

EVALUASI INVESTASI ASET TETAP PADA TEMPAT KULINER OEPOI

Maria Viviana Raman¹, Yolinda Y. Sonbay²

¹Universitas Katolik Widya Mandira, Kupang, Indonesia

²Universitas Katolik Widya Mandira, Kupang, Indonesia

Penulis korespondensi: vivianaraman133@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan investasi aset tetap bangunan pada Wisata Kuliner Oepoi berdasarkan Payback Period, Net Present Value, dan Internal Rate Of Return. Penelitian ini dilakukan pada Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, terdiri dari 2 jenis yaitu jenis data menurut sumber dan menurut sifat. Jenis data menurut sumber terdiri dari data primer dan data sekunder, sedangkan jenis data menurut sifat terdiri dari data kuantitatif dan data kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh hasil bahwa: (1) Dari segi payback periode hasil perhitungan lebih dari yang ditargetkan yaitu 10 tahun 6 bulan 15 hari, maka proyek ini dinyatakan layak. (2) Dari segi NPV hasil perhitungan lebih besar dari nol yaitu Rp 505.592.522, maka proyek ini dinyatakan layak. (3) Dari segi IRR hasil perhitungan lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan yaitu 3,5%, maka proyek ini dinyatakan layak. Dengan demikian dari hasil analisis tersebut, maka disarankan kepada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur untuk: (1) Memperbaiki kembali fasilitas yang sudah rusak serta meninjau kembali kekurangan dari fasilitas yang telah tersedia. (2) Mempromosikan dengan pemasangan iklan lewat media sosial terkait bangunan Wisata Kuliner Oepoi, mengingat banyaknya lapak yang belum diisi oleh penjual sehingga masyarakat berpotensi untuk menyewa lapak tersebut.

KATA KUNCI

Investasi, Aset Tetap, Bangunan.

PENDAHULUAN

Sejak berlakunya undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal, pengaturan investasi di daerah ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan kebutuhan daerah. Undang-undang ini, menjelaskan bahwa pengaturan investasi merupakan kewenangan daerah untuk mengolah potensi sumber daya alam yang dimiliki oleh daerah untuk meningkatkan kesejahteraan. Investasi daerah dipahami sebagai sebuah kekuatan yang utama dalam menjalankan pembangunan daerah. Pemerintah daerah diberikan kebebasan untuk membuat inisiatif sendiri, mengelola dan mengoptimalkan sumber daya daerah (Yulianti, 2012). Adanya kebebasan untuk berinisiatif merupakan bentuk otonomi daerah, karena dasar pemberian otonomi daerah adalah dapat berbuat sesuai dengan kebutuhan setempat. Penyelenggaraan pembangunan di daerah memerlukan sumber daya diantaranya ketersediaan dana. Masalah terbatasnya dana untuk anggaran pembangunan sering terjadi disetiap daerah. Oleh karena itu, dengan berlakunya undang-undang otonomi daerah, pemerintah daerah diharuskan lebih aktif dan mandiri dalam menggali sumber-sumber pendapatan daerah yang sangat potensial serta ketergantungan terhadap bantuan pusat yang harus seminimal mungkin (Mudzakir, 2022).

Berkaitan dengan pencapaian tujuan peningkatan kualitas pelayanan umum dan kesejahteraan masyarakat, maka pemerintah daerah perlu melakukan upaya-upaya seperti investasi. Peraturan Pemerintah Dalam Negeri (PERMENDAGRI) Nomor 13 Tahun 2006 mengasumsikan investasi sebagai penggunaan aset untuk memperoleh manfaat ekonomis seperti bunga, deviden, *royalty*, manfaat sosial atau manfaat lainnya sehingga dapat meningkatkan kemampuan pemerintah dalam rangka pelayanan kepada masyarakat. Dengan demikian, investasi dalam hal ini ditekankan pada penggunaan aset dalam rangka pelayanan kepada masyarakat. Suatu kebijakan investasi yang dilakukan pemerintah daerah harus memperhatikan beberapa hal yaitu investasi penggantian, investasi penambahan kapasitas, dan investasi baru (Mardiasmo, 2004). Dalam kaitannya dengan investasi, aset sendiri sebenarnya dapat diartikan sebagai bentuk investasi daerah. Halim (2012:118) mendefinisikan aset daerah sebagai sumber daya ekonomi yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan memiliki manfaat ekonomi dimasa depan yang diharapkan dapat dirasakan, baik oleh pemerintah maupun masyarakat. Aset daerah dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non-keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya. Maka dari itu, aset daerah dapat diartikan sebagai kekayaan milik daerah yakni terdiri dari barang bergerak dan barang tidak bergerak, yang diharapkan dapat menjadi komponen yang berperan dalam menunjang pembangunan daerah. Tanah dan bangunan merupakan aset daerah dalam bentuk barang tidak bergerak (Noviawati, 2016).

Sebagai salah satu kekayaan milik daerah, aset daerah merupakan suatu sarana penunjang untuk terlaksananya operasional pemerintah dalam menghasilkan pendapatan daerah. Aset daerah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 didefinisikan sebagai aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan, atau dimaksudkan untuk digunakan, dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat umum. Aset daerah terdiri dari, yaitu: (1) Tanah, (2) Peralatan dan Mesin, (3) Gedung dan Bangunan, (4) Jalan, Irigasi dan Jaringan, (5) Aset daerah lainnya dan (6) Konstruksi dalam pengerjaan. Dari sekian aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah tersebut, aset tanah adalah aset yang paling rawan terjadi penyerobotan (Satriawan, 2015). Bukti kepemilikan dan batas tanah yang tidak jelas adalah hal yang paling sering menjadi masalah yang berujung dengan perebutan hak milik (Supardi, 2018).

Pada tahun 2017 Pemerintah Daerah Nusa Tenggara Timur melakukan pembangunan Kawasan Tempat Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi, Kupang dengan tujuan disewakan kepada masyarakat yang ingin berusaha dalam kuliner. Tujuan dari penyewaan Tempat Kuliner Oepoi ini agar memberikan kebebasan kepada masyarakat yang ingin berwirausaha khususnya dalam bidang kuliner sehingga dapat meningkatkan taraf hidup perekonomian. Jenis Aset Tetap Tempat Wisata Kuliner Oepoi yang kemudian disewakan dalam bentuk bangunan. Penyewaan bangunan ini berdasarkan pasal 32 Permendagri Nomor 17 tahun 2007 dimasukkan dalam kategori bangun guna serah, bangun guna serah ini berarti pemerintah selaku pemilik bangunan kemudian bangunan itu pemerintah sewakan kepada masyarakat dan kemudian menjadi pendapatan bagi pemerintah.

Klara (2019), dalam penelitiannya tentang Analisis Pengaruh Tingkat Investasi Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Jayapura mengasumsikan hal serupa. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, menunjukkan hasil bahwa investasi pemerintah daerah berupa nilai aset lancar, nilai aset tetap, nilai aset lainnya, jumlah nilai aset dan penyertaan modal daerah tidak berpengaruh terhadap pendapatan asli daerah kabupaten Jayapura. Hal ini dikarenakan, secara keseluruhan nilai aset tidak mengalami perkembangan yang signifikan kecuali pada tahun 2015 yang mengalami kenaikan, kurangnya nilai aset menjadi salah satu aspek yang menyebabkan belum maksimalnya pendapatan asli. Kurangnya pemasukan nilai aset menjadi salah satu faktor yang belum memaksimalkan program/kegiatan yang dilakukan oleh badan pengelolaan keuangan dan aset daerah kabupaten Jayapura selama tahun 2013-2017. Selain itu terdapat penelitian yang dilakukan Ika *et al*, (2016) dalam penelitian yang berjudul Pengaruh Investasi, Produk Domestik Regional Bruto, Dan Belanja Modal Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sukoharjo yang mengasumsikan hal berbeda. Dalam hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan yaitu investasi daerah, pengeluaran produk domestik secara silmutan terhadap variabel terikat terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Sukoharjo.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dan variasi penelitian terdahulu, maka peneliti tertarik melakukan penelitian ini dengan judul, “**Evaluasi Studi Kelayakan Investasi Aset Tetap Pada Tempat Kuliner Oepoi**”.

KAJIAN PUSTAKA DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

Investasi

Pengertian Investasi

Kata investasi diidentikkan dengan penanaman modal yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. Investasi adalah kegiatan pemerintah yang menanam uangnya dalam bentuk penyertaan modal atau pembelian surat utang dalam rangka memperoleh manfaat ekonomi atau sosial. Seperti yang disebutkan dalam PSAP No. 6 Paragraf 6, investasi adalah aset yang dimaksudkan untuk memperoleh manfaat sosial, sehingga dapat meningkatkan kemampuan pemerintah dalam pelayanan kepada masyarakat.

Pada Modul Sistem Akuntansi Pemerintah Daerah yang diterbitkan Direktorat Jenderal Keuangan Daerah Kementerian Dalam Negeri (2014) jelas menyebutkan kalau investasi merupakan instrumen yang dapat digunakan oleh pemerintah daerah untuk memanfaatkan surplus anggaran dengan memperoleh pendapatan dalam jangka panjang dan memanfaatkan dana yang belum digunakan untuk investasi jangka pendek dalam rangka manajemen kas.

Haming dan Basmalah (2010) mengungkapkan, investasi secara umum diartikan sebagai keputusan mengeluarkan dana pada saat sekarang ini untuk membeli aktiva riil (tanah, rumah, mobil, dan sebagainya) atau aktiva keuangan (saham, obligasi, reksadana, wesel, dan sebagainya) dengan tujuan untuk mendapatkan hasil yang lebih besar.

Dalam konteks pemerintah daerah menurut Mahmudi (2010) untuk menjamin kesinambungan pemerintah daerah dan keuangan daerah, pemerintah daerah perlu melakukan investasi. Investasi daerah (Mahmudi, 2010) merupakan pengeluaran daerah yang dilakukan dalam rangka memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. Mardiasmo (2005:103) mengatakan bahwa keputusan investasi dalam organisasi sektor publik lebih difokuskan pada penilaian apakah masyarakat secara keseluruhan akan menjadi lebih baik dengan adanya investasi tersebut.

Tujuan Investasi Pemerintah Daerah

Tujuan investasi pemerintah daerah menurut Permendagri Nomor 52 Tahun 2012 pasal 2 adalah untuk memperoleh manfaat ekonomi, sosial dan/atau manfaat lainnya.

1. Keuntungan berupa dividen, bunga, dan pertumbuhan nilai perusahaan yang mendapatkan investasi pemerintah sejumlah tertentu dalam jangka waktu tertentu.
2. Peningkatan pemasukan pajak bagi negara/daerah sejumlah tertentu dalam jangka waktu tertentu sebagai akibat langsung dari investasi bersangkutan.
3. Peningkatan penyerapan tenaga kerja sejumlah tertentu dalam jangka waktu tertentu sebagai akibat langsung dari investasi bersangkutan.

Metode Penilaian Investasi

Menurut Agus Sartono (1999) metode penilaian investasi yang dapat dipertimbangkan untuk dipakai dalam penilaian aliran kas dari suatu investasi, yaitu :

1. *Payback Period*

Merupakan jangka waktu kembalinya investasi yang telah dikeluarkan melalui keuntungan yang didapatkan dari suatu proyek yang sudah dibuat atau suatu periode yang diperlukan untuk bisa menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan aliran kas netto.

2. *Net Present Value (NPV)*

Merupakan suatu nilai bersih dari hasil pengurangan manfaat serta biaya pada tingkat suku bunga tertentu yang dikumulatikan dari tahun ke tahun. Metode *Net Present Value* ini menghitung selisih nilai sekarang investasi dengan kas masuk bersih. Dalam menghitung *present value* tersebut terlebih dahulu ditentukan tingkat bunga yang relevan. *Net present value* yang positif menunjukkan PV kas masuk bersih lebih besar dari PV Investasi.

3. *Internal Rate Of Return*

Metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa yang akan datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal.

Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah

Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik daerah sebagaimana disebutkan dalam pasal 32 Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 yaitu :

1. Sewa

Sewa yaitu Pemanfaatan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai. Barang Milik Daerah baik bergerak maupun tidak bergerak yang belum dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah dapat disewakan kepada pihak ketiga sepanjang menguntungkan daerah. Barang Milik Daerah yang disewakan tidak merubah status kepemilikan barang daerah. Penyewaan barang milik daerah tanah dan/atau bangunan dilaksanakan oleh pengelola setelah mendapat persetujuan dari Kepala Daerah.

Penyewaan dilaksanakan berdasarkan perjanjian sewa – menyewa yang sekurang – kurangnya memuat :

- a. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian.
- b. Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu.
- c. Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu penyewaan.
- d. Persyaratan lain dianggap perlu.

2. Pinjam Pakai

Pinjam pakai yaitu penyerahan penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah dan antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tertentu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola. Jangka pinjam pakai barang milik daerah paling lama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang. Pelaksanaan pinjam pakai dilakukan berdasarkan surat perjanjian yang memuat tentang :

- a. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian.
- b. Jenis, luas dan jumlah barang yang dipinjamkan.
- c. Jangka waktu peminjaman.
- d. Tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman.
- e. Persyaratan lain yang dianggap perlu.

3. Kerjasama Pemanfaatan

Kerjasama pemanfaatan yaitu pendayagunaan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan daerah bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya. Jangka waktu kerja sama pemanfaatan paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang. Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah dilaksanakan sebagai berikut :

- a. Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah atas tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna kepada pengelola.

- b. Kerjasama Pemanfaatan atas sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna.
 - c. Kerjasama Pemanfaatan atas Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan. Kerjasama Pemanfaatan Daerah dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Tidak tersedia dan/atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan dan perbaikan yang perlu dilakukan terhadap Barang Milik Daerah.
 - b. Mitra kerja sama pemanfaatan ditetapkan melalui tender/lelang dengan mengikutsertakan 5 peminat/peserta, kecuali untuk kegiatan yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung.
 - c. Besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.
 - d. Pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan disetor ke kas daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian.
4. Bangun Guna Serah

Bangun guna serah yaitu Pemanfaatan Barang milik Daerah berupa Tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana serta fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana serta fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Jangka waktu bangun guna serah paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani. Setelah jangka waktu pendayagunaan berakhir, objek bangun guna serah terlebih dahulu diaudit oleh aparat pengawasan fungsional pemerintah daerah sebelum penggunaannya ditetapkan oleh Kepala Daerah.

5. Bangun Serah Guna

Bangun serah guna yaitu Pemanfaatan Barang milik Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu yang disepakati.

Konsep Aset Tetap

Menurut Halim (2012), aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari dua belas bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Menurut Munawir (2010), aktiva tetap adalah aktiva berwujud yang mempunyai umur relative permanen serta memberi manfaat kepada perusahaan selama bertahun-tahun yang dimiliki dan digunakan untuk operasi sehari-hari dalam rangka kegiatan normal dan tidak maksud untuk dijual kembali serta nilainya reatif material. Dan menurut Bambang Riyanto (2011), aktiva tetap adalah aktiva yang tahan lama yang tidak atau secara berangsur-angsur habis turut serta dalam proses produksi.

Dari ketiga pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa aset tetap adalah investasi yang dilakukan oleh perusahaan dalam jangka panjang (lebih dari 1 tahun) yang bertujuan tidak untuk dijual kembali melainkan untuk digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan.

Klasifikasi Aset Tetap

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintah aset tetap diklasifikasikan berdasarkan kesamaan dalam sifat atau fungsinya dalam aktivitas operasi entitas. Klasifikasi aset tetap adalah sebagai berikut:

1. Tanah

Tanah yang dikelompokkan sebagai aset tetap ialah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dalam kondisi siap dipakai. Tanah merupakan aset pemerintah yang sangat vital dalam operasional pemerintahan dan pelayanan masyarakat. Menurut PSAP 07 Paragraf 30 menyatakan bahwa: Tanah diakui pertama kali sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan mencakup harga pembelian atau biaya pembebasan tanah, biaya yang dikeluarkan dalam rangka memperoleh hak seperti biaya pengurusan sertifikat, biaya pematangan, pengukuran, penimbunan, dan biaya lainnya yang dikeluarkan sampai tanah tersebut siap pakai. Nilai tanah juga meliputi nilai bangunan tua yang terletak pada tanah yang dibeli tersebut jika bangunan tua tersebut dimaksudkan untuk dimusnahkan.

2. Peralatan dan Mesin

Peralatan dan mesin mencakup mesin-mesin dan kendaraan bermotor, alat elektronik, inventaris kantor, dan peralatan lainnya yang nilainya signifikan dan masa manfaatnya lebih dari 12 (dua belas) bulan dan dalam kondisi siap pakai.

Peralatan dan Mesin dinilai dengan biaya perolehan atau nilai wajar pada saat aset tetap tersebut diperoleh. Biaya perolehan peralatan dan mesin menggambarkan jumlah pengeluaran yang telah dilakukan untuk memperoleh peralatan dan mesin tersebut sampai siap pakai. Biaya ini antara lain meliputi harga pembelian, biaya pengangkutan, biaya instalasi, serta biaya langsung lainnya untuk memperoleh dan mempersiapkan sampai peralatan dan mesin tersebut siap digunakan.

3. Gedung dan Bangunan

Gedung dan Bangunan mencakup seluruh gedung dan bangunan yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap pakai. Berdasarkan PSAP Nomor 06, maka gedung dan bangunan dinilai dengan biaya perolehan. Biaya perolehan gedung dan bangunan meliputi seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh gedung dan bangunan sampai siap pakai. Biaya ini antara lain meliputi harga pembelian atau biaya konstruksi, termasuk biaya pengurusan IMB, notaris, dan pajak. Apabila penilaian Gedung dan Bangunan dengan menggunakan biaya perolehan tidak memungkinkan maka nilai aset tetap didasarkan pada nilai wajar/taksiran pada saat perolehan.

4. Jalan, Irigasi, dan Jaringan

Jalan, irigasi, dan jaringan mencakup jalan, irigasi, dan jaringan yang dibangun oleh pemerintah serta dimiliki dan/atau dikuasai oleh pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai. Jalan, irigasi, dan jaringan diukur/dinilai dengan biaya perolehan. Biaya perolehan jalan, irigasi, dan jaringan meliputi seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh jalan, irigasi, dan jaringan sampai siap pakai. Biaya ini meliputi biaya perolehan atau biaya konstruksi dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan sampai jalan, irigasi dan jaringan tersebut siap pakai. Biaya perolehan untuk jalan, irigasi dan jaringan yang diperoleh melalui kontrak meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya perizinan, jasa konsultan, biaya pengosongan, pajak, kontrak konstruksi, dan pembongkaran. Biaya perolehan untuk jalan, irigasi dan jaringan yang dibangun secara sewakelola meliputi biaya langsung dan tidak langsung, yang terdiri dari biaya bahan baku, tenaga kerja, sewa peralatan, biaya perencanaan dan pengawasan, biaya perizinan, biaya pengosongan, pajak dan pembongkaran. Jalan, Irigasi dan Jaringan yang diperoleh dari sumbangan (donasi) dicatat sebesar nilai wajar pada saat perolehan.

5. Aset Tetap Lainnya

Golongan aset ini jelas disebutkan dalam Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 yang terdiri atas buku perpustakaan, buku terbitan berkala, barang-barang perpustakaan, barang bercorak kesenian/kebudayaan, serta hewan/ternak dan tumbuh-tumbuhan. Aset Tetap Lainnya dinilai dengan biaya perolehan.

Biaya perolehan Aset Tetap Lainnya yang diperoleh melalui kontrak meliputi nilai kontrak, biaya perencanaan dan pengawasan, pajak, serta biaya perizinan.

Biaya perolehan Aset Tetap Lainnya yang diadakan melalui sewakelola, misalnya untuk Aset Tetap Renovasi, meliputi biaya langsung dan tidak langsung, yang terdiri dari biaya bahan baku, tenaga kerja, sewa peralatan, biaya perencanaan dan pengawasan, biaya perizinan, pajak, dan jasa konsultan.

6. Kontruksi dalam pengerjaan

Golongan barang ini dicatat sebesar biaya yang di keluarkan sampai dengan akhir masa pengerjaan pada tahun yang bersangkutan. Berdasarkan PSAP Nomor 7, konstruksi dalam pengerjaan dicatat dengan biaya perolehan. Pengukuran biaya perolehan dipengaruhi oleh metode yang digunakan dalam proses konstruksi aset tetap tersebut, yaitu secara sewakelola atau secara kontrak konstruksi.

Pengelolaan Aset

Menurut Prasetyo (2008), pengertian aset dapat ditinjau dari empat aspek, yaitu:

1. Dari Aspek *Management* dan *Valuation*

Aset merupakan sesuatu yang dimiliki secara sah dan mampu meningkatkan nilai secara berkelanjutan melalui program pemberdayaan dan pengembangan sumber daya. Di dalam suatu aset melekat kewajiban (*obligation*) dan hak (*rights*) publik.

2. Dari Aspek *Interest*
Aset adalah sesuatu yang bernilai atau diinginkan (dibutuhkan) untuk memiliki (*willingness to own*) – *willingness to accept* (WTA) dan *willingness to pay* (WTP) untuk peningkatan kesejahteraan publik.
3. Dari Aspek *Financial* dan *Accounting*
Aset dikaitkan dengan laporan keuangan yang menunjukkan keseluruhan aset dari organisasi publik yang berkaitan dengan aset lancar dan aset tetap.
4. Dari Aspek *Law*
Aspek dikaitkan dengan kepemilikan atau kekayaan yang bisa digunakan untuk membayar utang atau menutup kerugian suatu usaha.
Menurut Aris Prasetyo, tujuan pengelolaan aset adalah untuk mencapai kemakmuran rakyat. Dalam tataran ini aset memiliki tiga fungsi, yaitu:
 1. Fungsi pelayanan
Fungsi ini direalisasikan melalui pengalihan status penggunaan, ketika barang milik negara/daerah dialihkan penggunaannya kepada instansi pemerintah lainnya untuk digunakan dalam rangka memenuhi kebutuhan organisasi sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.
 2. Fungsi *Budgeter*
Fungsi ini direalisasikan melalui pemanfaatan dimaksud dilakukan dalam bentuk sewa, kerjasama pemanfaatan, pinjam pakai, bangun guna serah, dan bangun serah guna. Sedangkan pemindahtanganan dilakukan dalam bentuk penjualan, tukar-menukar, hibah dan penyertaan modal.
 3. Fungsi Pelaporan
Berkenaan dengan inventarisasi, penatausahaan, dan akuntansi aset yang mengarah kepada laporan kegiatan pemerintah daerah yang dicantumkan dalam neraca.

METODE PENELITIAN

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada aset tetap bangunan milik Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang terletak di Kota Kupang, yaitu Bangunan Kawasan Tempat Kuliner Oepoi Kupang yang berada di Jalan W.J. Lalamentik, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo. Waktu penelitian dilakukan dari bulan Oktober–Desember 2023.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dokumentasi
Dokumentasi yaitu melakukan pencatatan data dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Investasi Aset Tetap Bangunan Pemerintah Daerah yaitu data pendapatan dan data biaya nilai investasi. Studi dokumen ini merupakan pelengkap dari penggunaan metode wawancara dalam penelitian kualitatif.
2. Wawancara
Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara bebas baik terstruktur maupun tidak terstruktur dengan tujuan untuk memperoleh informasi secara luas mengenai obyek penelitian. Wawancara dilakukan kepada pedagang yang menyewa Lokasi Tempat Wisata Kuliner Oepoi terkait dengan adanya investasi aset tetap bangunan tersebut. Pedagang yang diwawancarai adalah Ibu Susi, Ibu Siti Patona, Bapak Eko Praseryo, Ibu Sutia Lelah, Ibu Diana Baka, Ibu Aris Andini, Ibu Fitri Wahyuni, Ibu Grace Day, Ibu Ani dan Ibu Lusi.

Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data hasil wawancara dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data dan memilih mana yang penting serta mana yang perlu dipelajari serta membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami (Sugiyono, 2007: 333-345). Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yang digunakan peneliti sebagaimana yang dikemukakan Miles dan Hubberman (Sugiyono, 2007:204) yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan langkah terakhir adalah penarikan kesimpulan. Langkah-langkah tersebut sebagai berikut.

- a. Pengumpulan data

Langkah pertama dalam proses analisis data adalah pengumpulan data. Kumpulan data dari berbagai sumber yang relevan dan valid. Proses ini dapat dilakukan dengan berbagai cara baik melalui observasi, kuesioner wawancara mendalam dengan subjek survei, survei dokumenter dan diskusi kelompok terfokus.

b. Reduksi data

Reduksi data merupakan penyerderhanaan yang dilakukan melalui seleksi, pemfokusan dan keabsahan data mentah menjadi informasi yang bermakna, sehingga memudahkan penarikan kesimpulan.

c. Penyajian data

Penyajian data yang sering digunakan pada data kualitatif adalah bentuk naratif. Penyajian-penyajian data berupa sekumpulan informasi yang tersusun secara sistematis dan mudah dipahami.

d. Penarikan kesimpulan

Penarikan kesimpulan merupakan tahap akhir dalam analisis data yang dilakukan melihat hasil reduksi data tetap mengaju pada rumusan masalah secara tujuan yang hendak dicapai. Data yang telah disusun dibandingkan antara satu dengan yang lain untuk ditarik kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang ada.

Sedangkan untuk mengetahui kontribusi pendapatan pengembalian investasi aset tetap tempat kuliner oepoi pada penelitian ini dengan menggunakan metode kuantitatif. Metode kuantitatif merupakan suatu metode analisis data yang dilakukan dengan cara pengumpulan data dalam bentuk angka-angka untuk kemudian diolah dan dianalisis, dengan menggunakan teknik analisis:

a. *Payback Period* (PP)

Merupakan jangka waktu kembalinya investasi yang telah dikeluarkan melalui keuntungan yang didapatkan dari suatu proyek yang sudah dibuat atau suatu periode yang diperlukan untuk bisa menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan aliran kas netto. Formulasi *Payback Period* sebagai berikut:

$$\text{Payback period} = \frac{\text{Nilai hasil investasi}}{\text{nilai investasi}} \times 12 \text{ bulan}$$

Kriteria seleksi:

- 1) Jika jangka waktu kembalinya investasi lebih cepat dibandingkan dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak.
- 2) Jika jangka waktu kembalinya investasi lebih lama dibandingkan dengan target kembalinya investasi, maka proyek tidak layak.

Hasil yang akan diperoleh lewat pengujian ini agar kita dapat mengetahui berapa lama periode waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali nilai investaasi yang dikeluarkan.

b. *Net Present Value* (NPV)

Merupakan suatu nilai bersih dari hasil pengurangan manfaat serta biaya pada tingkat suku bunga tertentu yang dikumulatitkan dari tahun ke tahun. Metode *Net Present Value* ini menghitung selisih nilai sekarang investasi dengan kas masuk bersih. Dalam menghitung *present value* tersebut terlebih dahulu ditentukan tingkat bunga yang relevan. *Net present value* yang positif menunjukkan PV kas masuk bersih lebih besar dari PV Investasi. Formulasi *Net Present Value* sebagai berikut:

$$\text{NPV} = \sum_{t=1}^n \text{At}/(1+r)^t - A_0$$

Dimana :

r = Suku bungan atau *Discount rate*

A_t = *Cashflow* pada periode t

N = Periode terakhir dimana *cashflow* diharapkan.

K = kriteria seleksi:

- 1) Jika NPV positif maka proyek investasi layak.
- 2) Jika NPV negatif maka proyek investasi tidak layak.

Hasil yang akan diperoleh melalui pengujian ini merupakan untuk menghitung nilai bersih dari investasi dengan mengukur umur investasi tersebut. Sehingga berfungsi untuk membantu pemerintah memutuskan bagaimana dan dimana mengalokasikan modal.

c. *Internal Rate Of Return (IRR)*

$$IRR = DR1 + \frac{NPV 1}{NPV 1 - NPV 2} \times (DR - DR1)$$

Keterangan :

DR1 = Tingkat *discount rate* (r) lebih rendah

DR = Tingkat *discount rate* (r) lebih tinggi

NPV 1 = *Net Present Value* dengan menggunakan DR 1

NPV 2 = *Net Present Value* dengan menggunakan DR

Kriteria seleksi:

- 1) Jika IRR lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka proyek investasi layak.
- 2) Jika IRR lebih kecil dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka proyek investasi kurang layak.

Hasil pengujian ini untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan dimasa yang akan datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Data Penelitian

Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam melaksanakan investasi aset tetap bangunan telah dilaksanakan berdasarkan visi dan misi. Wisata kuliner Oepoi Kupang dibangun pada tahun 2017 dan mulai beroperasi atau digunakan pada Agustus 2018, Wisata Kuliner Oepoi dibangun di atas area seluas $\pm 6.503 \text{ m}^2$ terdiri dari 40 unit lapak dengan rincian 30 unit lapak menghadap ke arah utara, 5 unit lapak menghadap ke arah barat (arah belakang 30 lapak), dan 5 unit lapak menghadap ke arah Barat.

Ruang lingkup Wisata Kuliner Oepoi dalam penelitian ini meliputi:

- a. Lapak sebanyak 40 unit, Bangunan lapak ukuran $4 \text{ m} \times 8 \text{ m}$,
- b. Area parkir kendaraan bermotor roda dua dan roda empat,
- c. Fasilitas air bersih 2 unit tendon dan 2 unit bak penampung kapasitas 10.000 liter,
- d. Fasilitas listrik 40 lapak daya 1300 watt dan 2200 watt untuk kantor pengelola,
- e. Kantor pengelola ukuran 12 m^2 .

Dalam penelitian diperoleh informasi-informasi dari Bapak Jacobus Makin, ST.M.Ec.Dev selaku Kepala Sub bidang Penetapan Status dan Penilaian Aset Badan Pendapatan dan Aset Daerah yang berkaitan dengan data yang diperlukan dalam penelitian. Salah satu syarat bagi penyewa adalah penyewa yang namanya sudah tercatat yang pernah menyewa dan relokasi, penyewa itu yang diprioritaskan utama. Mekanisme atau prosedur rekrut penyewa adalah memiliki SIUP, KTP, dan modal usaha. Berikut merupakan tabel jumlah lapak yang terisi dari tahun 2019-2022:

(Tabel 1. Jumlah Lapak Yang Terisi Dari Tahun 2019-2022)

Tahun	Total Lapak	Lapak Yang Disewa
2019	40 Lapak	28 Lapak
2020	40 Lapak	30 Lapak
2021	40 Lapak	33 Lapak
2022	40 Lapak	36 Lapak

Sumber :BPAD Provinsi Nusa Tenggara Timur 2023

Dari tabel 1 di atas dapat diketahui pada tahun 2019 dari 40 (empat puluh) lapak, yang disewa atau digunakan sebanyak 28 (dua puluh delapan) lapak, 28 (dua puluh delapan) ini merupakan mereka yang sudah memenuhi syarat untuk menyewa. Pada tahun 2020 dari 40 (empat puluh) lapak, yang disewakan atau digunakan sebanyak 30 (tiga puluh) lapak yang disewa. Pada tahun 2021 dari 40 (empat puluh) lapak, yang disewakan atau digunakan sebanyak 33 (tiga puluh tiga) lapak. Dan pada tahun 2022 dari 40 (empat puluh) lapak, telah bertambah menjadi 36 (tiga puluh enam) lapak yang telah disewakan. Berikut ditunjukkan data-data mengenai objek penelitian Wisata Kuliner Oepoi Kupang sebagai berikut:

Nilai Investasi

Dana pembangunan untuk melakukan investasi aset tetap dalam bentuk pembangunan wisata kuliner ini yaitu Rp 6.000.000.000, ini merupakan pagu dana yang cukup besar yang diinvestasikan oleh Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Pembangunan ini dilaksanakan oleh kontraktor pelaksana yaitu PT. Bahana Krida Nusantara Jakarta dengan nilai kontraktor sebesar Rp 5.502.329.000 dan pembangunan kawasan kuliner ini diawasi oleh konsultan pengawasan CV. Putra Timor Raya dengan nilai kontrak pengawasan yaitu Rp 119.920.000.

Nilai Sewa

Nilai sewa lapak yang ditentukan oleh pemerintah daerah pada bangunan Wisata Kuliner Oepoi.

(Tabel 2. Nilai Sewa Lapak Wisata Kuliner Oepoi, Kupang)

NO	Nama Blok	Nomor Urut Blok	Nilai Sewa/Tahun (Rp)
1	A	1 sampai dengan 5	13.600.000,-/ Lapak
2	B	1 sampai dengan 30	14.500.000,-/ Lapak
3	C	1 sampai dengan 5	11.700.000,-/ Lapak
	Jumlah	40 Lapak	561.500.000,/Tahun

Sumber: BPAD Provinsi Nusa Tenggara Timur, 2023

Nilai sewa lapak yang ditentukan oleh pemerintah untuk setiap tahun sebesar Rp 561.500.000, nilai ini ditargetkan oleh pemerintah dengan semua lapak terisi penuh setiap tahun. Setiap blok harga sewanya berbeda-beda dikarenakan pada blok A dan C lapaknya tidak berhadapan langsung dengan jalan raya sedangkan pada blok B lapaknya sangat strategis karena berhadapan langsung dengan jalan raya sehingga minat pembelinya lebih banyak.

Tingkat Suku Bunga

Suku bunga yang digunakan dalam menganalisis investasi sangat berpengaruh dengan tingkat pengembalian nilai investasi, untuk menganalisis investasi dengan perhitungan alat analisis *Net Present Value* pemerintah daerah menetapkan suku bunga 2,5%. Pemerintah daerah BPAD dengan suku bunga yang telah ditentukan menargetkan 15 tahun untuk menerima kembali nilai investasi yang telah dikeluarkan.

Analisis Kelayakan Investasi

Analisis yang digunakan untuk menjawab masalah dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif, yaitu suatu metode analisis data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dalam bentuk angka-angka untuk kemudian diolah dan dianalisis, untuk menganalisis nilai investasi tersebut maka dalam penelitian ini digunakan tiga alat analisis yaitu;

1. *Payback Period*

Merupakan jangka waktu kembalinya investasi yang telah dikeluarkan melalui keuntungan yang didapatkan dari suatu proyek yang sudah dibuat, jika *payback period* suatu investasi tidak sesuai dengan waktu yang ditargetkan maka investasi tersebut tidak memberikan manfaat untuk digunakan sebaliknya, jika *payback period* suatu investasi lebih cepat dari waktu yang ditargetkan maka investasi tersebut memberikan manfaat untuk digunakan.

2. *Net Present Value*

Net present value merupakan alat atau cara untuk mengukur peluang investasi, apakah investasi tersebut memberikan manfaat untuk digunakan atau tidak. NPV positif menunjukkan bahwa pendapatan dari investasi atau proyek mengalami keuntungan dan jika NPV bernilai negatif maka investasi tersebut mengalami kerugian.

3. *Internal Rate Of Return*

Metode ini digunakan untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan dimasa yang akan datang, atau penerimaan kas, dengan mengeluarkan investasi awal.

Berdasarkan penjelasan diatas maka perhitungan alat analisis sebagai berikut:

1. Analisis Investasi dengan Metode *Payback Period*

Payback Period suatu investasi yang menunjukkan berapa lama investasi dapat ditutup kembali dari aliran kas bersihnya, dan pendapatan sewa setiap tahunnya tetap. Pemerintah menargetkan masa pengembalian invrstasi selama 15 tahun namun dalam proses olah data peneliti mendapatkan perkiraan target 3 tahun 5 bulan untuk menerima kembali nilai investasi yang telah dikeluarkan dengan asumsi semua lapak terisi penuh. Perhitungan *Payback period* dapat dilihat pada Tabel 3 di bawah:

(Tabel 3. *Payback Period* Investasi Wisata Kuliner Oepoi Kupang Estimasi Perhitungan *Full Rent*)

Tahun	Investasi (Rp)	<i>Net Cash Flow</i> /Tahun (Rp)	Sisa Pengembalian
	6.000.000.000		6.000.000.000
2018		561.500.000	5.438.500.000
2019		405.100.000	5.033.400.000
2020		430.400.000	4.603.000.000
2021		440.700.000	4.162.300.000
2022		486.600.000	3.675.700.000
2023		561.500.000	3.114.200.000
2024		561.500.000	2.552.700.000
2025		561.500.000	1.991.200.000
2026		561.500.000	1.429.700.000
2027		561.500.000	868.200.000
2028		561.500.000	306.700.000
2029		561.500.000	(254.800.000)
2030		561.500.000	(816.300.000)
2031		561.500.000	(1.377.800.000)
2032		561.500.000	(1.939.300.000)

Berdasarkan perhitungan pada Tabel 3 di atas menunjukkan bahwa sisa pengembalian arus kas terdapat pada tahun ke 10 yaitu Rp 868.200.000. Untuk memperoleh berapa bulan sisa dari 10 tahun pengembalian investasi dihitung dari tahun ke 11 yaitu Rp 306.700.000 adalah sebagai berikut di:

$$\text{Paybackperiod} = \frac{\text{Investasi}}{\text{kas masuk bersih}} \times 12 \text{ bulan}$$

$$\text{PaybackPeriod} = \frac{306.700.000}{561.500.000} \times 12 \text{ bulan}$$

$$\text{PaybackPeriod} = 0,5 \times 12 \text{ bulan}$$

$$\text{PaybackPeriod} = 6 \text{ bulan}$$

Untuk menghitung jumlah hari pengembaian investasi sisa dari 6 bulan di atas maka penghitunganya sebagai berikut:

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Investasi}}{\text{kas masuk bersih}} \times 30 \text{ hari}$$

$$\text{PaybackPeriod} = \frac{306.700.000}{561.500.000} \times 30 \text{ hari}$$

$$\text{PaybackPeriod} = 0,5 \times 30 \text{ hari}$$

PaybackPeriod = 15 hari

Maka hasil disimpulkan jangka waktu pengembalian investasi atau *payback period* pada proyek tempat wisata kuliner yaitu :

Payback Periode = 10 tahun 6 bulan 15 hari

Seperti yang diketahui *payback period* adalah periode yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi atau *initial cash investment*. Artinya, kurun waktu yang dibutuhkan agar bisa menutup kembali pengeluaran saat investasi dengan memakai *proceeds* atau aliran kas netto alias *net cash flows*. Secara singkat dan sederhana, *payback period* adalah jangka waktu yang dibutuhkan supaya dana investasi yang masuk ke dalam kegiatan investasi bisa didapatkan kembali secara utuh. Adapun kriteria *payback period* yang digunakan sebagai indikator dalam pengambilan keputusan investasi. Berikut beberapa aturan praktis yang digunakan adalah:

1. Jika periode pengembalian lebih cepat dari waktu yang ditentukan, maka investasi dianggap Layak/Diterima.
2. Jika periode pengembalian lebih lama atau melebihi waktu yang telah ditentukan, maka investasi dianggap Tidak Layak/Ditolak

Berdasarkan perhitungan *Payback Period* diperoleh hasil 10 tahun 6 bulan 15 hari waktu yang diperlukan untuk menutup kembali nilai investasi yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi NTT. Hasil tersebut menunjukkan bahwa pengembalian pengeluaran nilai investasi lebih cepat dari nilai yang ditargetkan, pemerintah menargetkan 15 tahun untuk mengembalikan nilai investasi. Sesuai dengan indikator pengambilan keputusan *payback period* diatas maka Tempat Wisata Kuliner Oepoi layak dilihat dari pehitungan *payback period*

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan masalah bahwa tidak semua lapak terisi penuh, ditahun pertama dari 40 (empat puluh) lapak yang digunakan hanya 28 (dua puluh delapan) lapak sehingga target penerimaan dari pemerintah sebesar Rp. 561.500.000/tahun namun realisasinya sejumlah Rp. 405.100.000, di tahun kedua dari 40 (empat puluh) lapak yang digunakan hanya 30 (tiga puluh) target penerimaan dari pemerintah sebesar Rp. 561.500.000 namun realisasinya sejumlah Rp. 430.400.000, di tahun ketiga dari 40 (empat puluh) lapak yang digunakan hanya 33 (tiga puluh tiga) target penerimaan dari pemerintah Rp. 561.500.000 namun realisasinya sejumlah Rp. 440.700.000. Dan ditahun yang ke empat dari 40 (empat puluh) lapak hanya 36 (tiga puluh enam) lapak yang disewakan dimana target penerimaan pemerintah sebesar Rp. 561.500.000 namun yang terrealisasi sejumlah Rp. 486.600.000 sehingga mengakibatkan adanya tidak keseimbangan target *Net Cash Flow* pertahun dari pemerintah. Oleh karena itu jumlah lapak yang disewakan sangat berpengaruh pada tingkat pengembalian nilai investasi.

2. Analisis Investasi dengan Metode *Net Present Value*

Untuk menganalisis investasi dengan metode *Net Present Value* dengan memperhitungkan umur investasi 15 tahun, setiap tahunnya pendapatan cash flownya tetap sama. Perhitungan analisis investasi dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) secara terinci disajikan pada Tabel 4 dengan estimasi semua unit terisi (*Full Rent*) sebagai berikut:

(Tabel 4. *Net Present Value Discount Rate 2,5% Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang Estimasi Perhitungan Full Rent*)

Tahun	Investasi (Rp)	<i>Net Cash Flow</i> /Tahun (Rp)	<i>Discount Rate</i> 2,5% Per Tahun	<i>Present Value</i> (Rp)
0	6.000.000.000	-	1,0000	6.000.000.000
2018		561.500.000	0,9756	547.804.878
2019		405.100.000	0,9518	385.580.012
2020		430.400.000	0,9285	399.669.187
2021		440.700.000	0,9059	399.252.449
2022		486.600.000	0,8838	430.083.496
2023		561.500.000	0,8622	484.125.300
2024		561.500.000	0,8412	472.333.800
2025		561.500.000	0,8207	460.823.050
2026		561.500.000	0,8007	449.593.050

2027	561.500.000	0,7811	438.587.650
2028	561.500.000	0,7621	427.919.150
2029	561.500.000	0,7435	417.475.250
2030	561.500.000	0,7254	407.312.100
2031	561.500.000	0,7077	397.373.550
2032	561.500.000	0,6904	387.659.600
			505.592.522

Sumber Data: Hasil olah Data Primer, 2023

Net Present Value atau NPV adalah metode yang populer digunakan untuk analisis keuangan dalam menentukan kelayakan investasi dalam suatu proyek atau bisnis. Ini merupakan metode yang cukup akurat untuk mengetahui nilai investasi saat ini dari arus kas masa depan dibandingkan dengan investasi awal. NPV juga bisa diartikan sebagai perbedaan antara nilai investasi sekarang dari arus kas masuk dengan nilai dari arus kas keluar selama periode tertentu.

Karena konsep nilai sekarang mengacu pada nilai uang saat ini, NPV membantu dalam menentukan apakah suatu investasi akan menghasilkan keuntungan atau kerugian, karena mempertimbangkan semua faedah yang terkait dengan nilai sekarang. Arus kas masuk dan keluar dihitung di diskonto ke nilai sekarang dengan tingkat diskonto yang sesuai. NPV positif menunjukkan bahwa proyek atau investasi tersebut berpotensi menghasilkan keuntungan atau layak, sementara NPV negatif menunjukkan bahwa proyek tersebut kemungkinan besar akan menghasilkan kerugian atau tidak layak.

Berdasarkan hasil perhitungan nilai *net present value* Wisata Kuliner Oepoi Kupang bernilai positif sebesar Rp 505.592.522, hal ini menunjukkan bahwa Wisata Kuliner Oepoi Kupang baik dilihat dari aspek keuangan karena nilai NPV lebih besar dari nol (positif). Kriteria penilaian NPV, jika NPV positif maka proyek investasi layak dan jika NPV negatif maka proyek investasi tidak layak.

3. Analisis Investasi dengan Metode Internal Rate Of Return

Untuk menghitung *Internal Rate of Return*, terlebih dahulu harus menghitung *Present Value* secara *trial and error* atau coba-coba. *Internal Rate Of Return* atau sering diartikan sebagai tingkat pengembalian internal dicari dengan cara *trial and error* atau coba-coba. Dalam perhitungan, pertama harus menggunakan *discount rate* yang rendah sebesar 2,5% untuk memperoleh *Present Value* yang pertama kemudian digunakan *discount rate* sebesar 5% untuk memperoleh nilai *Present Value* yang kedua dengan umur investasi 10 tahun.

(Tabel 5. *Internal Rate Of Return Discount Rate 2,5% Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang Perhitungan Full Rent*)

Tahun	Investasi (Rp)	Net Cash Flow/Tahun (Rp)	Discount Rate 2,5% Per Tahun	Present Value (Rp)
0	6.000.000.000	-	1,0000	6.000.000.000
2018		561.500.000	0,9756	547.804.878
2019		405.100.000	0,9518	385.580.012
2020		430.400.000	0,9285	399.669.187
2021		440.700.000	0,9059	399.252.449
2022		486.600.000	0,8838	430.083.496
2023		561.500.000	0,8622	484.125.300
2024		561.500.000	0,8412	472.333.800
2025		561.500.000	0,8207	460.823.050
2026		561.500.000	0,8007	449.593.050
2027		561.500.000	0,7811	438.587.650
2028		561.500.000	0,7621	427.919.150
2029		561.500.000	0,7435	417.475.250
2030		561.500.000	0,7254	407.312.100
2031		561.500.000	0,7077	397.373.550
2032		561.500.000	0,6904	387.659.600
				505.592.522

Sumber Data: Hasil olah Data Primer, 2023

Berdasarkan perhitungan pada Tabel 5 di atas menunjukkan bahwa dengan menggunakan *discount rate* sebesar 2,5% nilai *Present Value*-nya bernilai positif. Hal ini disebabkan karena *discount*

rate yang digunakan terlalu rendah. Oleh sebab itu, nilai *discount rate*-nya harus dinaikkan menjadi 5% agar memperoleh hasil *Present Value*-nya bernilai negatif. Perhitungan dengan menggunakan *discount rate* 5% dapat dilihat pada Tabel 6 berikut:

(Tabel 6. *Internal Rate Of Return Discount Rate 5% Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang Estimasi Perhitungan Full Rent*)

Tahun	Investasi (Rp)	Net Cash Flow/Tahun	Discount rate 5% Per Tahun	Present Value (Rp)
	6.000.000.000	-	1,000	
2018		561.500.000	0,9523	534.716.450
2019		405.100.000	0,9070	367.437.642
2020		430.400.000	0,8638	371.795.702
2021		440.700.000	0,8227	362.564.981
2022		486.600.000	0,7835	381.263.836
2023		561.500.000	0,7462	418.991.300
2024		561.500.000	0,7106	399.001.900
2025		561.500.000	0,6768	380.023.200
2026		561.500.000	0,6446	361.942.900
2027		561.500.000	0,6139	344.704.850
2028		561.500.000	0,5846	328.252.900
2029		561.500.000	0,5568	312.643.200
2030		561.500.000	0,5303	297.763.450
2031		561.500.000	0,5050	283.557.500
2032		561.500.000	0,4810	270.081.500
				5.414.741.311
	6.000.000.000			(585.258.689)

Sumber Data: Hasil Olah Data Primer, 2023

Berdasarkan perhitungan pada Tabel 6 di atas dengan *discount rate* yang digunakan 5% maka *Present Value* aliran kas bersih yang dihasilkan adalah bernilai positif sebesar Rp 1.664.430.900. Langkah selanjutnya menghitung *discount rate Internal Rate Of Return* dengan perhitungan sebagai berikut:

$$IRR = DR1 + \frac{NPV 1}{NPV 1 - NPV 2} \times (DR - DR1)$$

$$IRR = 2,5\% + \frac{505.592.522}{505.592.522 - (585.258.689)} \times (5\% - 2,5\%)$$

$$IRR = 2,5\% + \frac{505.592.522}{1.090.851.211} \times 2,5\%$$

$$IRR = 3,5\% \text{ per tahun}$$

Internal Rate Of Return (IRR) adalah metrik yang digunakan untuk memperkirakan persentase tingkat pengembalian investasi, terutama bagi perusahaan dan organisasi untuk menentukan profitabilitas dari peluang investasi. Ini juga menunjukkan tingkat diskonto, yang artinya mengacu pada tingkat bunga untuk menentukan nilai sekarang dari arus kas masa depan. Kriteria seleksi:

1. Jika IRR lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka proyek investasi layak.
2. Jika IRR lebih kecil dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka proyek investasi kurang layak.

Berdasarkan perhitungan di atas dilihat bahwa nilai *Internal Rate Of Return* yang diperoleh sebesar 3,5% berarti nilainya lebih besar dari *discount rate* yang ditargetkan. Dengan diperolehnya hasil perhitungan *Internal Rate Of Return* sebesar 3,5% pertahun, maka dapat disimpulkan bahwa investasi Wisata Kuliner Oepoi Kupang baik dilihat dari aspek keuangan.

Berdasarkan uraian pada analisis diatas terkait dengan investasi aset tetap bangunan pada Tempat Kuliner Oepoi yang dilakukan atau diinvestasikan oleh pemerintah daerah Kota Kupang yaitu

sebesar Rp 6.000.000.000 jika dilihat dari jumlah bangunan sebanyak 40 lapak yang diinvestasikan dari tahun 2018-2023 sebanyak 36 lapak yang dimana 4 lapak sisanya masih kosong. Dengan tingkat pengembalian investasi selama 15 tahun maka pemerintah daerah Kota Kupang jika dilihat dari jumlah bangunan yang digunakan sekarang adapun arus kas masuk setiap tahunnya sebesar Rp. 561.500.000 jika dihitung terkait jumlah tahun yang dari aspek keuangan maka tingkat pengembalian investasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah bisa ditutup selam 10 tahun 6 bulan 15 hari.

Selain itu juga, dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti adapun masalah yang menjadi temuan peneliti di Tempat Wisata Kuliner Oepoi yaitu terdapat keluhan dari pedagang terkait fasilitas yang masih kurang seperti kamar mandi, air bersih dan tidak ada saluran air, kurangnya pengetahuan pedagang terkait pentingnya penggunaan laporan keuangan, Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur kurang mempromosikan Tempat Wisata Kuliner Oepoi kepada masyarakat setempat, Pemerinah Provinsi Nusa Tenggara Timur kurang memperhatikan lokasi Tempat Wisata Kuliner Oepoi seperti properti yang rusak atau menambahkan fasilitas-fasilitas sesuai dengan perkembangan jaman sehingga dapat menarik perhatian konsumen. Hal ini juga sejalan dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan pedagang pada tempat wisata kuliner oepoi. Adapun hasil wawancara atau informasi dari narasumber yang dilakukan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Susi (pedagang) bahwa semua pengguna lapak sudah mengetahui Tempat Wisata Kuliner dikelola oleh pihak BPAD dan untuk membayar uang sewa pengguna lapak melakukan transfer lewat bank NTT untuk biaya sewa pertahunnya Rp 14.500.000 dan untuk pendapatan perbulannya rata-rata Rp 15.000.000, untuk pemasukan dari penjualan dengan nilai sewa yang diberikan oleh pemerintah pendapatannya pas-pas saja, apakah dengan adanya tempat wisata kuliner membantu dari segi perekonomian untuk perbandingan pendapatan segitu secara normalkan diatas Rp 40.000.000 kalau dibilang membantu yah dibilang membantu dan cara mempromosikan lapak dengan cara lewat grab, media sosial seperti facebook, instagram.

Dari hasil wawancara dengan Ibu Susi (Pedagang) disampaikan bahwa pedagang 14.500.000 membayar uang sewa kepada kantor BPAD melalui transfer bank NTT. Dapat disimpulkan dalam satu tahun BPAD mendapatkan kontribusi sebesar Rp.14.500.000 untuk satu lapak dari menginvestasikan aset tetap bangunan pada Tempat Kuliner Oepoi.

Hal yang serupa juga disampaikan oleh Ibu Siti Patona, Bapak Eko Prasetyo, Ibu Sutia Lelah, Ibu Dina Baka, Ibu Aris Andini, Ibu Fitri Wahyuni, Ibu Grace Day, Ibu Ani dan Ibu Lusua. Pedagang yang menyewa Tempat Kuliner Oepoi merupakan penyewa yang memberikan kontribusi dengan membayar sewa kepada pihak BPAD melalui bank NTT sejumlah Rp. 14.500.000. Nilai tersebut merupakan nilai investasi BPAD yang memberikan kontribusi secara langsung terhadap PAD Kota Kupang.

Dari pembahasan terkait hasil wawancara diatas, penulis juga menemukan beberapa data keuangan selama 4 tahun berjalannya Investasi Aset Tetap Wisata Kuliner Oepoi. Diketahui tempat wisata kuliner oepoi dibangun pada tahun 2017 dan mulai beroperasi pada tahun 2018 diatas area seluas $\pm 6.503 \text{ m}^2$ terdiri dari 40 unit lapak dengan rincian 30 unit lapak menghadap ke arah utara, 5 unit lapak menghadap ke arah barat (arah belakang 30 lapak), dan 5 unit lapak menghadap ke arah Barat

(Tabel 7. Target dan Realisasi Penerimaan Pendapatan dari Tempat Kuliner Oepoi Tahun 2019-2022)

Tahun	Target penerimaan	Realisasi penerimaan	Sisa pengembalian
			6.000.000.000
2019	561.500.000	405.100.000	5.594.900.000
2020	561.500.000	430.400.000	5.164.500.000
2021	526.400.000	440.700.000	4.723.800.000
2022	514.700.000	486.600.000	4.237.200.000

Sumber: BPAD Provinsi Nusa Tenggara Timur, 2023

Pada tabel 7 diatas jika dilihat dari *payback period*, tahun 2019 sisa pengembalian yang seharusnya Rp 4.877.000.000, namun yang terealisasi lebih banyak yaitu Rp 5.594.900.000. Pada tahun 2020 sisa pengembalian yang seharusnya Rp. 4.315.500.000, namun yang terealisasi lebih banyak Rp. 5.164.500.000. Pada tahun 2021 sisa pengembalian yang seharusnya Rp. 3.754.000.000, namun yang terealisasi lebih banyak yaitu Rp. 4.723.800.000. Pada tahun 2022 sisa pengembalian yang seharusnya

Rp. 3.192.500.000 namun yang terealisasi lebih banyak yaitu Rp. 4.237.200.000. Hal ini memungkinkan *payback period* yang seharusnya 10 tahun 6 bulan 15 hari tidak akan tercapai karena sisa pengembalian yang lebih banyak dari yang ditarget. Ketidaksesuaian ini terjadi dikarenakan masih banyak lapak yang belum terisi.

Jika *Net Present Value* menurun hal ini tentunya akan berpengaruh juga terhadap *Internal Rate Of Return*, hasil perhitungan IRR yang seharusnya pada tahun ke 4 mencapai -0,50 %, namun hasil yang terealisasi hanya mencapai -1,08%. Dapat dilihat IRR lebih kecil dari perhitungan yang seharusnya, hal ini terjadi dikarenakan lapak yang tidak terisi dengan penuh sehingga mengakibatkan *Net Cash Flow* yang lebih kecil pastinya akan mengakibatkan IRR pada tahun berjalan.

Selain itu terdapat juga penelitian yang dilakukan oleh Adrianto Fitriadi (2015) menunjukkan bahwa Nilai Sewa Aset Pemerintah Kabupaten Barito Selatan Dan Potensi Aset Daerah Dalam Memberikan Kontribusi Bagi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Besarnya tingkat kontribusi nilai sewa aset tetap berdasarkan nilai sewa pasar tahun 2015 terhadap target penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari penerimaan retribusi daerah tahun 2015 adalah sebesar 14,03 persen. Artinya pendapatan sewa per tahun atas aset tetap sebesar Rp1.723.891.200 dapat memberikan kontribusi terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari penerimaan retribusi daerah Kabupaten Barito Selatan adalah sebesar 14,03 persen.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan mengenai Analisis Investasi Aset Tetap Bangunan Wisata Kuliner Oepoi Kupang, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil perhitungan *Payback Period* yang diperoleh ialah selama 10 tahun 6 bulan 15 hari (jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi) maka Tempat Wisata Kuliner Oepoi layak dilihat dari aspek keuangan *payback period* karena waktu pengembalian investasi lebih cepat yaitu 10 tahun 6 bulan 15 hari dari waktu yang ditargetkan pemerintah yaitu 15 tahun.
2. Berdasarkan hasil perhitungan Nilai *Net Present Value* yang diperoleh sebesar Rp 505.592.522 (bernilai positif). Maka Tempat Wisata Kuliner Oepoi dinyatakan layak dilihat dari aspek keuangan *Net Present Value* karena nilai yang didapatkan lebih besar dari nol atau bernilai positif.

Dari kesimpulan diatas menunjukkan bahwa investasi Wisata Kuliner Oepoi layak dilihat dari aspek keuangan *Payback Period*, layak dilihat dari aspek keuangan *Net Present Value* dan layak dilihat dari aspek keuangan *Internal Rate Of Return*.

KETERBATASAN DAN SARAN

Adapun keterbatasan dan saran yang dapat diajukan dari hasil pembahasan pada penulisan ini antara lain :

1. Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur diharapkan mampu meninjau kembali cara penataan lokasi Wisata Kuliner Oepoi sesuai dengan perubahan gaya dan trend yang sedang diikuti oleh masyarakat. Sehingga dapat menarik perhatian pembeli dari perkembangan model penataan tempat Wisata Kuliner Oepoi.
2. Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur sebaiknya rutin melakukan survei lapangan terkait pemasukan (retribusi) dari pedagang sehingga pemerintah dapat meninjau kembali harga sewa lapak pertahunnya.
3. Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur harus melakukan pemasangan iklan lewat media sosial tentang bangunan Wisata Kuliner Oepoi dengan melihat banyaknya lapak yang tidak digunakan sehingga masyarakat berpotensi untuk menyewa lapak tersebut.

4. Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur sebaiknya memperhatikan fasilitas di tempat wisata kuliner oepoi seperti kamar mandi, air bersih, saluran air.

REFERENSI

- Agus, Sartono. 2014. *“Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi”*. Yogyakarta: BPFE.
- Amirya, M. (2014). *Pengaruh Belanja Modal Dan Penyertaan Modal Daerah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi*.
- Bambang, Riyanto. 2011. *“Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan”*. Yogyakarta: BPFE. Salemba Empat
- Dong, Z. (2012). Penatausahaan Investasi Daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Kota Padang. 1996, 49–56.
- Eprints. (2013). *Analisis Kelayakan Investasi*.
- Halim, Abdul dkk, 2012. *“Akuntansi Sektor Publik Akuntansi Keuangan Daerah”*. Edisi 4. Jakarta: Salemba Empat.
- Haming, Murdifin dan Salim Basmalah. 2010. *Studi Kelayakan Investasi Proyek dan Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Husnan, Suad dan Suwarsono Muhammad. 2000. *Manajemen Keuangan Teori dan Penerapan*. Edisi Ketiga. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Infokum, S., & Binbangkum, D. (2007). Permendagri Nomor 17 Tahun 2007. *Peraturan Menteri Dalam Negri*, 1–97.
- Kasmir. 2007. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Menteri Keuangan. (2019). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 225/PMK.05/2019 Tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Pusat*. 1–181.
- Kriyantono, Rachmat. 2010. *Teknik Praktis Riset Komunikasi*. Jakarta: Kencana
- L.M.Samryn. (2011). *BAB II KAJIAN PUSTAKA 2.1 Pengertian Akuntansi dan Fungsi Akuntansi 2.1.1 Pengertian Akuntansi*. 12.c
- Lim, D. S., Morse, E. A., Mitchell, R. K., & Seawright, K. K. Ins (2010). Akuntansi Aset Tetap Pada Pemerintahan Kecamatan Medan Timur Kota Medan. *Titutitional Environment and Entrepreneurial Cognitions: A Comparative Business Systems Perspective. Entrepreneurship Theory and Practice.*, 564, 1–73.
- Mananggo, I., Sabijono Analisis Penurunan Nilai, H., Mananggo, I., & Sabijono, H. (2016). Analisis Penurunan Nilai Aset Tetap Bangunan Menurut Psak No. 48 Tentang Penurunan Nilai Aset Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Di Bursa Efek Indonesia the Analysis of Impairment of Fixed Assets in Accordance With Sfas No. 48 About the Impairment of Assets Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. At Indonesia Stock Exchange. *Jurnal EMBA*, 355(1), 355–363.
- Manullang, D. W., Karamoy, H., & Pontoh, W. (2019). Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap (Studi Kasus Pada Cincau Jo, Blencho Dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi). *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 7(2), 2561–2570.
- Mahmudi. 2006. *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. Penerbit: UPP STIM YKPN, Yogyakarta.
- Manopo. 2013. *Analisis Biaya Investasi Pada Perumahan Griya Paniki Indah*. Skripsi Akuntansi Universitas Mulawarman Kalimantan Timur.
- Mardiasmo. 2004. *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: Andi.
- Pangkajene. (2014). *Kebijakan AKuntansi Aset Lainnya*. 4(1), 1–23.
- Parwita, I Wayan. 2015. *Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Di Tabanan Bali*. Skripsi Teknik Sipil Universitas 17 Agustus 1945.
- Permendagri Nomor 13 Tahun 2006 Tentang *“Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah”*.

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2010 Tentang “*Standar Akuntansi Pemerintah*”
- Permendagri Nomor 52 Tahun 2012 Tentang “*Pedoman Pengelolaan Investasi Pemerintah Daerah*”.
- Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 Tentang “*Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah*”.
- Purnatiyo, D. (2014). *Analisis kelayakan investasi alat*. VIII(2), 212–226.
- Ramadhani, H. (2017). Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Penambahan Mesin Percetakan Pada Lineza Production Samarinda. *Ekonomia*, 6(1), 96–103.
- Rauf, D. A., & Amirya, M. (2016). Pengaruh Belanja Modal Dan Penyertaan Modal Daerah Terhadap Pertumbuhan Ekonom. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 5(2), 1–13.
- Shandra, G., & Sudrajat. (2019). Perlakuan Akuntansi Aset Tetap Tanah dalam Mewujudkan Akuntabilitas Publik (Studi Kasus Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Bandung). *Prosiding Industrial Research Workshop and International Seminar*, 10(1), 1312–1326.
- Supriadi, Y. (2018). *Inventarisasi Aset Daerah Di Smpn 1 Cipaku Kecamatan Cipaku Kabupaten Ciamis*.
- Yunisa Putri, Ni Putu. 2013. *Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Ruko dari Aspek Keuangan di Samarinda*. Skripsi Akuntansi Universitas Mulawarman Samarinda.