



ANALISIS KOMPARATIF TINGKAT KAPITALISASI TANAH ANTARA WILAYAH UTARA DAN SELATAN SUNGAI KAPUAS STUDI KASUS KOTA PONTIANAK

Deny Ariyanto

Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Barat

Danar Setyanto

Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Barat

Alamat Korespondensi: deny.ariyanto@kemenkeu.go.id

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
[09 09 2025]

Dinyatakan Diterima
[27 11 2025]

KATA KUNCI:

Penilaian properti, Sewa tanah, Kapitalisasi langsung, Tingkat kapitalisasi, Pendekatan pendapatan.

KLASIFIKASI JEL:

R32, R33, R52

ABSTRAK

This study aims to analyze the level of land capitalization between the north and south Kapuas River areas, a case study in Pontianak City. The differences in these areas are influenced by geographical, historical, economic, and spatial planning policy factors. From the land lease assessment data in the West Kalimantan Regional Office of the DJKN, the land lease assessment process often uses the Market Approach, while the Income Approach with the direct capitalization method is rarely used. The capitalization rate is the expected rate of return that shows how much a property generates income, which is related to the value of the property. The research method used is quantitative research with data collection through interviews and property broker listings. It is expected that the results of the study can be used by Appraisers to measure land lease values using the direct capitalization method. This study aims to provide an overview for Appraisers if there are limitations in comparative land lease data, as well as how big the difference is in the land capitalization rate in Pontianak City, between the north and south Kapuas River areas.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kapitalisasi tanah antara wilayah utara dan selatan Sungai Kapuas, studi kasus di Kota Pontianak. Perbedaan wilayah ini dipengaruhi oleh faktor geografis, historis, ekonomi, dan kebijakan tata ruang. Dari data penilaian sewa tanah pada wilayah kerja Kanwil DJKN Kalimantan Barat, proses penilaian sewa tanah sering kali menggunakan Pendekatan Pasar, sedangkan Pendekatan Pendapatan dengan metode kapitalisasi langsung jarang dilakukan. Tingkat kapitalisasi adalah tingkat pengembalian yang diharapkan, yang menunjukkan seberapa besar suatu properti menghasilkan pendapatan, yang dihubungkan dengan nilai properti tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kuantitatif dengan pengumpulan data melalui wawancara dan *listing* broker properti. Diharapkan hasil penelitian dapat digunakan oleh Penilai untuk mengukur nilai sewa tanah menggunakan metode kapitalisasi langsung. Kajian ini bertujuan untuk memberikan gambaran bagi para Penilai apabila terdapat keterbatasan data pembandingan sewa tanah, serta seberapa besar perbedaan tingkat kapitalisasi tanah di Kota Pontianak, antara wilayah sebelah utara dan sebelah selatan Sungai Kapuas.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pontianak merupakan ibu kota Provinsi Kalimantan Barat yang wilayahnya terbelah oleh Sungai Kapuas, yang merupakan sungai terpanjang di Indonesia dengan panjang sekitar 1.143 kilometer. Kondisi geografis ini membuat Pontianak terbagi menjadi dua kawasan utama yaitu di sebelah utara Sungai Kapuas dan sebelah selatan Sungai Kapuas. Secara historis, infrastruktur, ekonomi, serta kebijakan tata ruang di kedua kawasan tersebut menunjukkan perbedaan. Wilayah selatan lebih maju karena statusnya sebagai pusat kota, sementara wilayah utara menghadapi tantangan alam dan pembangunan yang belum merata. Hal ini berpotensi memengaruhi karakteristik pasar tanah di masing-masing kawasan.

Dalam bidang Penilaian (*appraisal*), tanah merupakan aset bernilai ekonomis dan menjadi lokasi berbagai kegiatan (pemukiman, usaha, dan lain sebagainya). Tanah juga dapat diperjualbelikan maupun disewakan, sehingga informasi mengenai nilai dan tingkat pengembalian investasi tanah sangat dibutuhkan oleh berbagai pihak. Tingkat kapitalisasi tanah merupakan salah satu informasi atau data yang dapat merepresentasikan perbandingan antara pendapatan sewa bersih tahunan suatu tanah terhadap nilai atau harga jual tanah tersebut. Semakin tinggi tingkat kapitalisasi suatu tanah, semakin besar pula imbal hasil (*yield*) investasinya, yang tujuan akhirnya untuk menarik minat para investor. Namun demikian, tingkat kapitalisasi tidak bersifat seragam untuk setiap daerah. Perbedaan perkembangan ekonomi lokal serta tingkat kebutuhan atau permintaan lahan menyebabkan tingkat kapitalisasi tanah dapat berbeda antara satu wilayah dengan wilayah yang lain. Hal ini sejalan dengan karakteristik tanah sebagai aset yang unik, di mana tiap lokasi memiliki ciri khas tersendiri.

Sejalan dengan pemikiran di atas, analisis mengenai tingkat kapitalisasi tanah di Kota Pontianak menjadi relevan dan penting untuk dilakukan, khususnya dengan fokus perbandingan antara wilayah di sebelah utara dan selatan Sungai Kapuas. Kajian terdahulu menunjukkan manfaat informasi tingkat kapitalisasi dalam penilaian. Budi (2023) dalam penelitiannya di Kota Denpasar menemukan bahwa rata-rata tingkat kapitalisasi tanah kosong di kota tersebut sekitar 1,03% per tahun, dengan zona komersial memiliki tingkat kapitalisasi sebesar 1,117%, sedikit lebih tinggi daripada zona residensial yang memiliki tingkat kapitalisasi sebesar 0,981%. Hasil studi yang dilakukan oleh Fungsional Penilai Ahli Madya pada Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Bali dan Nusa Tenggara tersebut memberi gambaran bahwa tingkat kapitalisasi dapat diukur dan berbeda menurut karakteristik kawasan. Oleh karena itu, di Pontianak pun diperlukan kajian serupa. Analisis tingkat kapitalisasi tanah di dua sisi Sungai Kapuas diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai besarnya *yield* atau imbal hasil lahan pada masing-masing wilayah. Informasi ini akan sangat berguna bagi para penilai properti, terutama ketika data pembanding sewa tanah terbatas, sehingga estimasi nilai sewa tanah dapat dilakukan dengan lebih baik, dengan berbasis tingkat kapitalisasi lahan setempat.

1.2. Rumusan Masalah

Proses penilaian nilai sewa tanah selama ini lebih sering menggunakan Pendekatan Pasar, yaitu membandingkan tanah dengan data sewa properti serupa di pasaran. Di sisi lain, Pendekatan pendapatan dengan metode kapitalisasi langsung relatif jarang dilakukan dalam praktik penilaian sewa tanah. Salah satu kendala utama penerapan pendekatan pendapatan adalah penentuan tingkat kapitalisasi yang tepat, terutama karena sering kali tidak tersedianya data pembanding yang memadai. Akibatnya, penilai cenderung menghindari metode kapitalisasi langsung dan bergantung pada data sewa yang ada. Regulasi terbaru dalam PMK 99 Tahun 2024 menegaskan bahwa penilai pemerintah wajib mempertimbangkan Pendekatan Pendapatan dan penerapan tingkat kapitalisasi pasar dalam penilaian sewa tanah, khususnya ketika data pembanding sewa terbatas (DJKN, 2024). Dengan memperhatikan uraian pada latar belakang permasalahan, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian adalah:

- Berapakah tingkat kapitalisasi tanah pada wilayah sebelah utara Sungai Kapuas di Kota Pontianak?
- Berapakah tingkat kapitalisasi tanah pada wilayah sebelah selatan Sungai Kapuas di Kota Pontianak?
- Apakah terdapat perbedaan tingkat kapitalisasi tanah antara wilayah utara dan selatan Sungai Kapuas di Kota Pontianak?

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Mengetahui tingkat kapitalisasi tanah pada wilayah sebelah utara Sungai Kapuas di Kota Pontianak.
- Mengetahui tingkat kapitalisasi tanah pada wilayah sebelah selatan Sungai Kapuas di Kota Pontianak.
- Menganalisis perbedaan tingkat kapitalisasi tanah antara wilayah utara dan selatan Sungai Kapuas di Kota Pontianak.

Tujuan-tujuan tersebut dirumuskan untuk memastikan bahwa penelitian ini menjawab masalah yang telah diidentifikasi, yakni menyediakan informasi kuantitatif tentang tingkat kapitalisasi di kedua wilayah tersebut dan seberapa besar perbedaannya.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa kontribusi dan manfaat sebagai berikut:

- Manfaat bagi ilmu penilaian dan praktisi (Penilai)

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan referensi mengenai tingkat kapitalisasi tanah di Kota Pontianak. Informasi ini diharapkan dapat bermanfaat apabila terdapat keterbatasan data pembanding sewa tanah. Penilai dapat menggunakan tingkat kapitalisasi hasil penelitian ini sebagai acuan untuk mengestimasi nilai sewa tanah berdasarkan nilai jual tanah. Dengan kata lain, penelitian ini dapat membantu para penilai menentukan besaran *rent yield* tanah di Kota Pontianak, terutama wilayah utara dan selatan Sungai Kapuas, ketika data sewa tanah sulit diperoleh. Selain itu, diketahui pula seberapa besar perbedaan tingkat kapitalisasi antara wilayah utara dan selatan Sungai Kapuas, sehingga penilai bisa lebih memahami karakter pasar masing-masing wilayah dalam proses penilaian.

b. Manfaat bagi penulis/peneliti

Hasil studi ini diharapkan dapat semakin memperdalam pemahaman penulis dalam aplikasi teori penilaian, khususnya terkait pendekatan pendapatan dan tingkat kapitalisasi tanah. Penelitian ini juga menjadi sarana untuk mengasah kemampuan analisis data properti dan memperkaya pengalaman penelitian di bidang penilaian properti.

c. Manfaat bagi pembaca dan institusi terkait

Bagi pembaca umum maupun akademisi, hasil kajian ini menambah *khazanah* literatur mengenai penilaian tanah di Indonesia, khususnya studi kasus di Kota Pontianak. Sedangkan bagi organisasi atau institusi seperti DJKN atau pemerintah daerah, temuan penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam penyusunan kebijakan atau pedoman penilaian aset di lapangan. Secara khusus, data tingkat kapitalisasi yang dihasilkan dapat digunakan sebagai referensi dalam pengambilan keputusan terkait pengelolaan aset tanah, penentuan harga sewa tanah, atau evaluasi kelayakan investasi di masing-masing kawasan Pontianak di wilayah utara dan selatan Sungai Kapuas.

2. LANDASAN TEORI/TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Konsep Tingkat Kapitalisasi dalam Penilaian Aset

Tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*) adalah parameter kunci dalam Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*). Secara sederhana, tingkat kapitalisasi merupakan tingkat pengembalian tahunan dari suatu properti terhadap nilai investasinya. Dalam formula penilaian, nilai properti dapat dihitung dengan rumus dasar:

$$\text{Nilai Properti} = \frac{\text{Pendapatan Bersih Tahunan}}{\text{Tingkat Kapitalisasi}}$$

Dengan pembagian tersebut, semakin kecil tingkat kapitalisasi (*capitalization rate*), semakin besar nilai properti untuk pendapatan tertentu, yang berarti investor bersedia membayar lebih mahal untuk pendapatan yang sama. Sebaliknya, tingkat kapitalisasi yang lebih tinggi menunjukkan nilai properti lebih rendah untuk pendapatan yang sama. Istilah *capitalization rate* ini dalam praktik penilaian properti sering disingkat menjadi *cap rate*. Karena itu, hubungan terbalik antara pendapatan dan nilai tersebut membuat *capitalization rate* atau *cap rate* digunakan sebagai indikator cepat untuk membandingkan nilai investasi properti. Menurut Brooks (2024), *cap rate* berfungsi sebagai indikator praktis untuk menilai tingkat pengembalian awal sebuah properti sekaligus mencerminkan ekspektasi investor terhadap risiko dan potensi pertumbuhan pendapatan. Dengan demikian, *cap rate* tidak hanya mengonversi arus pendapatan menjadi estimasi nilai pasar, tetapi juga mencerminkan persepsi pasar terhadap karakteristik aset tersebut. Sejalan dengan itu, RICS (2023) menekankan bahwa pemilihan tingkat kapitalisasi harus mempertimbangkan risiko spesifik aset, struktur dan stabilitas pendapatan, serta kondisi pasar lokal yang relevan, sehingga hasil kapitalisasi tetap konsisten dengan prinsip penilaian berbasis pasar dalam jangka panjang.

Pada properti yang terdiri dari tanah dan bangunan, tingkat kapitalisasi mencerminkan kombinasi antara tingkat suku bunga (*return on investment*) dan tingkat pengembalian modal (*recapture of investment*). Bagian "*suku bunga*" merefleksikan imbal hasil atas modal yang diinvestasikan, sedangkan "*pengembalian modal*" berkaitan dengan depresiasi atau penyusutan nilai komponen bangunan yang umur ekonomisnya terbatas. Namun, jika pendapatan hanya berasal dari tanah (tanah kosong tanpa bangunan), teori penilaian menyatakan bahwa tingkat kapitalisasi tanah seharusnya setara dengan tingkat suku bunga jangka panjang yang relevan (misalnya suku bunga bebas risiko atau *yield* investasi lain yang sebanding). Hal ini dikarenakan tanah memiliki umur ekonomis tak terbatas (tidak menyusut), sehingga investor mengharapkan pengembalian murni setara *opportunity cost* modalnya. Dengan demikian, secara konseptual *cap rate* tanah sering dibandingkan dengan indikator seperti suku bunga acuan bank sentral atau obligasi. Dalam praktik penilaian di Indonesia, tingkat kapitalisasi untuk metode kapitalisasi langsung umumnya diestimasi menggunakan suku bunga Bank Indonesia (BI) pada tanggal penilaian, atau dapat pula menggunakan acuan tingkat imbal hasil obligasi/sukuk pemerintah. Acuan ini memberikan pendekatan bahwa investor properti menuntut tingkat *return* tidak jauh berbeda dari instrumen investasi bebas risiko, disesuaikan dengan faktor risiko dan ekspektasi pertumbuhan pendapatan properti.

Terdapat beberapa metode untuk menentukan besarnya tingkat kapitalisasi yang sesuai bagi suatu properti. Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Comparison Method*) menetapkan *cap rate* berdasarkan data pasar properti sejenis yang tersedia, yakni dengan membandingkan antara harga jual dan pendapatan bersih aktual dari transaksi properti lain. Cara inilah yang sering digunakan oleh penilai dengan mencari data pasangan harga jual dan harga sewa dari properti yang sebanding, lalu menghitung rasio pendapatan terhadap harga sebagai indikasi *cap rate* pasar. Selain itu, dikenal Metode *Band of Investment* (metode pengembalian modal sendiri dan modal pinjaman) dan Metode *Summation* (penjumlahan komponen suku bunga, premi risiko, dan lain-lain) sebagai teknik analisis untuk mengestimasi *cap rate* ketika data pasar terbatas. Standar Internasional Penilaian (*International Valuation Standards*,

IVS) juga mengakui bahwa pendekatan pendapatan melalui kapitalisasi langsung merupakan salah satu cara utama penilaian aset, di samping pendekatan pasar dan biaya. Dalam pelaksanaannya, penilai harus memilih tingkat kapitalisasi yang wajar dan mencerminkan karakteristik properti yang dinilai, dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti risiko investasi, tingkat pertumbuhan pendapatan, serta karakteristik pasar lokal. Hal ini sejalan dengan Harjanto (2007), yang menegaskan bahwa perbedaan peruntukan dan karakteristik zona komersial, residensial, maupun campuran, secara nyata memengaruhi besarnya tingkat kapitalisasi yang layak digunakan dalam penilaian tanah.

2.2. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kapitalisasi

Besaran *cap rate* di pasar dipengaruhi oleh tiga komponen utama, yaitu: (1) tingkat bunga bebas risiko; (2) tingkat risiko properti; dan (3) ekspektasi pertumbuhan pendapatan. Pertama, tingkat bunga bebas risiko (misalnya *yield obligasi pemerintah*) menjadi target minimal, ketika suku bunga naik, investor umumnya menuntut *cap rate* lebih tinggi agar kompetitif terhadap investasi lain. Temuan Ambrose (1993), juga menunjukkan bahwa *cap rate* dipengaruhi secara simultan oleh kondisi makroekonomi, terutama suku bunga dan premi risiko, sehingga lokasi dengan ketidakpastian pendapatan lebih tinggi cenderung menawarkan *cap rate* yang lebih besar. Kedua, tingkat risiko terkait properti tersebut, jika properti dianggap berisiko tinggi (misalnya lokasi kurang berkembang, pasar sewa lesu, atau kondisi legal tidak pasti), maka *cap rate* akan lebih tinggi sebagai kompensasi risiko. Sebaliknya, aset di lokasi prima dengan *tenant* stabil cenderung memiliki *cap rate* rendah karena dipandang relatif aman. Ketiga, ekspektasi pertumbuhan pendapatan (*income growth*), bila investor memperkirakan pendapatan sewa akan meningkat signifikan di masa depan, mereka bersedia menerima *cap rate* lebih rendah saat ini karena mengantisipasi keuntungan mendatang. Sebaliknya, bila tidak ada prospek kenaikan sewa (*stagnan*), maka *cap rate* cenderung lebih tinggi. Kombinasi ketiga faktor tersebut menentukan variasi *cap rate* lintas waktu dan lokasi.

Menurut Titman et al., (2022), properti yang berlokasi di kota besar atau area dengan densitas tinggi cenderung memiliki *cap rate* yang lebih rendah, antara lain karena risiko sistematis yang lebih rendah dan prospek pertumbuhan yang lebih kuat. Demikian pula di dalam suatu kota, kawasan pusat (*Central Business District*) yang lahannya langka dan sangat padat biasanya menunjukkan *cap rate* lebih rendah dibanding kawasan pinggiran, sejalan dengan nilai lahan yang lebih tinggi di pusat kota. Hal ini konsisten dengan konsep bahwa lokasi pusat yang padat penduduk dan kegiatan ekonomi cenderung mengalami kenaikan harga sewa lebih cepat (karena keterbatasan suplai lahan), sehingga investor bersedia membayar harga tinggi (*cap rate* rendah) untuk properti di sana. Sebaliknya, di pinggiran kota yang lahannya luas, potensi pasokan baru bila permintaan naik akan menahan kenaikan sewa, sehingga investor menuntut *yield* awal lebih besar (*cap rate* tinggi) sebagai kompensasi risiko stagnannya pertumbuhan sewa.

Menurut Sivitanidou & Sivitanides (1999), variasi *cap rate* antar kawasan sangat dipengaruhi oleh perbedaan risiko lokasi, ekspektasi pertumbuhan sewa, dan keterkaitan antara pasar real estat dan pasar modal. Kawasan dengan risiko lebih tinggi atau prospek pertumbuhan jangka panjang yang lebih rendah akan menunjukkan *cap rate* lebih besar sebagai kompensasi risiko.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif-komparatif. Populasi dalam penelitian adalah lahan-lahan di Kota Pontianak yang memiliki data harga jual dan harga sewa (atau penawaran sewa) aktual di pasar. Karena tidak tersedia data publik lengkap, penelitian mengambil sampel secara *purposive* berupa *listing* atau penawaran yang mencantumkan harga jual tanah dan harga sewa tanah di Kota Pontianak tahun 2025. Sumber data mencakup: (1) data internal Kanwil DJKN Kalimantan Barat yang menghimpun informasi penilaian sewa tanah; (2) wawancara dengan broker properti lokal untuk memperoleh estimasi sewa dan harga lahan di lokasi tertentu; dan (3) iklan atau *listing* properti, baik secara *online* maupun *offline*, yang memuat harga jual dan sewa untuk lahan di Pontianak. Dari proses pengumpulan ini, terkumpul 25 data properti tanah yang memenuhi kebutuhan penelitian.

Setiap data mencakup alamat atau lokasi tanah, koordinat geografis, penanda wilayah apakah berada di sebelah utara atau sebelah selatan Sungai Kapuas, harga penawaran sewa per tahun, serta harga penawaran jual. Pendapatan sewa yang digunakan dalam penelitian ini bukan berupa harga penawaran sewa kotor, melainkan pendapatan sewa bersih yang telah disesuaikan dengan mengurangi komponen biaya operasional yang relevan, seperti biaya perawatan, biaya manajemen properti, serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Harga jual dan pendapatan sewa bersih tersebut kemudian digunakan dalam perhitungan tingkat kapitalisasi (*R*) sesuai dengan rumus sederhana sebagai berikut:

$$R = \frac{\text{Pendapatan Sewa Bersih per Tahun}}{\text{Harga Jual}} \times 100\%$$

Hasil *R* dinyatakan dalam persentase (%). Sebagai contoh, jika suatu lahan disewakan bersih Rp50.000.000,00 per tahun dan dijual Rp2.500.000.000,00, maka:

$$R = \frac{\text{Rp}50.000.000,00}{\text{Rp}2.500.000.000,00} \times 100\% = 2\%$$

Data yang terkumpul kemudian dipisahkan berdasarkan wilayah utara dan selatan Sungai Kapuas. Wilayah utara mencakup Kecamatan Pontianak Utara dan Pontianak Timur (yang secara geografis di utara sungai), sedangkan wilayah selatan mencakup Pontianak Kota, Pontianak Selatan, Pontianak Barat, dan Pontianak Tenggara di sisi selatan Sungai Kapuas.

Analisis data dilakukan dengan cara: (1) statistik deskriptif untuk masing-masing kelompok wilayah, meliputi rata-rata (*mean*) tingkat kapitalisasi, nilai minimum, maksimum, dan sebaran data; (2) visualisasi grafik untuk memperlihatkan perbandingan tingkat kapitalisasi antara wilayah utara dan selatan. Grafik dibuat dalam bentuk diagram kotak (*boxplot*) atau diagram batang yang membandingkan rata-rata kedua kelompok. Visualisasi ini bertujuan memudahkan melihat perbedaan dan variabilitas data; (3) analisis komparatif yaitu membandingkan nilai rata-rata kedua kelompok dan mengamati apakah ada perbedaan yang mencolok. Mengingat ukuran sampel yang terbatas ($n=8$ untuk wilayah utara, $n=17$ untuk wilayah selatan), sehingga tidak dilakukan uji statistik.

Seluruh pengolahan data dilakukan menggunakan perangkat lunak *spread sheet* dan statistik sederhana. Data hasil perhitungan ditampilkan dalam tabel dan grafik. Selanjutnya, hasil kuantitatif diinterpretasikan dengan mengaitkan pada konteks geografis dan ekonomi Kota Pontianak. Metode triangulasi sederhana dilakukan dengan membandingkan hasil perhitungan dengan informasi dari narasumber (broker) tentang persepsi pasar di masing-masing wilayah. Hal ini untuk memastikan hasil yang didapat masih masuk akal dan sesuai realitas.

4. HASIL PENELITIAN

Berikut disajikan data tingkat kapitalisasi tanah yang diperoleh dari 25 sampel properti di Kota Pontianak tahun 2025.

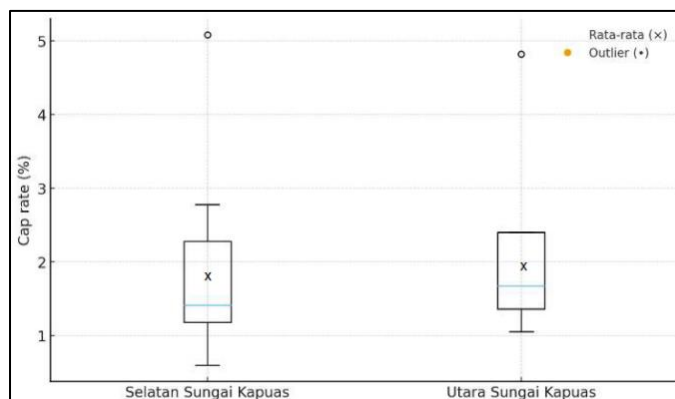
No	Alamat	Penerimaan Sewa Bersih (Rp)	Harga Penawaran Jual (Rp)	Cap Rate (%)
WILAYAH SELATAN SUNGAI KAPUAS				
1	Jalan Flores	95.500.000	5.000.000.000	1,91
2	Jalan Cendrawasih	47.690.000	2.700.000.000	1,77
3	Gang Wonodadi 3	95.500.000	5.000.000.000	1,91
4	Jalan Ampera	52.780.000	1.900.000.000	2,78
5	Jalan Irian	113.700.000	9.000.000.000	1,26
6	Sungai Jawi	47.300.000	4.000.000.000	1,18
7	Jalan Surya	47.204.000	4.320.000.000	1,09
8	Jalan Ahmad Yani 2	61.523.150	5.089.500.000	1,21
9	Jalan Wonobaru	37.990.000	2.700.000.000	1,41
10	Jalan Tanjung Raya	200.649.663	33.669.000.000	0,60
11	Jalan Raya Sungai Kakap	65.333.200	8.556.000.000	0,76
12	Jalan Perdana	38.572.000	760.000.000	5,08
13	Jalan Sungai Raya Dalam	3.830.500	165.000.000	2,32
14	Jalan Husein Hamzah	53.650.000	4.500.000.000	1,19
15	Jl. Karya Baru	58.440.000	5.200.000.000	1,12
16	Gang Ceria II	191.816.000	7.280.000.000	2,63
17	Jalan Madura	47.870.000	2.100.000.000	2,28
WILAYAH UTARA SUNGAI KAPUAS				
18	Jalan Khatulistiwa	189.800.000	14.000.000.000	1,36
19	Jalan Pemda	23.800.000	1.500.000.000	1,59
20	Jalan Yam Sabran	33.380.000	1.900.000.000	1,76
21	Jalan Selat Panjang	14.370.000	600.000.000	2,40
22	Jln. Dharma Putra Dalam	2.892.000	60.000.000	4,82
23	Jalan Budi Utomo	47.450.000	3.500.000.000	1,36
24	Jalan 28 Oktober	188.616.650	17.944.500.000	1,05
25	Jalan Tanjung Raya 2	95.800.000	4.000.000.000	2,40

Dari 25 data sampel yang digunakan pada metode statistik deskriptif, 8 data berada di sebelah utara Sungai Kapuas, dan 17 data di sebelah selatan. Rata-rata (*mean*) tingkat kapitalisasi di wilayah utara adalah sekitar 2,09%, sedangkan rata-rata di wilayah selatan sekitar 1,79%. Dengan demikian, secara kasar wilayah utara menunjukkan tingkat kapitalisasi sedikit lebih tinggi (0,30 poin persentase lebih tinggi) dibandingkan dengan wilayah selatan. Nilai tengah (*median*) juga mencerminkan tren serupa, *median* utara adalah 1,67%, sedangkan *median* selatan adalah 1,41% (dari data terurut).

Rentang tingkat kapitalisasi di wilayah utara berada pada kisaran 1,05% (terendah) hingga 4,82% (tertinggi). Sementara itu, di wilayah selatan rentangnya berkisar antara 0,60% hingga 5,08%. Kedua wilayah menunjukkan sebaran data yang cukup lebar dan bahkan terdapat nilai yang menyimpang secara signifikan (*outlier*) pada masing-masing wilayah. Sebagian besar nilai *cap rate* terkonsentrasi pada kisaran 1% hingga 2,5%. Hal ini konsisten dengan kecenderungan bahwa tingkat kapitalisasi untuk tanah kosong umumnya rendah (di bawah 3%).

Kemunculan *outlier* di atas 4% kemungkinan dipengaruhi oleh kondisi tertentu, seperti lahan dengan harga jual yang sangat rendah namun nilai sewanya relatif tinggi, atau karena adanya data yang bersifat anomali.

**Grafik 1. Distribusi *Cap Rate* Tanah di Pontianak 2025
Wilayah Utara vs Selatan Sungai Kapuas**



Sumber: Data primer yang diolah, 2025

Grafik di atas menunjukkan distribusi tingkat kapitalisasi tanah di Kota Pontianak untuk wilayah utara vs selatan Sungai Kapuas (berdasarkan 25 sampel data tahun 2025). Kotak menggambarkan rentang interkuartil (IQR), garis dalam kotak adalah median, tanda “x” menandakan rata-rata, dan garis *whisker* meliputi data minimum dan maksimum yang bukan *outlier*. Titik bulat menunjukkan *outlier* (nilai yang jauh di luar IQR).

**Tabel 1. *Cap Rate* Tanah di Pontianak Tahun 2025
Wilayah Utara vs Selatan Sungai Kapuas**

Statistik	Utara Sungai Kapuas	Selatan Sungai Kapuas
Jumlah (n)	8	17
Minimum	1,05%	0,60%
Maksimum	4,82%	5,08%
Mean	2,09%	1,79%
Median	1,67%	1,41%

Sumber: Data primer yang diolah, 2025

Pada Gambar 1, dapat diamati bahwa *median* (garis tengah kotak) wilayah utara sedikit lebih tinggi daripada wilayah selatan, menunjukkan kecenderungan utara lebih besar daripada selatan. Namun, rentang interkuartil tumpang tindih cukup signifikan, yang menandakan variasi internal masing-masing wilayah cukup besar. Pada wilayah selatan, terdapat *outlier* pada 5,08% (data Jalan Perdana), sementara di utara *outlier* 4,82% (data Jalan Dharma Putra Dalam). Jika *outlier* tersebut diabaikan, sebagian besar data utara berada di kisaran 1,05% hingga 2,40%, sedangkan data selatan di kisaran 0,60% hingga 2,78%. Secara visual, kotak utara sedikit lebih tinggi posisinya dibanding kotak selatan, mengindikasikan *trend* tingkat kapitalisasi lebih tinggi di utara. Hal ini menjawab pertanyaan bahwa memang ada perbedaan, meskipun perlu dilihat apakah perbedaan rata-rata 0,30% tersebut signifikan secara praktis.

Untuk memahami lebih lanjut, berikut beberapa temuan spesifik dari data:

- Wilayah selatan: Menunjukkan beberapa kasus tingkat kapitalisasi sangat rendah (<1%), contohnya data di Jalan Tanjung Raya (0,60%) dan Jalan Raya Sungai Kakap (0,76%). Keduanya terletak di selatan; Jalan Tanjung Raya berada di area sekitar pinggiran Sungai, yang memiliki harga jual tinggi namun sewa tidak terlalu besar, sedangkan Jalan Raya Sungai Kakap agak ke arah pinggir kota. Tingkat kapitalisasi sangat rendah biasanya menunjukkan harga jual yang sangat tinggi dibanding potensi sewa. Hal ini khas untuk lahan komersial premium atau lahan spekulatif. Di sisi lain, ada satu kasus tingkat kapitalisasi sangat tinggi di selatan, yaitu di Jalan Perdana (5,08%). Setelah ditelusuri, data sampel ini memiliki harga jual sekitar Rp760.000.000,00 dengan penerimaan sewa sebesar Rp38.572.000,00 per tahun, kemungkinan lahan berada di area pinggiran pemukiman yang harganya belum terlalu tinggi namun disewa cukup mahal. Ini merupakan data *outlier* yang dapat mengerek rata-rata selatan menjadi sedikit naik.
- Wilayah utara: Nilai terendah 1,05% (Jalan 28 Oktober) dan beberapa lainnya sekitar 1,36%. Ada dua data yang relatif tinggi yaitu 2,40% (Jalan Selat Panjang dan Jalan Tanjung Raya 2), serta *outlier* 4,82% (Jalan Dharma Putra Dalam). Jalan Dharma Putra Dalam memiliki harga jual yang sangat rendah, hanya Rp60.000.000,00 namun ditawarkan sewa sebesar Rp2.892.000,00 per tahun, data sampel ini kemungkinan berada di lokasi aksesnya kurang baik. Sementara Jalan Tanjung Raya 2 (Utara) dan Jalan Selat Panjang menunjukkan *cap rate* 2,40%, lahan ini berada di zona komersial di utara yang harganya relatif murah namun bisa disewakan cukup mahal.

Secara keseluruhan, data menunjukkan *land capitalization rate* Pontianak berada di kisaran 1% hingga 2% untuk mayoritas properti, dengan rata-rata *cap rate* 2%. Ini sejalan dengan ekspektasi bahwa Kota Pontianak memberikan *yield* tanah yang sedikit lebih tinggi daripada kota seperti Jakarta ataupun Bali yang memiliki *cap rate* di kisaran 1%. Hasil ini juga mengindikasikan bahwa di Pontianak, terdapat perbedaan *cap rate* antara wilayah utara dan wilayah

selatan, namun tidak terlalu besar. Selanjutnya, pembahasan berikut akan mengeksplorasi mengapa wilayah utara memiliki kecenderungan *cap rate* lebih tinggi dan implikasinya.

Hasil analisis data mengungkap bahwa tingkat kapitalisasi tanah di Kota Pontianak wilayah utara Sungai Kapuas sedikit lebih tinggi daripada di wilayah selatan. Meskipun secara statistik perbedaan rata-rata 2,09% vs 1,79% tidak signifikan pada sampel ini, secara ekonomi hal ini konsisten dengan teori dan kondisi pasar. Beberapa faktor yang dapat menjelaskan pola ini antara lain:

- 1) Perbedaan karakteristik lokasi dan perkembangan wilayah: wilayah selatan Sungai Kapuas meliputi pusat Kota Pontianak (kawasan pemerintahan, komersial, dan perkantoran) seperti Kecamatan Pontianak Kota dan Pontianak Selatan. Di area ini, harga lahan cenderung lebih tinggi karena permintaan untuk kebutuhan bisnis dan hunian cukup besar. Nilai tanah yang tinggi menyebabkan *yield* (hasil sewa terhadap nilai) menjadi lebih rendah. Temuan ini konsisten dengan Santoso (2022), yang menunjukkan bahwa di kota-kota besar, termasuk DKI Jakarta, harga tanah yang sangat tinggi menyebabkan tingkat sewa relatif tidak mengikuti kenaikan nilai jual, sehingga *cap rate* di pusat kota cenderung rendah. Sebaliknya, wilayah utara (Kecamatan Pontianak Utara dan Pontianak Timur) relatif lebih pinggiran atau berada pada area dengan intensitas pengembangan kota yang masih terbatas. Meskipun perkembangan tetap berlangsung, fasilitas kota dan aktivitas ekonominya belum sekuat wilayah selatan. Harga lahan di utara umumnya lebih rendah, sementara tarif sewanya tidak turun secara proporsional dengan penurunan harga lahan karena adanya permintaan tertentu (misalnya untuk gudang, industri kecil, atau perumahan rakyat). Kondisi ini membuat rasio sewa terhadap harga (*cap rate*) menjadi lebih tinggi. Temuan bahwa di wilayah utara, meskipun nilai sewa absolut mungkin lebih rendah, harga lahannya juga jauh lebih rendah sehingga *cap rate* meningkat, mendukung argumen tersebut.
- 2) Aksesibilitas dan infrastruktur: Saat ini akses utama penghubung kedua wilayah adalah Jembatan Kapuas, yang dibangun dari tahun 1980. Meskipun jembatan ini memudahkan mobilitas, namun akses ke utara dianggap masih kurang dibanding selatan. Terlihat dari kemacetan di Jembatan Kapuas yang sering terjadi di jam berangkat kerja ataupun di jam pulang kerja. Aksesibilitas yang lebih rendah dapat menekan harga jual tanah di utara. Namun, untuk penyewa lokal atau penduduk sekitar, lahan di wilayah utara tetap bernilai guna, sehingga disewa dengan harga relatif standar. Hasilnya *yield* lebih tinggi. Pemerataan infrastruktur (seperti pembangunan Jembatan Kapuas II atau peningkatan jalan di wilayah utara Sungai Kapuas) dapat mempengaruhi pola ini di masa mendatang.
- 3) Faktor historis dan tata ruang: Seperti diuraikan dalam latar belakang, sejarah kolonial menempatkan pusat perdagangan di wilayah selatan Sungai Kapuas. Hingga kini, area selatan, termasuk pusat kota, mungkin masih menampung pusat bisnis, pertokoan, mal, dan sebagainya. Sebaliknya, wilayah utara lebih banyak menjadi kawasan pemukiman dengan kantong-kantong industri kecil atau pergudangan. Kebijakan tata ruang Kota Pontianak (RTRW) kemungkinan mengalokasikan lebih banyak peruntukan komersial di selatan dibanding utara. Dampaknya, lahan di selatan memiliki *potential future growth* lebih tinggi (misalnya potensi dibangun ruko, hotel, dan sebagainya), sehingga investor membeli lahan dengan harga tinggi meski saat ini mungkin disewakan murah. Mereka berspekulasi pada kenaikan nilai jangka panjang, yang dampaknya menurunkan *cap rate*. Di wilayah utara, dengan peruntukan lebih ke pemukiman, investor mungkin kurang bersedia membayar mahal, sehingga harga lahan relatif hanya sebanding dengan pendapatan sewa bersih aktualnya (*cap rate* stabil atau tinggi).
- 4) Segmen pasar penyewa: Jenis penyewa tanah di selatan vs utara bisa berbeda. Di selatan, penyewa lahan kosong mungkin termasuk instansi pemerintah atau perusahaan besar, misalnya sewa lahan parkir, *event*, dan lain-lain, yang mungkin bersedia membayar relatif rendah karena banyak pilihan, atau lahan kosong yang tidak banyak disewakan melainkan dijual langsung. Sementara di utara, penyewa mungkin adalah sektor informal, misalnya pasar, bengkel, dan usaha lokal, yang menyewa lahan untuk operasional. Jika lahan di wilayah utara disewakan untuk lapangan usaha dengan harga terjangkau bagi penyewa lokal, sewa tersebut terhadap harga jual (yang rendah) masih menghasilkan *cap rate* tinggi.
- 5) Temuan penelitian ini selaras dengan studi di daerah lain di mana lokasi pinggiran atau dengan ekonomi kurang berkembang menunjukkan *cap rate* lebih tinggi. Misalnya, studi properti komersial di Amerika oleh Ambrose (1993) juga menemukan bahwa area dengan pertumbuhan rendah, cenderung memiliki *cap rate* lebih besar sebagai kompensasi risiko. Di Indonesia, data perbandingan antara Jakarta dengan *cap rate* 1,3%, dan Pontianak dengan *cap rate* 2%, menunjukkan investor mengharapkan imbal hasil lebih tinggi di Pontianak yang dianggap pasar lebih kecil dan mungkin sedikit lebih berisiko dibanding Jakarta.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, maka didapatkan beberapa kesimpulan terhadap masalah penelitian. Dari 8 (delapan) data di wilayah utara Sungai Kapuas yang menjadi sampel penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa tingkat kapitalisasi tanah di Kota Pontianak wilayah utara Sungai Kapuas memiliki rata-rata tingkat kapitalisasi sebesar 2,09%. Sedangkan dari 17 (tujuh belas) data di wilayah selatan Sungai Kapuas yang menjadi sampel penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa tingkat kapitalisasi tanah di Kota Pontianak wilayah selatan Sungai Kapuas memiliki rata-rata tingkat kapitalisasi sebesar 1,79%.

Sejalan dengan temuan di kota-kota lain di Indonesia, bahwa *yield* tanah kosong umumnya antara 1% hingga 3%. Secara spesifik, wilayah utara Sungai Kapuas memiliki rata-rata tingkat kapitalisasi sedikit lebih tinggi (2,09%) dibanding wilayah selatan Sungai Kapuas (1,79%). Meskipun perbedaan ini tidak besar (selisih 0,3%) dan tidak

signifikan secara statistik pada sampel terbatas, arahnya konsisten dengan hipotesis bahwa wilayah utara yang kurang berkembang, menuntut imbal hasil lebih tinggi daripada wilayah selatan yang menjadi pusat kota. Dengan kata lain, lahan di wilayah selatan cenderung dihargai lebih mahal terhadap pendapatan sewa bersihnya. Sedangkan di wilayah utara harga lahan lebih seimbang dengan pendapatan sewa bersih (*yield* lebih tinggi). Faktor-faktor geografis, historis, dan ekonomi lokal diyakini berperan terhadap pola ini, antara lain dominasi pusat bisnis di selatan, aksesibilitas utara yang terbatas, dan perbedaan peruntukan lahan.

5.2. Saran

Berdasarkan temuan dan kesimpulan, beberapa saran yang dapat diajukan, yang pertama, bagi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Penilai Pemerintah perlu melakukan pemutakhiran panduan penilaian sewa tanah dengan memasukkan pertimbangan tingkat kapitalisasi pasar lokal. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dapat menyusun *benchmark cap rate* untuk berbagai wilayah dengan memanfaatkan data dari Sistem Informasi Penilaian (SIP) atau survei pasar properti.

Berikutnya, bagi Pemerintah Daerah Pontianak, *gap* tingkat kapitalisasi antar wilayah dapat dijadikan salah satu indikator dalam penyusunan kebijakan tata ruang dan pemerataan pembangunan. Wilayah utara yang menunjukkan *yield* lebih tinggi mungkin menarik bagi investor yang mencari *Return On Investment (ROI)* cepat. Pemerintah Daerah bisa memfasilitasi dengan perbaikan infrastruktur untuk meningkatkan aktivitas ekonomi di wilayah utara, namun juga perlu menjaga agar kenaikan harga lahan tidak terlalu spekulatif. Sementara di wilayah selatan, yang memiliki *yield* rendah, Pemerintah Daerah bisa memantau agar tidak terjadi gelembung harga tanah, misalnya dengan memastikan ketersediaan lahan untuk ruang publik sehingga harga lahan komersial tidak melambung tanpa justifikasi.

Ketiga, bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat diperluas dengan menambah jumlah sampel dan mencakup dimensi waktu (*time-series*) untuk melihat tren perubahan *cap rate* Kota Pontianak dari tahun ke tahun. Apakah perbedaan wilayah utara - selatan mengecil atau membesar seiring perkembangan kota? Selain itu, studi lebih lanjut dapat memasukkan analisis *regresi spasial*, misalnya memodelkan tingkat kapitalisasi sebagai fungsi dari jarak ke CBD (*Central Business District*), kepadatan penduduk, atau akses transportasi. Pendekatan GIS (*Geographic Information System*) dapat membantu memetakan sebaran *cap rate* di seluruh kota. Dengan analisis yang lebih mendalam, akan lebih jelas faktor mana yang paling dominan memengaruhi variabilitas tingkat kapitalisasi tanah.

Terakhir, kolaborasi data dan transparansi pasar, disarankan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara bekerja sama dengan instansi lain, misalnya Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintah Daerah, untuk membangun *database* publik transaksi sewa lahan. Minimnya data sewa menjadi tantangan, sehingga perlu dibangun kerangka pelaporan atau survei periodik harga sewa lahan di berbagai kota. Hal ini pada akhirnya akan meningkatkan akurasi penilaian aset negara maupun valuasi properti secara umum, serta membantu investor swasta dalam pengambilan keputusan.

Dengan implementasi saran-saran di atas, diharapkan praktik penilaian tanah di Indonesia dapat lebih akurat, adil, dan berbasis data. Harapannya, hal ini dapat mendukung pengelolaan kekayaan negara yang optimal serta iklim investasi properti yang sehat, baik di Pontianak maupun kota-kota lain.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

6.1. Implikasi Teoritis

Temuan utama penelitian ini yaitu bahwa rata-rata tingkat kapitalisasi (*cap rate*) tanah di wilayah utara Kota Pontianak ($\pm 2,09\%$) sedikit lebih tinggi daripada wilayah selatan ($\pm 1,79\%$) pada sampel 25 observasi (utara $n = 8$; selatan $n = 17$), memperkuat kerangka teoretis bahwa *cap rate* ditentukan oleh kombinasi suku bunga bebas risiko, premi risiko spesifik lokasi, dan ekspektasi pertumbuhan pendapatan. Perbedaan kecil namun konsisten antara dua kawasan tersebut memvalidasi konsep diferensiasi intra kota, di mana area yang lebih mapan dan sentral cenderung memiliki kapitalisasi awal yang lebih rendah, sementara area yang relatif periferal menuntut kompensasi risiko yang lebih besar dalam bentuk *cap rate* yang lebih tinggi.

Selain itu, karena objek kajian adalah tanah, yang merupakan aset dengan umur ekonomisnya tidak terdepresiasi seperti bangunan, hasil ini menegaskan sensitivitas *cap rate* terhadap variabel ekspektasi dan persepsi risiko jangka panjang.

6.2. Implikasi Praktis

Secara praktis, angka *cap rate* rata-rata per wilayah dapat digunakan Penilai sebagai tolok ukur awal ketika data sewa yang terealisasi sulit diperoleh. Misalnya untuk mengonversi nilai jual tanah menjadi indikasi nilai sewa wajar (*rent yield*) yang selaras dengan karakter lokasi. Bagi pembuat kebijakan, perbedaan *cap rate* antar wilayah dapat berfungsi sebagai indikator untuk perencanaan pemerataan infrastruktur, pengendalian spekulasi harga lahan di pusat kota, serta perancangan stimulus investasi pada kawasan dengan *yield* lebih tinggi. Bagi investor, hasil ini menyarankan penyesuaian strategi antara orientasi arus kas di lokasi dengan *cap rate* relatif lebih tinggi dan orientasi kenaikan nilai di lokasi dengan *cap rate* lebih rendah, dengan kewaspadaan khusus terhadap *outlier* dan karakteristik mikro yang belum seluruhnya terkontrol dalam penelitian ini.

6.3. Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan. Pertama, ukuran sampel yang terbatas, membuat analisis yang dilakukan bersifat deskriptif-komparatif tanpa uji inferensial formal, sehingga generalisasi

harus dilakukan dengan kehati-hatian. Kedua, sumber data yang berasal dari basis data internal, wawancara praktisi/broker, dan *listing* iklan membawa potensi bias baik dari sisi harga/sewa penawaran maupun bias seleksi objek yang terekspose ke pasar. Ketiga, penelitian ini belum memisahkan *cap rate* menurut segmen penggunaan tanah, antara komersial dengan residensial, sehingga varians antar lokasi belum seluruhnya dapat dijelaskan oleh pembagian wilayah semata.

DAFTAR PUSTAKA (REFERENCES)

- Ambrose, B. W. (1993). Factors Influencing Capitalization Rates. *Journal of Real Estate Research*, 221–237. [https://doi.org/Ambrose, B. W. \(1993\). Factors Influencing Capitalization Rates. Journal of Real Estate Research, 221-237.](https://doi.org/Ambrose, B. W. (1993). Factors Influencing Capitalization Rates. Journal of Real Estate Research, 221-237.)
- Brooks, S. (2024). *How To Capitalize on Cap Rates*. MrCombs School of Business- University of Texas at Austin. <https://news.mcombs.utexas.edu>
- DJKN, D. J. K. N. (2024). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2024 tentang Penilaian Oleh Penilai Pemerintah Di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara*. Jakarta: Kemenkeu RI.
- Harjanto, B. (2007). Kapitalisasi berbagai jenis penggunaan properti dalam rangka penentuan zona nilai tanah di Kota Yogyakarta. *Universitas Gadjah Mada*. <https://etd.repository.ugm.ac.id>
- International Valuation Standards Council (IVSC). (2020). *International valuation standards 2020*. IVSC.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). (2018). *Standar Penilaian Indonesia (SPI 2018)*. MAPPI.
- Purnomo, B. (2023). Tingkat Kapitalisasi Tanah Kosong Di Kota Denpasar. *Jurnal Ilmu Sosial, Manajemen, Dan Akuntansi (JISMA)*, 2(4), 1149–1152.
- RICS, R. I. of C. S. (2023). *Discounted Cash Flow Valuations: 1st edition, November 2023*. RICS Practice Information – Global. London: RICS.
- Santoso. (2022). Tingkat Sewa pada Tanah Kosong di Provinsi DKI Jakarta. *Jurnal Ilmu Sosial, Manajemen, Dan Akuntansi (JISMA)*, 1(5), 725–728.
- Sivitanidou, R., & Sivitanides, P. (1999). capital market influences. *Journal of Real Estate Finance and Economics*. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 3(18), 297–322.
- Titman, S., Fisher, G., Steiner, E., & Viswanathan, A. (2022). Location Density, Systematic Risk, and Cap Rates: Evidence From REITs. *Real Estate Economics*, 2(50). <https://doi.org/https://doi.org/10.1111/1540-6229.12367>