

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejak berlakunya undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, pengaturan investasi di daerah ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan kebutuhan daerah. 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. Berdasarkan otonom yang diberikan kepada pemerintah daerah, maka usaha berikutnya adalah pembangunan daerah melalui usaha-usaha yang meningkatkan partisipasi aktif masyarakat. Menurut Mardiasmo (2004) usaha tersebut meliputi penciptaan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya daerah, meningkatkan kualitas pelayanan umum (publik) dan kesejahteraan masyarakat, memberdayakan dan menciptakan ruang bagi masyarakat untuk ikut serta berpartisipasi dalam proses pembangunan.

Usaha pelayanan publik sebagai salah satu orientasi pemerintah daerah untuk memberikan pelayanan dan kesejahteraan yang prima kepada masyarakat menjadi hal yang sangat penting sehubungan dengan pelaksanaan otonomi tersebut. Berkaitan dengan pencapaian tujuan tersebut yaitu peningkatan kualitas pelayanan umum dan kesejahteraan masyarakat, pemerintah daerah perlu melakukan investasi. Menurut Permendagri Nomor 13 Tahun 2006 investasi diartikan 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).

Menurut Rachmat (2010), investasi pemerintah adalah penempatan sejumlah dana atau barang dalam jangka panjang untuk memperoleh manfaat ekonomi, sosial, atau manfaat lainnya. PSAP Nomor 6 mendefinisikan investasi sebagai aset yang dimaksud untuk memperoleh manfaat ekonomi seperti bunga, dividen, royalti, atau manfaat sosial sehingga dapat meningkatkan kemampuan pemerintah dalam rangka pelayanan kepada masyarakat. Pada modul sistem akuntansi pemerintah daerah yang diterbitkan Direktorat Jenderal Keuangan Daerah Kementrian Dalam Negeri (2014) jelas menyebutkan kalau investasi merupakan instrumen yang dapat digunakan oleh pemerintah daerah untuk memanfaatkan surplus anggaran untuk memperoleh pendapatan dalam jangka pendek dalam rangka manajemen kas. Investasi itu biasanya berasal dari pihak pemerintah maupun pihak swasta dimana masing-masing pihak itu mengharapkan keuntungan dari hasil investasinya. Dari pihak swasta, investasi yang dilakukan pada dasarnya adalah manfaat finansial yang diharapkan berupa keuntungan untuk kelangsungan hidup usahanya, sedangkan bagi pihak pemerintah, investasi yang dilakukan tidak lain adalah manfaat terhadap

perkembangan perekonomian nasional.

Investasi dalam sektor publik, dalam hal ini adalah belanja modal, merupakan salah satu pengeluaran investasi jangka panjang dalam kegiatan perekonomian. Salah satu pelayanan publik yang diberikan oleh pemerintah yaitu investasi dalam bentuk pembangunan di daerah, khususnya yang merupakan hasil pembangunan yang secara langsung dapat dinikmati oleh masyarakat. Sehubungan dengan investasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah atau investasi sektor publik adalah penggunaan aset untuk kepentingan masyarakat, maka pengadaan aset harus sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang tepat sasaran. Aset di pemerintah (pusat atau daerah), khususnya aset tetap diperoleh melalui pengeluaran dana (belanja) yang disebut belanja modal.

Studi kelayakan bisnis dilakukan untuk mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidaknya usaha tersebut dijalankan. Untuk menentukan layak tidaknya suatu usaha dapat dilihat dari berbagai aspek, salah satunya aspek keuangan. Aspek keuangan adalah untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memperoleh pendapatan serta besarnya biaya yang dilakukan (Kasmir, 2007)

Aset pemerintah yang memiliki nilai manfaat dimasa yang akan datang pada umumnya adalah berbentuk aset tetap. Aset tetap merupakan suatu sarana penunjang untuk terlaksananya operasional pemerintah dalam menghasilkan pendapatan daerah. Aset tetap 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 tetap terdiri dari, yaitu: (1) Tanah, (2) Peralatan dan Mesin, (3) Gedung dan Bangunan, (4) Jalan, Irigasi dan Jaringan, (5) Aset tetap lainnya dan (6) Konstruksi dalam pengerjaan. Dari sekian aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah tersebut, aset tanah adalah aset yang paling rawan terjadi penyerobotan. Bukti kepemilikan dan batas tanah yang tidak jelas adalah hal yang paling sering menjadi masalah yang berujung dengan perebutan hak milik.

Salah satu Barang Milik Daerah yang harus dimanfaatkan adalah tanah. Tanah merupakan aset tetap yang tidak memiliki umur ekonomis, keberadaannya akan melampaui umur semua bangunan dan segala penggunaan yang berada di atasnya. Setiap tanah memiliki nilai ekonomi tergantung dari lokasi, jenis pemanfaatan dan infrastruktur yang berada di atasnya. Tanah kosong yang dikuasai oleh Pemerintah biasanya mempunyai nilai ekonomis yang rendah jika dibandingkan dengan tanah yang sudah dibangun infrastruktur di atasnya. Maka dari itu, Pemerintah Kabupaten/Kota dapat mendayagunakan dan mengoptimalkan tanah kosong tersebut dalam bentuk melaksanakan kerjasama dengan pihak swasta. Pemerintah dapat mengadakan sarana dan fasilitas umum yang dapat dipergunakan oleh masyarakat di atas tanah kosong tersebut dimana dalam pengadaannya membutuhkan dana yang tidak sedikit dan akan terasa berat apabila hanya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Wujud nyata dari pembangunan daerah adalah dengan pengadaan sarana dan fasilitas umum yang dapat dinikmati oleh masyarakat. Hal ini tentu saja berkaitan erat dengan penggunaan dan pengelolaan hak atas tanah. Pemerintah Daerah Provinsi atau Kabupaten/Kota pun mempunyai kekayaan berupa hak atas tanah, baik itu yang berupa tanah kosong maupun yang sudah didirikan bangunan untuk kepentingan Pemerintahan sendiri.

Salah satu faktor pendukung pemerintah daerah melakukan investasi aset adalah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dengan meningkatkan pemasukan retribusi bagi daerah. Investasi yang dapat dilakukan pemerintah yaitu dimana pemerintah memberikan aset yang dimiliki untuk diinvestasikan yang kemudian di kelola oleh pihak ketiga. Sifat dari investasi ini adalah sewa bangun serah dimana pihak ketiga menyewa aset yang diberikan oleh pemerintah dalam jangka waktu lebih dari 1 tahun. Salah satu investasi yang dikelola oleh pemerintah Provinsi adalah Wisata Kuliner Oepoi yang berlokasi di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur

Wisata Kuliner Oepoi merupakan tempat jajanan yang bergerak pada bidang usaha bisnis, yang terletak di jalan W.J. Lalamentik, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo Kota Kupang. Hal ini dilihat dari tempat yang strategis dan juga dengan seiring perkembangan usahanya maka perlu menghitung atau menilai apakah usaha tersebut sudah baik diinvestasikan.

Wisata Kuliner Oepoi dibangun pada tahun 2017 dan mulai beroperasi atau digunakan pada Agustus 2018 dengan jumlah lapak 40 (empat puluh). Salah satu syarat bagi penyewa adalah mereka yang namanya sudah tercatat

yang pernah menyewa dan relokasi, mereka itu yang di prioritaskan utama. Mekanisme atau prosedur rekrut penyewa adalah memiliki SIUP, KTP, dan modal usaha. Di tahun awal dari 40 (empat puluh) lapak, yang disewakan atau digunakan sebanyak 28 (dua puluh delapan) lapak, 28 (dua puluh delapan) ini adalah mereka yang sudah memenuhi syarat untuk menyewa. Dan ditahun kedua dari 40 (empat puluh) lapak yang disewakan atau digunakan sebanyak 30 (tiga puluh) lapak.

Berdasarkan data yang diperoleh, berikut adalah data target dan realisasi penerimaan pendapatan dari Wisata Kuliner Oepoi:

Tabel 1.1
Target dan Realisasi Penerimaan Pedapatan dari Wisata Kuliner Oepoi Tahun 2019-2020

Tahun	Target penerimaan	Realisasi penerimaan	Persentase (%)
2019	561.500.000	405.100.000	72,14 %
2020	561.500.000	430.400.000	76,65%

Sumber: BPAD Provinsi Nusa Tenggara Timur, 2021

Berdasarkan pada tabel 1.1 di atas menunjukkan bahwa jumlah realisasi penerimaan untuk tahun 2019 sebesar Rp 405.100.000 dan ditahun 2020 sebesar Rp 430.400.000, hal ini membuktikan jumlah pendapatan mengalami peningkatan. Namun realisasi penerimaan dari tahun ke tahun tidak mencapai target yang telah ditetapkan, dimana ditahun 2019 targetnya Rp561.500.000 namun realisasinya hanya Rp 405.100.000 dan ditahun 2020 targetnya Rp 561.500.000 namun realisasinya hanya Rp 430.400.000. Jumlah nilai sewa dari 40(empat puluh) lapak adalah Rp 561.500.000, dari nilai tersebut maka ditentukan target penerimaan untuk setiap tahun.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian ini dengan judul, **“Analisis Investasi Aset Tetap**

Bangunan Pada Wisata Kuliner Oepoi”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti merumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu: Apakah investasi aset tetap bangunan pada Wisata Kuliner Oepoi sudah baik dilihat dari aspek keuangan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis investasi aset tetap bangunan pada Wisata Kuliner Oepoi dilihat dari aspek keuangan.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukan penelitian ini, peneliti berharap agar hasil yang diperoleh dapat memberikan manfaat antara lain:

1. Bagi Instansi Pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah Daerah dalam hal ini Badan Pendapatan dan Aset Daerah dalam menentukan konsep strategis yang dituangkan ke dalam kebijakan, sehingga Pemerintah Daerah dapat meningkatkan kemampuan dalam pengelolaan aset Daerah.
2. Bagi Peneliti, untuk mengembangkan penalaran serta untuk mengetahui kemampuan peneliti dalam penerapan ilmu di Univeritas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bagi Peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk menambah informasi dan wawasan dalam penelitian selanjutnya di bidang masalah yang sama.