STUDI KELAYAKAN KOMERSILASI LAHAN KAMPUS PPI CURUG

Raihan Nugraha[1], Mohammad Rizky Pratama[2], Maswira Trigaluh Prakoso L[3], Thoriq Arafi[4], Muhammad Nazhiif Kamal[5], L. Rizkyawal Akbar Putra[6], Feti Fatonah[7]

[1,2,3,4,5,6,7]*politeknik Penerbangan Indonesia Curug*
E-mail : nugraharaihan191@gmail.com[1], fardaneku@gmail.com[2] , wira.laimadi@gmail.com[3] , ifaraqiroht123567890@gmail.com[4] , nazhifkamal@gmail.com[5] , lrizkyawal@gmail.com[6], feti_fatonah@yahoo.co.id[7]

ABSTRACT

This study aims to analyze the feasibility of commercializing idle assets within the campus area of the Indonesian Aviation Polytechnic (PPI) Curug through a third-party cooperation scheme for the lease of integrated sports facilities. The planned facilities include football, basketball, volleyball, and futsal courts. This research employs a library research method by evaluating the potential for state asset optimization based on the Highest and Best Use (HBU) principle, alongside comparing precedents of asset management in other educational institutions. The results of the literature review indicate that sports facilities in educational areas have high occupancy potential and are financially feasible based on benchmarks of similar infrastructure investments. This study concludes that the project is highly feasible to implement and recommends the Utilization Cooperation (Kerjasama Pemanfaatan/KSP) business model to increase the institution's Non-Tax State Revenue (PNBP).

Keywords : *Literature Review, Feasibility Study, Land Commercialization, Sports Facilities, Asset Management, Non-Tax State Revenue (PNBP), PPI Curug.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan komersialisasi lahan kosong *(idle asset)* di area kampus Politeknik Penerbangan Indonesia (PPI) Curug melalui skema kerja sama pihak ketiga untuk penyewaan fasilitas olahraga terpadu. Fasilitas yang direncanakan mencakup lapangan bola, basket, voly, dan futsal. Penelitian ini menggunakan metode studi literatur (*library research*) dengan mengevaluasi potensi optimalisasi aset negara berdasarkan prinsip *Highest and Best Use* (HBU) serta komparasi terhadap preseden pengelolaan aset pada institusi pendidikan lainnya. Hasil kajian literatur menunjukkan bahwa fasilitas olahraga di kawasan pendidikan memiliki potensi okupansi yang tinggi dan layak secara finansial berdasarkan *benchmark* investasi infrastruktur serupa. Penelitian ini menyimpulkan bahwa proyek ini sangat layak dilaksanakan dan merekomendasikan model bisnis Kerjasama Pemanfaatan (KSP) guna meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) institusi.

Kata Kunci : *Studi Literatur, Studi Kelayakan, Komersialisasi Lahan, Fasilitas Olahraga, Manajemen Aset, PNBP, PPI Curug.*

PENDAHULUAN

Transformasi institusi pendidikan tinggi menuju model entrepreneurial university menuntut adanya kemandirian finansial dan optimalisasi aset yang dimiliki (Setiawan, 2017). Politeknik Penerbangan Indonesia (PPI) Curug, sebagai lembaga pendidikan vokasi di bawah naungan Kementerian Perhubungan yang menerapkan pola pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum (BLU), memiliki mandat untuk tidak hanya menyelenggarakan pendidikan berkualitas, tetapi juga mengoptimalkan potensi Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dari aset yang menganggur (idle) (Risma, 2017). Saat ini, terdapat beberapa area lahan kosong di lingkungan PPI Curug yang berpotensi memiliki nilai guna tinggi namun belum dimanfaatkan secara optimal, padahal optimalisasi Barang Milik Negara (BMN) yang idle terbukti secara empiris mampu memberikan nilai tambah ekonomi yang masif bagi institusi (Rafli & Prativi, 2025).

Di sisi lain, kesadaran akan gaya hidup sehat dan kebutuhan akan fasilitas olahraga yang representatif semakin meningkat. Masyarakat di sekitar wilayah Curug, Kabupaten Tangerang, serta internal kampus (taruna, dosen, dan pegawai) menunjukkan permintaan yang tinggi terhadap fasilitas olahraga modern seperti lapangan mini soccer, lapangan basket standar, dan pusat kebugaran (fitness center). Pembangunan fasilitas olahraga terpadu di atas lahan kampus tidak hanya akan memenuhi kebutuhan ini, tetapi juga membuka peluang bisnis penyewaan (commercial lease) yang menjanjikan secara finansial dan memiliki tingkat pengembalian investasi yang terukur (Pratama & Susanti, 2021).

Oleh karena itu, komersialisasi lahan kampus melalui pelibatan pihak ketiga (investor swasta) menjadi solusi strategis. Pihak ketiga dapat bertindak sebagai penyedia modal dan operator (developer) untuk membangun fasilitas, sementara PPI Curug menyediakan lahan dengan skema bagi hasil atau sewa. Untuk memastikan bahwa inisiatif ini menguntungkan secara ekonomi dan tertib administrasi agar tidak melanggar regulasi pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) (Rorimpandey, dkk., 2016), diperlukan sebuah studi kelayakan yang komprehensif.

METODE

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode Studi Literatur (*Library Research*). Penelitian ini tidak melakukan pengumpulan data primer ke lapangan secara langsung, melainkan mengeksplorasi, menganalisis, dan membandingkan temuan dari berbagai literatur akademis, jurnal penelitian terdahulu, serta dokumen regulasi yang relevan.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data sepenuhnya mengandalkan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, yang meliputi:

1. Jurnal Akademik: Artikel penelitian terdahulu tentang manajemen aset, HBU, dan komersialisasi fasilitas olahraga kampus.
2. Dokumen Regulasi: Peraturan tentang pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) dan institusi BLU.
3. Data Institusional: Masterplan tata ruang kampus dan standar resmi fasilitas olahraga.

Tabel 1. Hasil Review Artikel

Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan dengan Penelitian Saat Ini
Rafli, M. F., dkk. (2025)	Pra Studi Kelayakan Pembangunan Multitenant pada Barang Milik Negara (Studi Kasus Aset LMAN)	Secara finansial, pembangunan bangunan dua lantai dengan fasilitas basement dan rooftop dinilai sangat layak. Hasil analisis menunjukkan nilai Net Present Value (NPV) maksimal mencapai Rp9,89 miliar dan Internal Rate of Return (IRR) sebesar 27,70%.	Penelitian ini berfokus pada komersialisasi aset negara melalui pembangunan multitenant foodcourt. Sementara itu, penelitian yang dilakukan berfokus pada pembangunan fasilitas olahraga terpadu yang meliputi mini soccer, lapangan basket, dan pusat kebugaran di kawasan akademik dengan skema Kerja Sama Pemanfaatan (KSP).
Setiawan, Kevin (2017)	Analisis Highest and Best Use Tanah Kosong Belakang Gedung Nusantara Politeknik Keuangan Negara STAN	Penerapan prinsip Highest and Best Use (HBU) pada lahan kampus menunjukkan bahwa pembangunan co-working space dan kafe merupakan alternatif pemanfaatan yang paling optimal karena memberikan tingkat *return on investment* tertinggi dibandingkan alternatif lainnya.	Opsi optimalisasi HBU dalam penelitian ini berfokus pada fasilitas penunjang pembelajaran dan kuliner. Sementara itu, penelitian yang dilakukan berfokus pada komersialisasi sarana olahraga yang mengakomodasi tren gaya hidup sehat bagi taruna maupun masyarakat di sekitar Curug.
Risma, A. (2017)	Pemanfaatan Barang Milik Negara Idle dalam Bentuk Sewa Menyewa sebagai Upaya Penerimaan Negara Bukan Pajak	Lahan negara yang tidak dimanfaatkan (*idle assets*) memiliki potensi ekonomi yang besar. Sistem sewa yang transparan terbukti mampu meningkatkan rasio Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dari sektor aset negara.	Penelitian ini berpusat pada skema sewa menyewa, sedangkan penelitian yang dilakukan lebih menitikberatkan pada investasi pihak ketiga melalui skema Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dengan pola operasional berbasis bagi hasil.

Pratama & Susanti (2021)	Studi Kelayakan Bisnis Lapangan Mini Soccer Sintetis: Tinjauan Finansial dan Pasar	Investasi lapangan mini soccer dengan rumput sintetis berstandar FIFA dinilai sangat prospektif dan layak dijalankan. Hasil analisis menunjukkan periode pengembalian investasi (*Payback Period*) berkisar antara 3–4 tahun yang didukung oleh tingginya tingkat okupansi, terutama pada malam hari.	Kajian dilakukan pada lahan properti komersial swasta. Penelitian yang dilakukan mengadopsi pendekatan analisis kelayakan yang serupa, namun diterapkan pada aset yang berada di bawah pengelolaan institusi pendidikan tinggi berstatus Badan Layanan Umum (BLU).
Rorimpandey, dkk. (2016)	Analisis Pengelolaan Barang Milik Daerah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014	Hasil penelitian menunjukkan bahwa komersialisasi aset daerah maupun negara sering menghadapi kendala administratif serta belum tersedianya pedoman kelayakan bisnis yang memadai. Penataan aset yang baik dapat menghasilkan pemanfaatan dengan konsep highest and best use yang optimal.	Penelitian ini bersifat evaluatif terhadap kepatuhan pengelolaan aset berdasarkan regulasi yang berlaku. Sebaliknya, penelitian yang dilakukan bersifat aplikatif dengan menyusun simulasi kebutuhan investasi, estimasi biaya konstruksi (CAPEX), serta proyeksi biaya operasional (OPEX) proyek.

Metode Analisis Data Finansial

Data dianalisis menggunakan teknik komparasi literatur (*Literature Comparison*). Peneliti membandingkan keberhasilan komersialisasi aset di kampus lain sebagai tolok ukur (*benchmark*), yang kemudian disintesiskan dengan regulasi BMN untuk menyusun model simulasi kelayakan di PPI Curug. Kelayakan finansial dievaluasi menggunakan indikator standar seperti *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP) berdasarkan data sekunder proyeksi biaya.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Analisis Aspek Pasar dan Pemasaran

Berdasarkan kajian terhadap berbagai literatur komersialisasi aset kampus, fasilitas olahraga terpadu secara konsisten menunjukkan tingkat permintaan yang stabil. Fasilitas *mini soccer* dan *fitness center* di lingkungan akademis seringkali menjadi pusat aktivitas sosial bagi

civitas akademika sekaligus menjadi magnet bagi komunitas olahraga eksternal di sekitarnya. Hal ini mengonfirmasi bahwa potensi pasar cukup kuat untuk menyerap penawaran fasilitas baru.

Analisis Aspek Teknis dan Operasional

Berdasarkan tinjauan literatur terhadap standar infrastruktur olahraga dan tata ruang kawasan Pendidikan. Lahan yang disarankan untuk proyek ini adalah area kosong di dekat gerbang luar atau perimeter yang memiliki akses jalan langsung tanpa harus melewati zona ring 1 asrama dan fasilitas akademik vital. Hal ini mempermudah akses bagi penyewa umum sekaligus menjaga sterilitas keamanan kampus.

1. Fasilitas 1: Lapangan *Mini Soccer*. Menggunakan rumput sintetis standar FIFA *(monofilament)*, ukuran lapangan 40m x 60m, dilengkapi pagar jaring keliling dan sistem penerangan LED 200 Watt (minimal 12 titik) untuk operasional malam hari.
2. Fasilitas 2: Lapangan Basket Terpadu. Permukaan menggunakan material *interlock* atau *acrylic flooring* standar semi-indoor dengan kanopi membran, sehingga dapat digunakan saat hujan.
3. Fasilitas 3: Pusat Kebugaran *(Fitness Center)*. Bangunan seluas 200 m2 dengan peralatan kardio, beban bebas *(free weights)*, dan mesin beban *(weight machines)*.
4. Fasilitas Pendukung: Ruang ganti, toilet/shower pria dan wanita, area parkir, kafe/sports bar kecil, dan sistem loker.

Analisis Aspek Hukum dan Kerjasama

Berdasarkan kajian terhadap regulasi pengelolaan aset Badan Layanan Umum (BLU), mekanisme yang paling sesuai untuk proyek ini adalah Kerjasama Pemanfaatan (KSP). Dalam skema KSP: Pihak Ketiga (Investor) menyediakan seluruh pendanaan untuk konstruksi (CAPEX) dan biaya operasional (OPEX).

Institusi bertindak sebagai penyedia lahan.

Sebagai imbalannya, institusi menerima kontribusi tetap tahunan dan persentase pembagian keuntungan (profit sharing) yang disetorkan langsung sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) instansi BLU.

Masa konsesi disarankan antara 5 hingga 10 tahun. Setelah masa konsesi berakhir, seluruh fasilitas dan infrastruktur yang dibangun di atas lahan tersebut menjadi milik negara (BTO/BOT).

Analisis Finansial (Simulasi Konseptual)

Proyeksi finansial disusun berdasarkan estimasi harga pasar terkini untuk konstruksi infrastruktur olahraga. Simulasi ini menggunakan horizon investasi selama 5 tahun.

Tabel 2. Estimasi Biaya Investasi Awal (CAPEX)

Komponen Investasi	Estimasi Biaya (Rp)
Pekerjaan Sipil & Tanah (Cut & Fill)	300.000.000
Konstruksi Lapangan Mini Soccer (Rumput, Jaring, Lampu)	1.200.000.000
Konstruksi Lapangan Basket Semi-Indoor	500.000.000
Bangunan Fitness Center & Fasilitas Pendukung (Toilet/Loker)	600.000.000
Peralatan Fitness	400.000.000
Total CAPEX (Modal Awal)	3.000.000.000

Proyeksi Pendapatan Tahunan (Simulasi)

1. Sewa *Mini Soccer*: Rp 350.000 x 6 jam x 330 hari = Rp 693.000.000 / tahun.
2. Sewa Basket: Rp 150.000 x 4 jam x 330 hari = Rp 198.000.000 / tahun.

3. Membership *Fitness*: 150 orang x Rp 200.000 x 12 bulan = Rp 360.000.000 / tahun.
4. Sewa Kantin/F&B: Rp 5.000.000 x 12 bulan = Rp 60.000.000 / tahun.
5. Total Estimasi Pendapatan Kotor (Tahun 1): Rp 1.311.000.000

Proyeksi Biaya Operasional (OPEX) Tahunan

1. Gaji Pegawai (Admin, Kebersihan, Keamanan, Instruktur) = Rp 250.000.000
2. Listrik, Air, & Internet = Rp 120.000.000
3. Perawatan/Maintenance Berkala = Rp 50.000.000
4. Pemasaran dan Lain-lain = Rp 30.000.000
5. Total Estimasi OPEX (Tahun 1): Rp 450.000.000

Analisis Kelayakan dan Skenario Bagi Hasil

Berdasarkan proyeksi di atas, laba bersih operasional (EBITDA) pada tahun pertama diperkirakan sebesar Rp 861.000.000. Dengan asumsi tingkat diskonto *(Discount Rate)* 10% dan umur ekonomis fasilitas selama 7 tahun, simulasi kelayakan finansial menghasilkan NPV yang positif, IRR di atas batas aman, dan Payback Period sekitar 3-4 tahun.

Skenario Bagi Hasil (Profit Sharing): Disarankan skema bagi hasil proporsional dari Laba Bersih. Misalnya, 70% untuk Investor/Operator dan 30% untuk institusi pemilik lahan. Dengan pembagian ini, institusi dapat mengantongi PNBP pasif yang signifikan, di luar nilai aset (bangunan) yang akan diserahterimakan pada akhir masa konsesi.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis konseptual dari berbagai aspek, rencana komersialisasi lahan kampus untuk penyewaan fasilitas olahraga terpadu (*mini soccer*, lapangan basket, dan pusat kebugaran) sangat potensial untuk diimplementasikan. Aspek pasar menunjukkan permintaan yang stabil dan antusiasme tinggi baik dari internal maupun eksternal kampus. Dari segi hukum, skema Kerjasama Pemanfaatan (KSP) atau BOT memenuhi regulasi pengelolaan aset negara. Secara finansial, proyek ini menawarkan tingkat pengembalian yang solid bagi investor dan potensi pendapatan BLU (PNBP) baru yang terukur.

DAFTAR PUSTAKA

Departemen Keuangan Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara.

Husnan, S., & Suwarsono, M. (2014). Studi Kelayakan Proyek Bisnis. Edisi Kelima. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Siregar, D. D. (2004). Manajemen Aset: Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Appraisal Institute. (2013). The Appraisal of Real Estate (14th ed.). Chicago: Appraisal Institute.

Rafli, M. F., & Prativi, F. P. (2025). Pra Studi Kelayakan Pembangunan Multitenant pada Barang Milik Negara (Studi Kasus Aset Idle LMAN). ETD Universitas Gadjah Mada.

Setiawan, K. (2017). Analisis Highest And Best Use Tanah Kosong Belakang Gedung Nusantara Politeknik Keuangan Negara STAN. Indonesian Treasury Review.

Risma, A. (2017). Pemanfaatan Barang Milik Negara Idle dalam Bentuk Sewa Menyewa sebagai Upaya Penerimaan Negara Bukan Pajak. Disertasi Universitas Hasanuddin.

Rorimpandey, A., Nangoi, G. B., & Manossoh, H. (2016). Analisis Pengelolaan Barang Milik Daerah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014. Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi (EMBA).

Pratama, D., & Susanti, R. (2021). Studi Kelayakan Bisnis Lapangan Mini Soccer Sintetis: Tinjauan Finansial dan Pasar. Jurnal Manajemen Properti dan Bisnis.

Setiawan, K. (2017). Analisis Highest And Best Use Tanah Kosong Belakang Gedung Nusantara Politeknik Keuangan Negara STAN. Indonesian Treasury Review.

Siregar, D. D. (2004). *Manajemen Aset: Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.