsik akan didekati dengan nilai opportunity costs (LEV modifikasi) dan nilai ekstrinsik berbasis harga pasar tanah (HPT). Perhitungan nilai *opportunity costs* (LEV modifikasi) disajikan pada **Tabel 12** dan hasil perhitungan nilai ekstrinsik pada berbagai nilai CR untuk obyek wisata eMTe Highland disajikan pada **Tabel 13** dan untuk Maranganani disajikan pada **Tabel 14**.

Tabel 12 Nilai opportunity costs

Komponen	Maranganani	eMTe Highland
Kayu:		
Jumlah pohon	934	
Estimasi Vol per phon (m3/pohon)	0,240	
Vol per ha (V) (m3/ha)	225	320
Harga (p) per m3 (Rp/m3)	800.000	1.311.000
Pendapatan kayu (Rp/ha) = V.p	180.000.000	419.520.000
Biaya tanaman	26.789.795	174.221.528
Daur (tahun)	25	25
Luas	1	1
r (%)	2,50%	2,50%
IH (%)	10,00%	10,00%
LEV _{modifikasi}	25.126.474	40.228.949
LEV _{modifikasi} dibulatkan (Rp/ha)	25.000.000	40.000.000
Getah:		
Prod (ton/ha)	6,54	0
Prod (kg/ha)	6.541	0
Harga pasar getah (Rp/kg)	9.450	0
Biaya sadap (Rp/kg)	6.140	0
Nilai getah Pinus (Rp/ha)	21.650.710	0
Nilai getah Pinus (Rp/ha) dibulatkan	21.650.000	0
Total Nilai Opportunity Costs	46.650.000	40.000.000

Tabel 13 Nilai ekstrinsik obyek wisata eMTe Highland

Komponen	Opportunity Costs	eMTe Highland			
a. Nilai (Rp/ha)	40.000.000	20.000.000.00	20.000.000.00	20.000.000.00	20.000.000.00
		0	0	0	0
b. CR	not counted	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%
c. FK	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Nilai Ekstrinsik (Rp/ha) = (a) x (b) x (c) (Rp/ha/tahun)	32.000.000	80.000.000	160.000.000	240.000.000	320.000.000

Dari perhitungan pada **Tabel 13** terlihat bahwa nilai ekstrinsik eMTe Highland dengan basis HPT menunjukkan nilai yang lebih besar dari penilaian dengan pendekatan

opportunity costs (LEV-modifikasi). Dengan demikian, untuk perhitungan bagi hasil eMTe Highland selanjutnya akan digunakan nilai ekstrinsik berbasis HPT.

Tabel 14 Nilai ekstrinsik obyek wisata Maranganani

Komponen	Opportunity Costs	eMTe Highland			
a. Nilai (Rp/ha)	46.650.000	1.428.571.429	1.428.571.429	1.428.571.429	1.428.571.429
b. CR	not counted	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%
c. FK	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Nilai Ekstrinsik (Rp/ha) = (a) x (b) x (c) (Rp/ha/tahun)	27.990.000	4.285.714	8.571.429	12.857.143	17.142.857

Dari perhitungan pada **Tabel 14** terlihat bahwa nilai ekstrinsik pada Maranganani dengan pendekatan *opportunity costs* (LEV-modifikasi) menunjukkan nilai yang lebih besar dari penilaian dengan basis HPT. Bahkan untuk nilai CR maksimum (2,0%). Dengan demikian, untuk perhitungan bagi hasil Maranganani selanjutnya akan digunakan nilai ekstrinsik berbasis *opportunity costs* (LEV-modifikasi).

4.4. Biaya kerja sama (*agency costs*)

Dari data pada **Tabel 9** tentang biaya kerja sama berdasarkan perhitungan KPH Bandung Selatan (dipilih karena paling lengkap, dapat dilacak perhitungannya dan diasumsikan sama untuk KPH Bandung Utara) diketahui bahwa:

- a. Biaya kerja sama yang dikeluarkan pada awal adalah Rp 55.956.000

Biaya ini akan dicicil dalam masa kerja sama yang umumnya 2 tahun ($n = 2$ tahun). Apabila $i\%$ diperhitungkan sebesar 2,5% netto (BI rate – inflasi), maka besarnya cicilan per tahunnya adalah:

$$\text{Cicilan Biaya Kerja sama (Rp/tahun)} = \text{Biaya Awal PKS} \times \text{Faktor Anuitas}$$

$$\text{Cicilan Biaya Kerja sama (Rp/tahun)} = \text{Biaya Awal PKS} \times (A/P, 2,5\%, 2)$$

$$\text{Cicilan Biaya Kerja sama} = 55.956.000 \times 0,5188 = \text{Rp } 29.031.493 \text{ /tahun}$$

$$(A/P, 2,5\%, 2) = \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} = \frac{2,5\%(1+2,5\%)^2}{(1+2,5\%)^2 - 1} = 0,5188 \text{ (Nugroho 2023)}$$

- b. Biaya kerja sama yang dikeluarkan secara periodik adalah Rp 7.296.000/tahun yang akan dibebankan langsung pada setiap tahunnya.

4.5. Nilai bagi hasil

Dari perhitungan di atas, selanjutnya dapat dihitung besarnya nilai bagi hasil pada kasus obyek wisata eMTe Highland (**Tabel 15**) dan Maranganani (**Tabel 16**).

Tabel 15 Nilai bagi hasil eMTe Highland

Komponen	eMTe Highland CR =			
	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%
	Rp/ha/tahun	Rp/ha/tahun	Rp/ha/tahun	Rp/ha/tahun
Fixed sharing (FS):				
Nilai ekstrinsik	80.000.000	160.000.000	240.000.000	320.000.000
Asset bangunan perhutani	0	0	0	0
Biaya administrasi & umum	1.680.505	1.680.505	1.680.505	1.680.505
Jumlah FS	81.680.505	161.680.505	241.680.505	321.680.505
Variable sharing (VS):				
Biaya agensi				
a. Pelayanan kerjasama (amortized in 2 years at i = 2,5%)	29.031.493	29.031.493	29.031.493	29.031.493
b. Pengawasan, pemantauan & evaluasi	7.296.000	7.296.000	7.296.000	7.296.000
Bagi hasil pendapatan	p.m	p.m	p.m	p.m
Jumlah VS diluar bagi hasil pendapatan:	36.327.493	36.327.493	36.327.493	36.327.493
Jumlah FS + VS di luar bagi hasil pendapatan	118.007.998	198.007.998	278.007.998	358.007.998

Tabel 16 Nilai bagi hasil Maranganani

Komponen	Opportunity Costs (LEV _{modifikasi})
	(Rp/ha/tahun)
Fixed sharing (FS):	
Nilai ekstrinsik	27.990.000
Asset bangunan perhutani	0
Biaya administrasi & umum	1.680.505
Jumlah FS	29.670.505
Variable sharing (VS):	
Biaya agensi	
a. Pelayanan kerjasama (amortized in 2 years at i = 2,5%)	29.031.493
b. Pengawasan, pemantauan & evaluasi	7.296.000
Bagi hasil pendapatan	p.m
Jumlah VS diluar bagi hasil pendapatan:	36.327.493
Jumlah FS + VS di luar bagi hasil pendapatan	65.997.998

Menurut catatan perolehan *fixed* dan *variable sharing*, realisasi bagi hasil yang diterima oleh Perhutani pada kerja sama pengembangan wisata eMTe Highland adalah

± Rp 255.168.378/ha/tahun dan untuk Maranganani ± Rp 70.198.847/ha/tahun dengan rincian sebagaimana disajikan pada **Tabel 17**.

Tabel 17 Realisasi bagi hasil yang diterima Perhutani dari eMTe Highland dan Maranganani

Obyek Wisata	Fixed Sharing	Variable Sharing	Jumlah
	(Rp/ha/tahun)	(Rp/ha/tahun)	(Rp/ha/tahun)
eMTe Highland	63.265.306	191.903.071	255.168.378
a. Penginapan	6.122.449	174.850.204	180.972.653
b. Taman (Wisata Alam Terbuka)	57.142.857	17.052.867	74.195.724
Maranganani	22.000.000	48.198.847	70.198.847

Dengan realisasi jumlah bagi hasil yang diperoleh Perhutani dari eMTe Highland sebesar Rp 255.168.378/ha/tahun dan dari Maranganani ± Rp 70.198.847/ha/tahun (**Tabel 17**), tampaknya nilai CR terhadap HPT yang digunakan menghitung bagi hasil berada di antara CR = 1,0% dan CR = 1,50% untuk eMTe Highland (**Tabel 15**). Nilai pasti besarnya CR untuk kedua obyek tersebut dapat dihitung melalui simulasi uji kelayakan.

Sementara untuk Maranganani dengan pendekatan *opportunity costs* diperoleh nilai bagi hasil sebesar Rp 65.997.998/ha/tahun (dibulatkan Rp 66.000.000/ha/tahun) (**Tabel 16**) telah mendekati realisasi bagi hasil yang diterima Perhutani selama ini sebesar Rp 70.198.847/ha/tahun (**Tabel 17**).

4.6. Uji kelayakan

4.6.1. eMTe Highland

Uji kelayakan finansial untuk eMTe Highland dilakukan dengan pendekatan *discounted cash flow analysis* untuk berbagai nilai CR dengan discount rate (i) adalah 10%. Hasil analisis tersebut disajikan pada (**Tabel 18**).

Tabel 18 Hasil analisis kelayakan finansial untuk berbagai nilai CR

Obyek Wisata	NPV (pada i=10%)	BCR (pada i=10%)	IRR
	(Ribuan Rp/ha)		%
eMTe Highland CR =			
0,50%	812.862	2,33	287%
1,00%	365.984	1,35	139%
1,40%	8.482	1,01	14%
1,50%	(80.894)	0,95	t.t

Dari **Tabel 18** tampak bahwa pada eMTe Highland dengan CR = 1,0% kerja sama masih layak untuk dilakukan di mana NPV > 0, BCR > 1 dan IRR > discount rate (i%), namun tidak layak bila CR = 1,5% di mana NPV < 0, BCR < 1 dan IRR tidak terhitung (t.t). Dengan teknik interpolasi nilai pasti CR diperoleh sebesar 1,40% (**Tabel 18**). Dapat

disimpulkan bahwa dalam perhitungan nilai bagi hasil kerja sama dengan eMTe Highland nilai CR yang digunakan untuk menghitung nilai ekstrinsik adalah berbasis HPT dengan CR sebesar 1,40%. Rincian hasil uji kelayakannya disajikan pada **Tabel 19**⁵.

⁵ Kas masuk berupa fixed dan variable sharing didasarkan pada realisasi pendapatan bagi hasil yang diterima Perhutani (**Tabel 17**). Untuk analisis bagi rencana kerja sama pendapatan bagi hasil disarankan menggunakan nilai yang ditawarkan oleh calon mitra yang dapat diketahui dari proposalnya.

Tabel 19 Hasil analisis finansial kerja sama dengan eMTe Highland pada CR = 1,40%

Uraian	Tahun ke-										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kas masuk:											
Fixed sharing	-	63.265	63.265	63.265	63.265	63.265	63.265	63.265	63.265	63.265	63.265
Variable sharing tanpa bagi hasil pendapatan	-	191.903	191.903	191.903	191.903	191.903	191.903	191.903	191.903	191.903	191.903
Variable sharing bagi hasil pendapatan	-	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m
Total kas masuk	-	255.168	255.168	255.168	255.168	255.168	255.168	255.168	255.168	255.168	255.168
Kas keluar:											
Nilai ekstrinsik		224.000	224.000	224.000	224.000	224.000	224.000	224.000	224.000	224.000	224.000
Asset bangunan perhutani		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biaya administrasi & umum		1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
Biaya agensi											
a. Pelayanan kerjasama awal	55.956										
b. Pelayanan kerjasama perpanjangan			27.978		27.978		27.978		27.978		
c. Pengawasan, pemantauan & evaluasi		7.296	7.296	7.296	7.296	7.296	7.296	7.296	7.296	7.296	7.296
Total kas keluar	55.956	232.976	260.954	232.976	260.954	232.976	260.954	232.976	260.954	232.976	232.976
Manfaat bersih sebelum pajak	(55.956)	22.192	(5.786)	22.192	(5.786)	22.192	(5.786)	22.192	(5.786)	22.192	22.192
Manfaat bersih sebelum pajak kumulatif	(55.956)	(33.764)	(39.549)	(17.357)	(23.142)	(950)	(6.736)	15.457	9.671	31.863	54.056
NPV pada i =	10%	8.482									
BCR pada i =	10%	1,01									
IRR		14%									
Payback period (tahun) =		7									

Tentunya target dari kerja sama adalah memperoleh nilai ekstrinsik yang maksimal. Hal demikian akan diperoleh apabila CR dapat dimaksimumkan menjadi 2,0% yang berimplikasi pada peningkatan nilai bagi hasil. Pertanyaannya kemudian adalah dengan peningkatan nilai ekstrinsik (CR) hingga 2,0% tersebut, berapa persen (%) nilai bagi hasil yang harus dinaikkan dari nilai (tarif) saat ini (katakan nilai saat ini menjadi tarif dasar bagi hasil)?

Dengan simulasi analisis finansial kerja sama dapat dihitung berapa nilai bagi hasil yang harus dinaikkan pada berbagai nilai ekstrinsik (CR). Hasil simulasi tersebut disajikan pada **Tabel 20**.

Tabel 20 Hasil simulasi kenaikan nilai instrinsik (CR) dan bagi hasil pada eMTe Highland

Obyek Wisata	Tarif bagi hasil saat ini (Ribu Rp/ha/th)	Kenaikan bagi hasil (%) agar tetap layak	Tarif bagi hasil agar tetap layak (Ribu Rp/ha/th)	NPV (Rp)	BCR	IRR (%)
eMTe Highland CR =						
1,50%	255.168	0%	255.168	(80.894)	0,95	t.t
1,50%	255.168	10%	280.685	61.643	1,04	34%
1,75%	255.168	25%	318.960	52.008	1,03	31%
2,00%	255.168	40%	357.236	42.374	1,02	27%

Dari **Tabel 20** mengindikasikan bahwa kerja sama dengan eMTe Highland pada CR = 1,5% tanpa kenaikan tarif bagi hasil, kerja sama tidak menguntungkan/layak bila i% ditetapkan sebesar 10%. Agar layak maka tarif bagi hasil harus dinaikkan 10% dari tarif saat ini menjadi Rp 280.685.000/ha/tahun. Demikian pula bila CR dinaikkan menjadi 1,75% maka tarif bagi hasil harus dinaikkan 25% dari tarif saat ini. Bila CR dinaikkan menjadi 2,0% maka tarif bagi hasil harus dinaikkan 40% dari tarif saat ini.

Informasi dari simulasi tersebut dapat dijadikan pegangan untuk negosiasi kenaikan tarif bagi hasil. Kenaikan tersebut tidak harus dilakukan sekaligus melainkan bertahap sesuai kemampuan bayar (WTP) mitra.

4.6.2. Maranganani

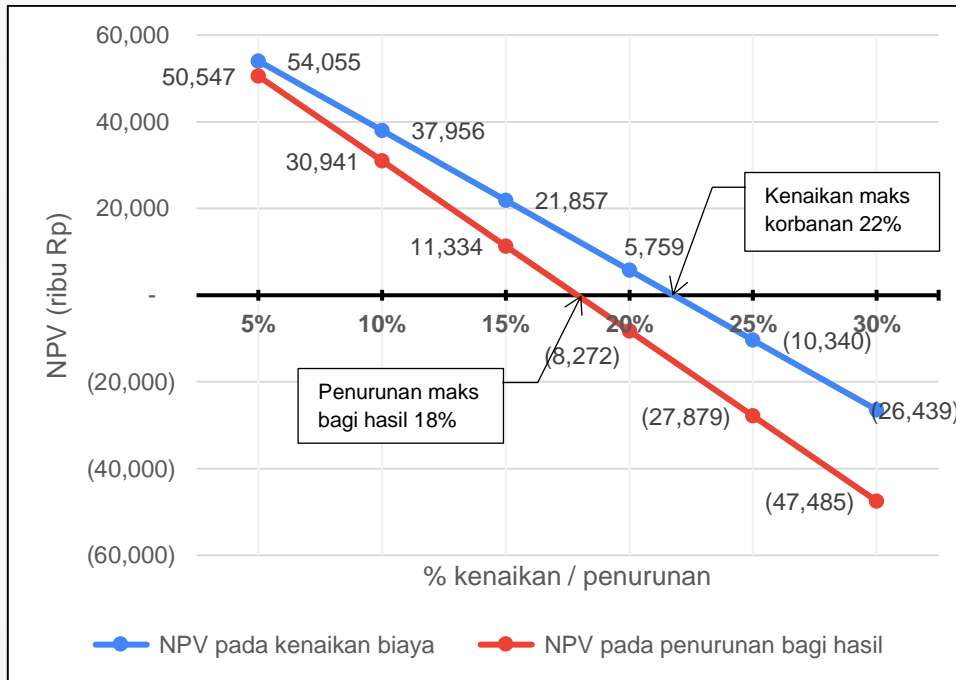
Pada kerja sama pada obyek wisata Maranganani, nilai ekstrinsik yang digunakan adalah dengan pendekatan *opportunity costs*. Dari hasil perhitungan diperoleh nilai ekstrinsik sebesar Rp 27.990.000/ha/tahun (**Tabel 16**). Sama dengan pendekatan pada uji kelayakan eMTe Highland, kas masuk berupa fixed dan variable sharing didasarkan pada realisasi pendapatan bagi hasil yang diterima Perhutani (**Tabel 17**). Untuk analisis bagi rencana (usulan baru) kerja sama, pendapatan bagi hasil disarankan menggunakan nilai yang ditawarkan oleh calon mitra yang dapat diketahui dari proposalnya. Hasil uji kelayakannya disajikan pada **Tabel 21**.

Tabel 21 Hasil analisis finansial kerja sama dengan Maranganani dengan pendekatan *opportunity costs*

Uraian	Tahun ke-										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kas masuk:											
Fixed sharing	-	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Variable sharing tanpa bagi hasil pendapatan	-	48.199	48.199	48.199	48.199	48.199	48.199	48.199	48.199	48.199	48.199
Variable sharing bagi hasil pendapatan	-	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m
Total kas masuk	-	70.199	70.199	70.199	70.199	70.199	70.199	70.199	70.199	70.199	70.199
Kas keluar:											
Nilai ekstrinsik		27.990	27.990	27.990	27.990	27.990	27.990	27.990	27.990	27.990	27.990
Asset bangunan perhutani		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Biaya administrasi & umum		1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
Biaya agensi											
a. Pelayanan kerjasama awal	55.956										
b. Pelayanan kerjasama perpanjangan			27.978		27.978		27.978		27.978		
c. Pengawasan, pemantauan & evaluasi		7.296	7.296	7.296	7.296	7.296	7.296	7.296	7.296	7.296	7.296
Total kas keluar	55.956	36.966	64.944	36.966	64.944	36.966	64.944	36.966	64.944	36.966	36.966
Manfaat bersih sebelum pajak	(55.956)	33.233	5.255	33.233	5.255	33.233	5.255	33.233	5.255	33.233	33.233
Manfaat bersih sebelum pajak kumulatif	(55.956)	(22.723)	(17.468)	15.765	21.019	54.252	59.507	92.740	97.995	131.228	164.460
NPV pada i =	10%	70.154									
BCR pada i =	10%	1,22									
IRR		38%									
Payback period (tahun) =		3									

Dengan pendekatan *opportunity costs* (kayu dan getah) bagi hasil yang saat ini berjalan (Rp 70.199.000/ha/tahun) layak untuk dijalankan. Nilai NPV yang diperoleh positif yaitu Rp 70.154.000, BCR lebih dari satu yaitu 1,22 IRR lebih besar dari discount rate yaitu 38%, dan payback period akan diperoleh selama 3 tahun (**Tabel 21**).

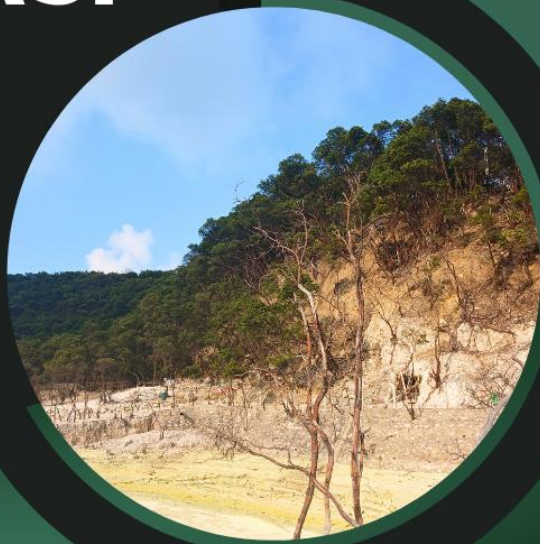
Hasil uji kelayakan ini menunjukkan bahwa korbanan dari Perhutani (nilai ekstrinsik, biaya umum dan administrasi, dan biaya agensi) masih cukup terkendali. Hingga kenaikan korbanan sebesar 22% dengan asumsi nilai bagi hasil tetap, kerja sama ini masih layak untuk dilakukan (**Gambar 3**). Di sisi lain, penerimaan bagi hasil tampaknya harus mendapat perhatian agar tidak terjadi penurunan yang signifikan. Maksimum penurunan bagi hasil yang masih dapat ditolelir pada asumsi korbanan tetap adalah 18% (**Gambar 3**).



Gambar 3 Pengaruh kenaikan korbanan dan penurunan bagi hasil terhadap NPV

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI



V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Metode-metode yang dibuat dilakukan untuk memberikan pilihan-pilihan yang sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan. Beberapa metode untuk menentukan besaran nilai bagi hasil, dipilih yang paling menguntungkan dan disesuaikan oleh kesediaan mitra membayar (*willingness to pay* – WTP) serta keinginan untuk memperoleh hasil dari Perhutani (*willingness to accept* – WTA) untuk memperoleh nilai kerjasama yang optimal.

Dihadapkan pada data yang kurang lengkap, variabilitas nilai yang terlalu tinggi dan realibilitas yang masih perlu disempurnakan, perhitungan bagi hasil baru dapat dilakukan untuk wilayah RPH Cimanggu, BKPH Tambak Ruyung, KPH Bandung Selatan dengan mengambil obyek wisata eMTe Highland dan RPH Arcamanik, BKPH Manglayang Barat, KPH Bandung Utara dengan mengambil obyek wisata Maranganani sebagai kasus. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa nilai ekstrinsik berbasis harga pasar tanah (HPT) menggunakan nilai CR = 1,40% untuk eMTe Highland diperoleh sebesar Rp 224.000.000/ha/tahun dan untuk Maranganani dengan pendekatan opportunity costs lahan (LEVmodifikasi untuk kayu dan kesempatan yang hilang atas pemanfaatan getah) diperoleh sebesar Rp 27.990.000/ha/tahun. Dengan nilai ekstrinsik sebesar itu, maka nilai optimum bagi hasil (*fixed* dan *variable sharing*) untuk eMTe Highland adalah sebesar Rp 262.007.998/ha/tahun (atau dibulatkan Rp 262.000.000/ha/tahun) dan untuk Maranganani sebesar Rp Rp 65.997.998/ha/tahun (dibulatkan Rp 66.000.000/ha/tahun). Nilai-nilai tersebut merupakan “pegangan” bagi hasil untuk negosiasi nilai bagi hasil total. Pembagian ke dalam *fixed* dan *variable sharing* dapat disesuaikan dengan WTP calon mitra kerja sama.

Sebagai entitas Perusahaan menjadi wajar bila Perhutani dapat menangkap peluang kerja sama untuk meningkatkan nilai ekstrinsik lahan yang dikerjasamakan yaitu dengan menetapkan nilai maksimum CR (2,0%). Implikasinya harus ada kenaikan tarif bagi hasil. Dengan simulasi besarnya kenaikan tarif bagi hasil dapat diduga dengan mensimulasikan nilai CR hingga nilai CR maksimum yang umum digunakan dunia usaha tercapai (CR = 2,0%).

Ada baiknya reliabilitas metode yang digunakan dapat diujicobakan di wilayah lain. Berdasarkan survey lapangan di KPH Bandung Selatan, KPH Bandung Utara, Divre Janten dan Divisi Banbis Perhutani, tampaknya uji coba tersebut tidak akan mengalami kendala, mengingat para staff yang menangani perhitungan kerja sama mampu untuk melakukannya.

DAFTAR PUSTAKA



DAFTAR PUSTAKA

- Ambarita S, Subiyanto S, Yuwono BD. 2016. Analisis perubahan zona nilai tanah berdasarkan harga pasar untuk menentukan nilai jual objek pajak (NJOP) dan peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) (studi kasus: Kec. Semarang Timur, kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*, 5(2), 159–167.
- Davis LS, Johnson KN. 1987. *Forest Management. Third Edition*. New York (US): Hill Book Company.
- Drabkin DH. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. Oxford : Pergamon Press Ltd.
- Grimes A, Liang Y. 2008. Spatial Determinants of Land Prices : does Auckland’s Metropolitan Urban Limit Have an Effect?. *Journal of Springer : Appl. Spatial Analysis* 2: 23-45.
- Harjanto B. 2007. Kapitalisasi berbagai jenis penggunaan properti dalam rangka penentuan zona nilai tanah di kota Yogyakarta [Disertasi]. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Nugroho, B. 2023. Ekonomi Keteknikan (Enginnering Economic): Analisis Investasi Kehutanan dan Lingkungan. IPB Press. Bogor.
- Nugroho I, Dahuri, R. 2004. Pembangunan Wilayah: Perspektif Ekonomi, Sosial, dan Lingkungan. LP3ES: Jakarta.
- Putra SG. 2021. *Capitalization Rate on Residential Sector in Mataram. Iqtishaduna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*. 12(2): 250-263.
- Sumargo B. 2002. Perkembangan teori sewa tanah dalam perspektif pemikiran ekonomi. *Journal the Winners*.3(2): 188-195.
- Yunus, HS. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Jakarta: Pustaka Pelajar.

LAMPIRAN



LAMPIRAN

Lampiran 1 Kompilasi Data Lapangan

Tabel 21 Nilai Lahan

DIVRE	No	Nama Objek	NJOP (Rp/ha)	Harga Tanah (Rp/ha)	Nilai Sewa Lahan			fix sharing	variabl e sharin g	CR berbasis NJOP			CR berbasis Harga Tanah			
					Perhutani	Masyarakat sekitar lokasi	Lahan Desa yang disewakan			Perhuta ni (FS)	Sewa Lahan Masyarak at (SM)	Sewa Lahan Desa (SD)	Perhuta ni (FS)	Sewa Lahan Masyarak at (SM)	Sewa Laha n Desa (SD)	
					(Rp/ha)	(Rp/ha)	(Rp/ha)			CR = FS / NJOP	CR = SM / NJOP	CR = SD / NJOP	CR = FS / harga tanah	CR = SM / harga tanah	CR = SD / harg a tana h	
Jawa Barat dan Banten	I.	KPH BANDUNG UTARA														
	1	Great Panorama Lorge And Camp		714.285.714,29	20.000.000, 00	1.500.000,00	1.000.000,00			TDD	TDD	TDD	2,8%	0,2%	0,1%	
	2	Zona 235		1.428.571.428,57	30.000.000, 00	3.000.000,00	2.500.000,00			TDD	TDD	TDD	2,1%	0,2%	0,2%	
	3	Tangkal Pinus	89.300.000 ,00	1.428.571.428,57	30.000.000, 00	3.000.000,00	2.500.000,00	100.800.000, 00	12%	33,6%	3,4%	2,8%	2,1%	0,2%	0,2%	
	4	Maranganani		1.428.571.428,57	22.000.000, 00	2.000.000,00	2.000.000,00			TDD	TDD	TDD	1,5%	0,1%	0,1%	
	5	Jungle Milk	89.300.000 ,00	1.428.571.428,57	21.000.000, 00	3.000.000,00	2.500.000,00	115.500.000, 00	5%	23,5%	3,4%	2,8%	1,5%	0,2%	0,2%	
	II.	KPH BANDUNG SELATAN														

1	eMTe Higland Resort	480.000.000,00	20.000.000.000,00	47.538.200,34	285.714.285,71	142.857.142,86	280.000.000,00	15%	9,9%	59,5%	29,8%	0,2%	1,4%	0,7%
III	KPH TASIKMALAYA													
1	Bukit Panyangrayan	535.000.000,00	1.428.570.000,00	-	214.290.000,00	142.860.000,00			TDD	40,1%	26,7%	TDD	15,0%	10,0%
2	Curug Candung	834.000.000,00	2.142.860.000,00	-	321.430.000,00	214.290.000,00			TDD	38,5%	25,7%	TDD	15,0%	10,0%
3	Curug Badak Hanoman	962.000.000,00	1.785.710.000,00	-	267.860.000,00	178.570.000,00			TDD	27,8%	18,6%	TDD	15,0%	10,0%
4	Curug Ciparay	468.000.000,00	714.290.000,00	-	107.140.000,00	71.430.000,00			TDD	22,9%	15,3%	TDD	15,0%	10,0%
IV	KPH BANTEN													
1	Pantai Pulomanuk	7.500.000,00	-	-	200.000.000,00	-			TDD	2666,7%	TDD	TDD	TDD	TDD
2	Gunung Pinang	14.000.000,00	-	-	600.000.000,00	-			TDD	4285,7%	TDD	TDD	TDD	TDD
V	KPH CIAMIS													
1	Situ Mustika	560.000.000,00							TDD	TDD	TDD	TDD	TDD	TDD
2	Darmacaang	400.000.000,00							TDD	TDD	TDD	TDD	TDD	TDD
VI	KPH BOGOR													
1	Curug Cipamingkis	105.000.000,00		-	100.000.000,00	100.000.000,00			TDD	95,2%	95,2%	TDD	TDD	TDD
2	Wonderfull Citamiang	90.000.000,00		-	100.000.000,00	100.000.000,00			TDD	111,1%	111,1%	TDD	TDD	TDD
3	Talaga Saat	90.000.000,00		-	100.000.000,00	100.000.000,00			TDD	111,1%	111,1%	TDD	TDD	TDD
4	Curug Ciharang	120.000.000,00		-	100.000.000,00	100.000.000,00			TDD	83,3%	83,3%	TDD	TDD	TDD
5	Leuwihaja	95.000.000,00		-	100.000.000,00	100.000.000,00			TDD	105,3%	105,3%	TDD	TDD	TDD
6	Gunung Dago	105.000.000,00		-	100.000.000,00	100.000.000,00			TDD	95,2%	95,2%	TDD	TDD	TDD
VII	KPH SUMEDANG													
1	WISATA PESONA TAMAN PUSPA	52.000.000,00	312.000.000,00	52.000.000,00					100,0%	0,0%	0,0%	16,7%	0,0%	0,0%
2	WISATA TANJUNG DURIAT	52.000.000,00	327.600.000,00	52.000.000,00					100,0%	0,0%	0,0%	15,9%	0,0%	0,0%

	3	WISATA KAMPOENG CIHERANG	52.000.000,00	301.600.000,00	52.000.000,00				100,0%	0,0%	0,0%	17,2%	0,0%	0,0%
	4	WISATA CIPADAYUNGAN	52.000.000,00	156.000.000,00	52.000.000,00				100,0%	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%
	5	WISATA CIPUTRAWANGI	52.000.000,00	156.000.000,00	52.000.000,00				100,0%	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%
	6	WISATA CIPACET	52.000.000,00	312.000.000,00	52.000.000,00				100,0%	TDD	TDD	16,7%	TDD	TDD
	7	WISATA PESONA CAKRA	52.000.000,00	665.080.000,00	52.000.000,00				100,0%	TDD	TDD	7,8%	TDD	TDD
	8	WISATA PUNCAK DAMAR	52.000.000,00	728.000.000,00	52.000.000,00				100,0%	TDD	TDD	7,1%	TDD	TDD
	9	WISATA TAMPOMAS GREEN PARK	52.000.000,00	156.000.000,00	52.000.000,00				100,0%	TDD	TDD	33,3%	TDD	TDD
	10	WISATA FOREST WALK	52.000.000,00	156.000.000,00	52.000.000,00				100,0%	TDD	TDD	33,3%	TDD	TDD
Jawa Timur	1	Menoreh View	79.500.000,00		79.500.000,00	74.000.000,00			100,0%	93,1%	TDD	TDD	TDD	TDD
	2	Watu Rumpuk	127.700.000,00						TDD	TDD	TDD	TDD	TDD	TDD
	3	Beach Forest	270.000.000,00			15.000.000,00	15.000.000,00		TDD	5,6%	5,6%	TDD	TDD	TDD
	4	Dendy Sky View	55.600.000,00		55.600.000,00	55.600.000,00			100,0%	100,0%	0,0%	TDD	TDD	TDD
	5	Kayangan Api	57.700.000,00		57.700.000,00	57.700.000,00			100,0%	100,0%	0,0%	TDD	TDD	TDD
	6	Gunung Banyak							TDD	TDD	TDD	TDD	TDD	TDD
	7	Pantai Regent							TDD	TDD	TDD	TDD	TDD	TDD
	8	Bukit Pinus							TDD	TDD	TDD	TDD	TDD	TDD
	9	Bukit Kayoe Putih							TDD	TDD	TDD	TDD	TDD	TDD
	10	Jolotundo							TDD	TDD	TDD	TDD	TDD	TDD
	11	Watu Dodol	350.000.000,00			71.400.000,00			0,0%	20,4%	0,0%	TDD	TDD	TDD
	12	Jolotundo Glamping &EduPark	69.030.000,00		68.030.000,00	68.030.000,00			98,6%	98,6%	0,0%	TDD	TDD	TDD
	13	Beiji Park	87.100.000,00						0,0%	0,0%	0,0%	TDD	TDD	TDD

	14	Genilangit	94.600.000,00							0,0%	0,0%	0,0%	TDD	TDD	TDD	
	15	Pantai Midodaren	55.600.000,00		55.600,00	55.600,00				0,1%	0,1%	0,0%	TDD	TDD	TDD	
										TDD	TDD	TDD	TDD	TDD	TDD	
Jawa Tengah	1	Pijar Park	73.500.000,00	6.000.000.000,00	2.000.000,00	1.500.000,00			50.000.000,00	30%	2,7%	2,0%	0,0%	TDD	TDD	TDD
	2	Tirta Park	53.200.000,00	4.000.000.000,00	1.500.000,00	1.000.000,00			12.000.000,00	15%	2,8%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	3	Guci Ashafana	87.500.000,00	20.000.000.000,00	2.500.000,00	2.000.000,00			20.000.000,00	20%	2,9%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	4	Jateng Valley	49.900.000,00	15.000.000.000,00	1.500.000,00	1.000.000,00			675.000.000,00	15%	3,0%	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	5	Triangle Sky Telomoyo	67.000.000,00	10.000.000.000,00	5.000.000,00	3.000.000,00			10.000.000,00	15%	7,5%	4,5%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
	6	Embun Bening	53.200.000,00	4.000.000.000,00	1.500.000,00	1.000.000,00			15.000.000,00	15%	2,8%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
									Max	TDD						
									Min	TDD						

Tabel 22 Biaya Manajemen Usulan Baru

Kegiatan	Satuan	Lokasi															
		Jawa Barat dan Banten											Jawa Timur		Jawa Tengah		
		Bandung Selatan	Tasikmalaya	Banten	Ciamis	Bogor	Sumedang										
1	Identifikasi obyek	Rupiah (Rp)		3.600.000	Awal penganjuran			400.000	Awal	6.300.000	Awal penganjuran			1.850.000	Awal		

	KPH	7.296.000	Awal penganjuran		4.200.000	Awal penganjuran		proses			3.500.000	Awal penganjuran		proses	900.000	Awal penganjuran
	Divre	3.708.000									10.000.000	Awal penganjuran			2.000.000	Awal penganjuran
2	Identifikasi Subyek				-	Termasuk identifikasi obyek			2.100.000	Termasuk identifikasi obyek	2.800.000	Termasuk identifikasi obyek				
3	Sosialisasi kemitraan		6.000.000	Awal penganjuran	2.000.000		1.500.000	Awal proses	3.500.000		2.500.000		2.220.000	Awal proses	2.000.000	
	KPH	3.226.000														
	Divre	7.416.000														
4	Pembentukan kelembagaan	2.782.000	10.000.000	Awal penganjuran	2.000.000		1.000.000	Awal proses	3.500.000		2.000.000		1.800.000	Awal proses	600.000	
5	Pembuatan peta andil		4.000.000	Awal penganjuran	2.800.000		300.000	Awal proses	700.000		800.000		720.000	Awal proses	1.200.000	
6	Penyusunan rencana bisnis		1.500.000	Awal penganjuran	500.000		500.000	Awal proses	1.050.000		300.000		840.000	Awal proses	1.000.000	
7	Pengajuan		200.000	Awal penganjuran	100.000		100.000	Awal	700.000		200.000		160.000	Awal	-	

	permohonan								proses						proses		
8	Gaji & honor TKP		5.000.000	Awal penganjuran	2.100.000		2.000.000	Awal proses	2.100.000		2.000.000		160.000	Awal proses	2.000.000		
9	Negosiasi TKP – calon mitra		1.000.000	Awal penganjuran	2.100.000		1.000.000	Awal proses	3.500.000		2.000.000		1.850.000	Awal proses	1.000.000		
9	Penyampaian surat ke Divre		250.000	Awal penganjuran	-		-	Awal proses	700.000		-		720.000	Awal proses	-		
10	Transformasi KKP	3.140.000	250.000	Awal penganjuran	-		-	Awal proses	700.000		-		1.520.000	Awal proses	-		
11	Mon-ev kemitraan		2.000.000	Setap Semester	6.000.000		500.000	2x setahun	2.100.000		1.000.000	2 X 1 Tahun	840.000	2x setahun	1.200.000		2x dalam setahun
	KPH	7.296.000															
	Divre	3.708.000															
	Pengeluaran awal tahun	55.956.000	-	29.800.000	-	15.800.000	-	6.300.000	-	22.750.000	-	25.100.000	-	11.000.000	-	9.500.000	-

Pengeluaran terjadwal	7.296.000	4.000.000	6.000.000	1.000.000	4.200.000	2.000.000	1.680.000	2.400.000
-----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Tabel 23 Biaya Aset Tegakan

Divre	Nilai Aset Tegakan								
	No	Nama objek	Jenis Tegakan	KU	Harga Jual Kayu/Getah	Biaya Pembangunan Tegakan Rp/ha	Biaya Pemeliharaan Tegakan Rp/ha	Volume per ha per tahun	
								m3/ha	ton/ha
Jawa Barat dan banten	I.	KPH BANDUNG UTARA							
	1	Great Panorama Lorge And Camp	Pinus	HL	87.748,92	14.226.980,00	23.714.917,00	-	9,286
	2	Zona 235	Pinus	HL	165.564,00	27.013.254,00	44.745.126,00	-	17,52
	3	Tangkal Pinus	Pinus	HL	83.057,94	13.551.649,00	22.447.138,00	-	8,789
	4	Maranganani	Pinus	HL	61.810,56	10.084.948,00	16.704.847,00	-	6,541
	5	Jungle Milk	Pinus	HL	102.097,80	16.658.173,00	27.592.828,00	-	10,8
	II.	KPH BANDUNG SELATAN							
	1	eMTe Highland	Rimba Campur	HL	1.311.000	130.228.362,00	43.993.166,00	320	
					1.554.000				
			Eucalyptus	HL	1.055.000				
	III.	KPH TASIKMALAYA							
	1	Bukit Panyangrayan	Kosong	TBP	-	-	-	-	-
	2	Curug Candung	RBC/RHL	HL	-	-	-	-	-
	3	Curug Badak Hanoman	Pinus	HL	-	-	-	-	0,39

4	Curug Ciparay	RBC/RHL	HL	-	-	-	-	-
IV	KPH BANTEN							
1	Pantai Pulomanuk	-	-	-	-	-	-	-
2	Gunung Pinang	Rimba campur	-	-	-	-	-	-
V	KPH CIAMIS							
1	Situ Mustika	Rimba Campur	WW		2.541.542,00	-		
2	Darmacaang	Pinus	IV		1.850.278,00	4.829.928,00		0,65
VI	KPH BOGOR							
1	Curug Cipamingkis	Pinus	HTKh	9450	2.427.067,00	3.916.470,00		7.440
2	Wonderfull Citamiang	Rimba Campur	KPS	-	-	-		-
3	Talaga Saat	-	KPS	-	-	-		-
4	Curug Ciherang	Pinus/Rimba Campur	HTKh	9450	2.427.067,00	3.916.470,00		200
5	Leuwihaja	Pinus/Rimba Campur	HTKh	9450/kg	2.427.067,00	3.916.470,00		100
6	Gunung Dago	-	TBP	-	-	-		-
VII	KPH SUMEDANG							
1	WISATA PESONA TAMAN PUSPA	Rimba Campur	HL	9450	-	-	-	0,87
		Rimba Pinus	HL	9450	-	-	-	0,87
		Rimba Alam	HL	9450	-	-	-	0,87
2	WISATA TANJUNG DURIAT	Rimba Campur	LDTI	-	-	-		
3	WISATA KAMPOENG CIHERANG	Rimba Pinus	HL	9450	-	-	-	0,87
4	WISATA CIPADAYUNGAN	Rimba Campur	HL	9450	-	-	-	0,87

	5	WISATA CIPUTRAWANGI	Rimba Alam	HAS	-	-	-	-	-
	6	WISATA CIPACET	Rimba Pinus	HL	9450	-	-	-	-
	7	WISATA PESONA CAKRA	Rimba Pinus	HAS	-	-	-	-	0,87
			Rimba Pinus	KU II	729.000	4.775.361,00	4.404.492,00	-	-
			Rimba Mahoni	TKL	602.000	4.775.361,00	3.505.355,00	-	-
			Rimba Pinus	KU V	9450	4.775.361,00	4.404.492,00	-	0,87
			Rimba Pinus	KU V	9450	4.775.361,00	4.404.492,00	-	0,87
			Rimba Campur	HAS				-	-
								-	-
	8	WISATA PUNCAK DAMAR	Rimba Pinus	KPS	-	-	-	-	-
			Rimba Pinus	LDTI	-	-	-	-	-
	9	WISATA TAMPOMAS GREEN PARK	Rimba Pinus	LDTI	-	-	-	-	-
	10	WISATA FOREST WALK	Rimba Pinus	KPS	-	-	-	-	-
			Rimba Mahoni	TKL	602.000	4.775.361,00	3.505.355,00	-	-
		Rimba Pinus	KU III	729.000	4.775.361,00	4.404.492,00	-	-	
		Rimba Pinus	KU II	729.000	4.775.361,00	4.404.492,00	-	-	
Jawa Timur	1	Menoreh View	Rimba Pinus	III	9450	4.502.209,00	7.457.521,00	-	2,92
	2	WATU RUMPUK	RBC	HL	474.445,00	6.702.193,90	335.110,00		
	3	BEACH FOREST	Rimba campur	HL	474.445,00	6.702.193,90	335.110,00		
	4	DENDY SKY VIEW	PINUS	VI	9.450,00	8.357.762,09	257.592,28		0,37
	5	KAYANGAN API	Jati	WW	1.911.931,00	5.067.635,90	345.171,60		
	6	GUNUNG BANYAK	PINUS	HL	9.450,00	8.357.762,09	257.592,28		0,31
	7	PANTAI REGENT	RBC	II	474.445,00	6.702.193,90	335.110,00		
	8	BUKIT PINUS	Pinus	LDTI	9.450,00	8.357.762,09	257.592,28		0,06

	9	BUKIT KAYOE PUTIH	Kayu Putih	TBK,TJKL	703,00	8.640.019,06	604.801,00		1,15
	10	JOLOTUNDO	RBC	HL	474.445,00	6.702.193,90	335.110,00		
	11	WATU DODOL	Rimba Campur	WW	474.445,00	6.702.193,90	335.110,00	556	
	12	JOLOTUNDO GLAMPING & EDUPARK	PINUS	VI	9.450,00	8.357.762,09	257.592,28		0,37
	13	BEIJI PARK	Jati & Mahoni	TKL	739.663,00	5.923.892,32	296.195,00		
	14	GENILANGIT	RBC (Pinus. Puspas)	HL	9.450,00	8.357.762,09	257.592,28		0,74
	15	PANTAI MIDODAREN	RIMBA CAMPUR	WW	474.445,00	6.702.193,90	335.110,00		
Jawa Tengah	1	Pijar Park	RBC		-	837.200,00	1.561.433,00		
	2	Tirta Park	Tidak Ada	-	-	-	-	-	-
	3	Guci Ashafana	Pinus (HL)	VI	9.450,00	3.624.281,00	4.905.089,00		0,6
	4	Jateng Valley	RBC HPT		-	837.200,00	1.561.433,00		
	5	Triangle Sky Telomoyo	RBC HPT		-	837.200,00	1.561.433,00		
	6	Embun Bening	RBC		-	837.200,00	1.561.433,00		

Tabel 24 Nilai Keunikan

No	Nama objek	Tahun PKS	Jangka Waktu Kerja Sama (Tahun)	Lokasi			Luas obyek (Ha)	Luas areal yang dikerjakan akan (ha)	Jenis Tegakan (Jati/Rimba Pinus/dll)	Penilaian 7 prinsip nilai keunikan Properti							Keterangan		Klasifikasi	Faktor Keunikan (FK)
				KPH	BKPH	RPH				Infrastuktur	Vielokasi/keindahan/daya	Keluasan kerjasama	Aksesibilitas	Trafic	Jaminan keamanan	Berada di cluster	Rataan	Modus		

											tari k wis ata						sa ta				
Divre Jawa Barat dan Banten																					
I	KPH BANDUNG UTARA																				
1	Great Panorama Lorge And Camp	2023	2	Bandung Utara	Cisalak	Gn Karamat		3,03	Pinus	4	2	3	3	1	3	3	2,71	3	Dekat Wisata Tangkuban Perahu	3	0,6
2	Zona 235	2022	1	Bandung Utara	Lembang	Lembang		5,18	Pinus	5	2	4	4	2	3	3	3,29	2	Dekat Wisata Tangkuban Perahu	3	0,6
3	Tangkal Pinus	2022	2	Bandung Utara	Lembang	Lembang		3,36	Pinus	5	2	3	4	2	3	3	3,14	3	Dekat Wisata Tangkuban Perahu	3	0,6
4	Jungle Milk	2023	1	Bandung Utara	Lembang	Lembang		5,50	Pinus	5	2	4	4	2	3	3	3,29	2	Dekat Wisata Tangkuban Perahu	3	0,6
5	Maranganani	2023	1	Bandung Utara	Mangla yang Barat	Arcamanik		1,75	Pinus	4	2	2	4	3	3	1	2,71	4	Jauh dari lokasi wisata lainnya	3	0,6
I	KPH BANDUNG SELATAN																				
1	eMTe Highland Resort	sejak Th 2008 (2022)	2	Bandung Selatan	Tambakruyung Timur	Cimanggu	5,89	5,89	eucalyptus	5	3	3	4	4	4	5	4,00	4		4	0,8
I	KPH TASIKMALAYA																				
1	Bukit Panyagrayan	2021	2	Tasikmalaya	Singapura	Sukaraja	10,50	4,00	TBP	8	8	4	2	1	2	1	3,71	8	Satu Arah dengan Wisata Religi Pamijahan		
2	Curug Candung	2020	3	Tasikmalaya	Singapura	Tenjawaringin	32,00	10,00	Pinus	8	8	8	2	1	2	2	4,43	8	Satu kompleks dengan Lamping Cirerek		
3	Curug Badak Hanoman	2019	4	Tasikmalaya	Tasikmalaya	Cisayong	15,00	7,60	Pinus	12	8	8	2	1	1	3	5,00	8	Kaki gunung talaga bodas		
4	Curug Ciparay	2019	4	Tasikmalaya	Singapura	Leuwisari	54,40	15,00	RBC/RHL	8	8	8	2	1	2	1	4,29	8			
I	KPH BANTEN																				

1	Wisata Pantai Pulomanuk	2023	2	Banten	Bayah	Bayah Selatan	0,7	0,7	-	5	3	1	3	5	4	1	3,14	5	kelas hutan KPS sempadan pantai	4	0,8
2	Wisata Gunung Pinang	-	-	Banten	Serang	Cilegon	220,3	23,86	Rimba campuran	2	3	5	3	5	3	1	3,14	3	kelas hutan HAS, sampai saat ini wisata dikelola Perhutani dan sedang dalam proses kerjasama dengan mitra	4	0,8
V KPH CIAMIS																					
1	situ Mustika	2021	2	Ciamis	Banjar Utara	Gadung	8,9	8,9	Rimba Campur	2	2	4	3	3	4	1	2,71	2	Berjarak 2 km dari pusat kota Banjar	3	0,6
V I KPH BOGOR																					
1	Curug Cipamingkis	2023	2	Bogor	Bogor	Cipamingkis	17,50	17,50	Pinus	5	4	5	4	3	4	3	4,00	4	Zona Wisata Alam Air Terjun	4	0,8
2	Wonderfull Citamiang	2023	1	Bogor	Bogor	Cipayung	5,00	5,00	Rimba Campur	5	4	4	4	3	4	3	3,86	4	Zona Wisata Alam Buper	4	0,8
3	Talaga Saat	2023	2	Bogor	Bogor	Cipayung	5,80	5,80	-	3	4	4	4	3	4	3	3,57	4	Zona Wisata Alam Situ	4	0,8
4	Curug Ciherang	2022	1	Bogor	Bogor	Cipamingkis	73,00	73,00	Pinus/Rimba Campur	5	4	5	4	3	4	3	4,00	4	Zona Wisata Alam Air Terjun	4	0,8
5	Leuwihaja	2022	1	Bogor	Bogor	Cipayung	4,90	4,90	Pinus/Rimba Campur	5	4	3	3	2	4	3	3,43	3	Zona Wisata Alam Buper	4	0,8
6	Gunung Dago	2023	5	Bogor	Parung Panjang	Jagabaya	17,00	17,00	-	5	3	5	4	3	4	3	3,86	3	Zona Wisata Alam Pemandangan Alam	4	0,8
V I I KPH SUMEDANG																					
1	WISATA PESONA TAMAN PUSPA	40/PKS/SMD/2023	2 (dua) Tahun	Sumedang	Mangla yang Timur	Cijambu	6,00	6,00	Rimba Pinus	4	2	4	3	3	4	3	3,29	4	Tegakan Pinus, viewdeck skywalk	3	0,6
2	WISATA TANJUNG DURIAT	07/PKS/SMD/2023	1 (satu) Tahun	Sumedang	Cadanganampar	Ciboboko	6,30	6,30	Rimba Campur	5	4	4	4	3	4	5	4,14	4	View Jatigede, wahana, gazebo	4	0,8
3	WISATA KAMPOENG CIHERANG	05/PKS/SMD/2023	1 (satu) Tahun	Sumedang	Mangla yang Timur	Cijambu	5,80	5,80	Rimba Pinus	4	5	4	3	3	4	4	3,86	4	Tegakan Pinus, air terjun, sungai dan wahana	4	0,8
4	WISATA CIPADAYUNGAN	08/PKS/SMD/2023	1 (satu) Tahun	Sumedang	Tampomas	Tanjungerta	3,00	3,00	Rimba Pinus	2	3	3	4	3	4	3	3,14	3	Tegakan Pinus, air terjun	3	0,6

5	WISATA CIPUTRAWANGI	14/PKS /SMD/2023	8 (delapan) bulan	Sumedang	Tampomas	Narimbang	3,00	3,00	Rimba Campur	2	3	3	3	3	4	4	3,14	3	Air terjun	3	0,6
6	WISATA CIPACET	13/PKS /SMD/2022	1 (satu) Tahun	Sumedang	Manglayang Timur	Genteng	6,00	6,00	Rimba Pinus	2	2	4	3	3	4	3	3,00	3	Tegakan Pinus	3	0,6
7	WISATA PESONA CAKRA	70/PKS /SMD/2018	2 (dua) Tahun	Sumedang	Cadangampar	Cakrabana	12,79	12,79	Rimba Pinus	2	2	5	3	3	4	3	3,14	3		3	0,6
8	WISATA PUNCAK DAMAR	06/PKS /SMD/2017	2 (dua) Tahun	Sumedang	Cadangampar	Ciboboko	14,00	14,00	Rimba Pinus	1	2	5	3	3	3	2	2,71	3		3	0,6
9	WISATA CIPANTENEN	04/PKS /SMD/2018	2 (dua) Tahun	Sumedang	Tampomas	Tanjungerta	3,00	3,00	Rimba Pinus	1	4	3	4	3	3	2	2,86	3	Kolam renang alam, mata air	3	0,6
10	WISATA FOREST WALK	11/PKS /SMD/2023	1 (satu) bulan	Sumedang	Cadangampar	Ciboboko	3,00	3,00	Rimba Pinus	3	4	3	4	3	4	4	3,57	4	Tegakan Pinus, viewdeck skywalk	4	0,8
Divre Jawa Tengah																					
1	Pijar Park	2023-2025	2	Pati	Muria Pati Ayam	Ternadi	25,20	25,20	Pinus	4	5	5	4	4	4	4	4,29	4		5	1,0
2	Tirta Park	2023-2025	2	Telawa	Gemolong	Juranggandul	5,60	5,60	Tidak Ada	2	2	4	3	4	3	3	3,00	3		3	0,6
3	Guci Ashafana	Proses Perpanjangan	Proses Perpanjangan	Pekalongan Barat	Bumijawa	Guci	28,73	28,73	Pinus	5	5	5	5	4	4	4	4,57	5		5	1,0
4	Jateng Valley	2020-2055	25	Semarang	Penggaron	Gedawang dan Susukan	482,41	482,41	RBC	2	2	5	5	5	4	3	3,71	5		4	0,8
5	Triangle Sky Telomoyo	2023-2024	1	Kedu Utara	Ambarawa	Srandil	1,00	1,00	RBC	3	5	1	2	2	3	3	2,71	3		3	0,6
6	Embun Bening	2023-2024	1	Telawa	Karangwinong	Karengan	8,20	8,20	RBC	3	4	3	4	4	4	3	3,57	4		4	0,8
Divre Jawa Timur																					
1	WATU RUMPUK	2021	2	LAWU Ds	Wilis Utara	Nglengko	3,20	0 - 5	RBC	5	3	3	3	3	3	1	3,00	3		3	0,6
2	BEACH FOREST	2021	2	BONDOWOSO	Panarukan	Kendit	3,50		Rimba campur	4	3	2	4	4	4	3	3,43	4		4	0,8
3	DENDY SKY VIEW	2021	2	KEDIRI	Tulungagung	Jatiwekas	4,00		PINUS	3	2	2	2	2	2	2	2,14	2		2	0,4

4	KAYANGAN API	2022	2	BOJONEGORO	TENGER	SOKO	4,56		Jati	5	5	5	3	5	5	5	4,71	5		5	1,0
5	GUNUNG BANYAK	2022	2	MALANG	PUJON	PUNTEN	5,00		PINUS	2	3	3	4	4	4	1	3,00	4		3	0,6
6	PANTAI REGENT	2023	2	MALANG	SENGGRUH	SUMBERMANJINGKULON	5,00	5 - 10	RBC	4	3	4	4	4	4	1	3,43	4		4	0,8
7	BUKIT PINUS	2022	1	JOMBANG	JABUNG	CARANGWULUNG	6,00		Pinus	2	3	4	4	3	4	3	3,29	3		3	0,6
8	BUKIT KAYOE PUTIH	2021	2	MOJOKERTO	Kemlagi	Kupang	6,90		Kayu Putih	5	5	5	5	3	5	1	4,14	5		5	1,0
9	JOLOTUNDO	2022	2	PASURUAN	PENANGGUNGAN	SELOLIMAN	8,70		RBC	5	4	4	4	5	3	4	4,14	4		4	0,8
10	WATU DODOL	2023	2	BANYUWANGI UTARA	KETAPANG	SELOGIRI	10,02		Rimba Campur	2	2	4	5	5	4	4	3,71	4		4	0,8
11	JOLOTUNDO GLAMPING & EDUPARK	2023	2	KEDIRI	Pace	Bajulan	10,10		PINUS	4	2	2	2	2	2	2	2,29	2		2	0,4
12	BEJI PARK	2022	2	LAWU DS	PACITAN	PACITAN	11,40		< 10	Jati & Mahoni	5	4	5	4	5	4	3	4,29	5		5
13	GENILANGIT	2022	2	LAWU DS	LAWU SELATAN	NGANCAR	13,00	RBC (Pinus. Puspa)		5	3	5	4	4	4	3	4,00	4		4	0,8
14	PANTAI MIDODAREN	2022	2	KEDIRI	Bandung	Besuki	38,00	RIMBA CAMPUR		4	2	2	2	2	2	2	2,29	2		2	0,4