

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-undang No 1 Tahun 2004 tentang perbendaharaan negara mengamanatkan pemerintah untuk melakukan investasi dengan tujuan memperoleh manfaat ekonomi, sosial, dan atau manfaat lainnya. Investasi tersebut merupakan wujud dari peran pemerintah dalam rangka memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dasar hukum pengelolaan investasi pemerintah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No 8 tahun 2007 tentang investasi pemerintah.

Investasi daerah dipahami sebagai sebuah kekuatan yang utama dalam menjalankan pembangunan daerah. Berdasarkan otonom yang diberikan kepada pemerintah daerah, maka usaha berikutnya 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.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2019 investasi pemerintah adalah penempatan sejumlah dana dan/atau aset keuangan dalam jangka panjang untuk investasi dalam bentuk saham, surat utang, dan/atau investasi langsung guna memperoleh manfaat ekonomi, sosial dan/atau budaya. Dengan demikian investasi dalam hal ini ditekankan pada

penggunaan aset dibidang sarana dan prasarana dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

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. Sehubungan dengan investasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah atau investasi sektor publik adalah penggunaan aset untuk kepentingan masyarakat, maka pengadaan aset harus sesuai dengan kepentingan 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 dijalankan. Dalam rangka menentukan layak atau tidaknya usaha tersebut dijalankan. Untuk menentukan layak atau tidaknya usaha tersebut 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 tetap dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2019 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 oleh masyarakat umum. Berkaitan dengan pencapaian tujuan tersebut yaitu peningkatan kualitas pelayanan

umum dan kesejahteraan masyarakat, pemerintah daerah perlu melakukan investasi. Investasi yang dilakukan pemerintah saat ini adalah investasi aset tetap. Indikator untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah meningkatkan kemampuan sebagian besar masyarakat untuk memiliki aset tetap seperti, tanah, rumah, ruko, rukan dan bahkan apartemen.

Salah satu faktor pendukung pemerintah 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 dikelola 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 satu tahun.

Pilihan investasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Manggarai saat ini salah satunya adalah investasi aset tetap bangunan berupa ruko (rumah toko). Ruko atau rumah toko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan yang memiliki ciri khas bertingkat antara dua hingga lima lantai. Ruko biasanya berpenampilan sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks

Ruko (rumah toko) yang dibangun oleh pemerintah Kabupaten Manggarai berlokasi di Kelurahan Mbaumuku, Kecamatan Langke Rembong, Kota Ruteng Kabupaten Manggarai. Letak ruko-ruko ini sangat strategis karena berada dipusat kota. Ruko-ruko ini dimanfaatkan sebagai tempat untuk

berjualan. Jumlah ruko yang dibangun oleh pemerintah Kabupaten Manggarai sebanyak 46 ruko. Nilai kontrak sudah ditentukan untuk setiap ukuran ruko yang akan disewakan. Untuk ukuran 6x8 seharga 24.000.000/tahun, untuk ukuran ruko 6x7 seharga Rp 10.500.000/tahun, ukuran 6x5,8 seharga Rp 6.984.000/tahun. Berdasarkan perkembangannya kita perlu menghitung atau menilai apakah investasi bangunan ruko (rumah toko) tersebut sudah baik diinvestasikan.

Berdasarkan data yang diperoleh, berikut adalah data target dan realisasi penerimaan pendapatan dari Ruko Pemda:

Tabel 1.1
Target Dan Realisasi Penerimaan Pendapatan Dari Ruko Pemda
Kabupaten Manggarai Tahun 2019-2021
(Dalam Rupiah)

Tahun	Target	Realisasi	Presentase
2019	909.300.000	892.554.000	98 %
2020	909.300.000	809.586.000	89 %
2021	909.300.000	807.951.000	88 %

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai, 2022

Berdasarkan data tabel 1.1 menunjukkan bahwa jumlah target dan realisasi penerimaan pendapatan ruko pemda dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 setiap tahunnya mengalami fluktuasi, dengan realisasi penerimaan pendapatan paling tinggi terdapat pada tahun 2019 sebesar Rp 892.554.000 dan realisasi penerimaan pendapatan paling rendah ditahun 2021 sebesar Rp.834.951.000. Pada tahun 2021 selisih antara target dan realisasi cukup besar yaitu Rp 101.349.000, hal ini sangat dipengaruhi oleh situasi global yang melanda terkait dengan wabah pandemi covid 19 yang berpengaruh terhadap segala aspek kehidupan masyarakat.

Pada tahun 2021 Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai selaku pengelola ruko pemda menyegel beberapa ruko yang diakibatkan karena keterlambatan atau penunggakan pembayaran. Keterlambatan pembayaran ruko ada yang 3 bulan dan ada juga yang sampai 1 tahun. Penunggakan pembayaran ini yang mengakibatkan realisasi penerimaan pendapatan pada tahun tertentu mengalami kenaikan dan juga pada tahun tertentu mengalami penurunan.

Beberapa penelitian terdahulu yang menganalisis tentang kelayakan investasi menilai dari aspek teknis, sosial budaya, aspek ekonomi dan keuangan dan aspek distribusi. Dalam penelitian ini penulis memfokuskan untuk meneliti dari aspek keuangan, sehingga pada penelitian ini penulis menggunakan beberapa metode yakni: *Payback Period*, *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return* dan *Profitability Indeks*.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul **“Analisis Kelayakan Investasi Aset Tetap Bangunan (Ruko Pemda) Di Kabupaten Manggarai”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka peneliti merumuskan masalah dalam penelitian ini adalah:

- 1 Apakah Investasi Aset Tetap Bangunan (Ruko Pemda) Di Kabupaten Manggarai sudah layak dilihat dari aspek keuangan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kelayakan investasi aset tetap bangunan (ruko pemda) Di Kabupaten Manggarai dilihat dari aspek keuangan.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi instansi pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pikiran bagi pemerintah daerah dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah dalam menentukan konsep strategis yang dituangkan dalam kebijakan, sehingga pemerintah daerah dapat meningkatkan kemampuan dalam pengelolaan investasi.
2. Bagi peneliti, untuk mengembangkan penalaran serta untuk mengetahui kemampuan peneliti dalam penerapan ilmu yang diperoleh dari Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk menambah informasi dan wawasan dalam penelitian selanjutnya dibidang masalah yang sama.