

BAB II

TINJAUAN TEORITIS

2.1 Investasi

2.1.1 Pengertian Investasi

Investasi sering dihubungkan dengan penanaman modal, dimaksudkan untuk meraih keuntungan di masa mendatang. Bagi pemerintah, investasi melibatkan alokasi dana dalam bentuk penyertaan modal atau pembelian surat utang dengan tujuan memperoleh manfaat ekonomi atau sosial. Sesuai PSAP No. 6 Paragraf 6, investasi didefinisikan sebagai aset yang ditujukan untuk memperoleh manfaat sosial, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kapasitas pemerintah dalam memberikan layanan kepada masyarakat.

Menurut Modul Sistem Akuntansi Pemerintah Daerah yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Keuangan Daerah Kementerian Dalam Negeri (2014), investasi diakui sebagai instrumen yang memungkinkan pemerintah daerah memanfaatkan surplus anggaran untuk mendapatkan pendapatan jangka panjang. Selain itu, investasi juga memungkinkan penggunaan dana yang belum digunakan untuk investasi jangka pendek dalam manajemen kas. Dengan demikian, investasi tidak hanya menjadi strategi untuk mengoptimalkan penggunaan dana, tetapi juga sebagai cara untuk mengelola kas dengan lebih efektif.

Menurut Haming dan Basmalah (2010), investasi pada dasarnya merupakan keputusan untuk mengalokasikan dana pada saat ini untuk membeli aset riil (seperti tanah, rumah, mobil, dll.) atau aset keuangan

(seperti saham, obligasi, reksadana, wesel, dll.) dengan harapan mendapatkan hasil yang lebih besar di masa depan. Dengan demikian, investasi tidak hanya melibatkan pengeluaran uang saat ini, tetapi juga merupakan langkah strategis untuk membangun kekayaan dan mencapai tujuan finansial di masa mendatang.

Menurut Jones (2004), investasi adalah tindakan penempatan dana pada satu atau lebih aset untuk jangka waktu tertentu dengan tujuan memperoleh pendapatan atau peningkatan nilai investasi. Definisi ini menekankan bahwa tujuan investasi adalah untuk meningkatkan kesejahteraan investor, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Investasi dapat dilakukan dalam berbagai bidang usaha, dan secara umum dibagi menjadi dua jenis: investasi nyata (real investment) yang melibatkan aset tetap seperti tanah, bangunan, peralatan, dan mesin, serta investasi finansial (financial investment) yang melibatkan kontrak kerja, pembelian saham, obligasi, atau instrumen keuangan lainnya seperti sertifikat deposito. Dengan demikian, investasi memberikan peluang bagi investor untuk mengalokasikan dana mereka secara bijak demi mencapai tujuan finansial yang diinginkan.

Menurut Husnan dan Muhamad (2000), tujuan utama dari pengambilan keputusan untuk melakukan investasi adalah untuk memaksimalkan nilai pasar modal sendiri, khususnya dalam bentuk saham. Dengan demikian, manfaat ekonomi dari investasi dapat diperoleh dengan meningkatkan pendapatan pemerintah. Jika berinvestasi dalam saham,

diharapkan dapat memperoleh pendapatan dari dividen, sementara jika berinvestasi dalam surat utang, diharapkan dapat memperoleh pendapatan dari bunga. Dengan demikian, investasi dapat menjadi sumber pendapatan yang signifikan bagi pemerintah dan memberikan kontribusi dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Dalam perspektif pemerintah daerah, menurut Mahmudi (2010), untuk menjaga kontinuitas pemerintahan dan stabilitas keuangan daerah, investasi menjadi suatu keharusan. Investasi daerah, seperti yang disebutkan oleh Mahmudi (2010), adalah pengeluaran yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa mendatang. Mardiasmo (2005:103) menambahkan bahwa dalam konteks keputusan investasi di organisasi sektor publik, penilaian lebih terfokus pada dampak keseluruhan terhadap kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian, investasi pemerintah daerah tidak hanya berkaitan dengan keuntungan finansial semata, tetapi juga dengan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

2.1.2. 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.

2.1.3. Klasifikasi Investasi Pemerintah Daerah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah, investasi pemerintah di klasifikasikan menjadi dua yaitu investasi jangka pendek dan investasi jangka panjang. Investasi jangka pendek merupakan kelompok aset lancar, sedangkan investasi jangka panjang merupakan kelompok aset non lancar. Investasi jangka pendek harus memenuhi karakteristik sebagai berikut:

1. Dapat segera diperjualbelikan/dicairkan
2. Investasi tersebut ditujukan dalam rangka manajemen kas, artinya pemerintah dapat menjual investasi tersebut apabila timbul kebutuhan kas
3. Berisiko rendah.

Dengan mempertimbangkan kriteria tersebut, pembelian surat-surat berharga yang memiliki risiko tinggi bagi pemerintah, karena dipengaruhi oleh fluktuasi harga pasar surat berharga, tidaklah termasuk dalam kategori investasi jangka pendek. Beberapa jenis investasi yang tidak termasuk dalam kelompok investasi jangka pendek meliputi:

1. Pembelian surat berharga oleh pemerintah untuk mengendalikan suatu badan usaha, contohnya adalah pembelian surat berharga untuk meningkatkan kepemilikan modal saham pada suatu badan usaha, bukan termasuk dalam investasi jangka pendek.
2. Pembelian surat berharga oleh pemerintah untuk menjaga hubungan kelembagaan yang baik dengan pihak lain, seperti pembelian surat berharga yang dikeluarkan oleh lembaga baik dalam negeri maupun luar negeri untuk menunjukkan partisipasi pemerintah, juga tidak termasuk dalam kategori investasi jangka pendek.
3. Surat berharga yang tidak dimaksudkan untuk dicairkan dalam memenuhi kebutuhan kas jangka pendek, juga bukan merupakan bagian dari investasi jangka pendek.

Investasi yang dapat dikategorikan sebagai investasi jangka pendek meliputi:

1. Deposito berjangka dengan periode tiga sampai dua belas bulan dan/atau yang dapat diperpanjang secara otomatis (revolving deposits).
2. Pembelian Surat Utang Negara (SUN) pemerintah jangka pendek oleh pemerintah pusat maupun daerah, serta pembelian Sertifikat Bank Indonesia (SBI)

Investasi jangka panjang dibagi berdasarkan sifat penanaman investasinya menjadi dua kategori utama: permanen dan nonpermanen. Investasi permanen merujuk pada penanaman modal jangka panjang yang dimaksudkan untuk dipertahankan secara berkelanjutan. Sementara itu, investasi nonpermanen mengacu pada penanaman modal jangka panjang yang ditujukan untuk dimiliki dalam jangka waktu tertentu tanpa niat untuk mempertahankannya secara berkelanjutan.

Investasi yang bersifat berkelanjutan adalah investasi yang dimaksudkan untuk dipertahankan dalam kepemilikan tanpa rencana untuk menjual atau menarik kembali. Di sisi lain, investasi yang tidak bersifat berkelanjutan adalah kepemilikan investasi yang berlangsung lebih dari 12 bulan, namun dimaksudkan untuk tidak dipertahankan secara terus-menerus, dengan niat untuk menjual atau menarik kembali dalam jangka waktu tertentu.

Investasi permanen yang dilakukan oleh pemerintah adalah investasi yang bertujuan untuk dimiliki dalam jangka panjang tanpa maksud untuk dijual, tetapi untuk memperoleh dividen yang stabil, memengaruhi keputusan strategis, atau menjaga hubungan kelembagaan yang baik. Jenis-jenis investasi permanen yang mungkin dilakukan oleh pemerintah antara lain:

1. Penyertaan modal pemerintah pada perusahaan negara/daerah, badan internasional, dan badan usaha lainnya yang bukan milik daerah.
2. Investasi permanen lainnya yang dimiliki oleh pemerintah, seperti kepemilikan saham pada perusahaan swasta strategis atau proyek

infrastruktur yang bertujuan untuk memberikan layanan publik yang lebih baik kepada masyarakat.

Investasi non permanen yang dilakukan oleh pemerintah, antara lain berupa:

1. Pembelian obligasi atau surat utang jangka panjang yang dimaksudkan untuk dipertahankan hingga tanggal jatuh tempo oleh pemerintah.
2. Penanaman modal dalam proyek pembangunan yang dapat dialihkan kepada pihak ketiga.
3. Dana yang dialokasikan oleh pemerintah untuk pelayanan masyarakat, seperti bantuan modal kerja yang disediakan secara bergulir kepada kelompok masyarakat.
4. Investasi nonpermanen lainnya, yang tidak dimaksudkan untuk dipertahankan secara berkelanjutan oleh pemerintah, seperti penyertaan modal yang bertujuan untuk menyetatkan atau menyelamatkan perekonomian.

Investasi permanen lainnya merupakan bentuk investasi yang tidak bisa dimasukkan ke penyertaan modal, surat obligasi jangka panjang yang dibeli oleh pemerintah, dan penanaman modal dalam proyek pembangunan yang dapat dialihkan kepada pihak ketiga, misalnya investasi dalam properti yang tidak tercakup dalam pernyataan ini.

2.1.4. 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)*

Net Present Value (NPV) adalah suatu metode yang mengukur nilai bersih dari selisih antara manfaat dan biaya pada tingkat suku bunga tertentu yang diakumulasikan dari tahun ke tahun. Pendekatan NPV menghitung perbedaan nilai sekarang dari investasi dengan kas masuk bersih. Dalam perhitungan NPV, nilai sekarang ditentukan terlebih dahulu dengan mempertimbangkan tingkat bunga yang relevan. Nilai positif dari NPV menunjukkan bahwa nilai sekarang dari kas masuk bersih lebih besar daripada nilai sekarang dari 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.

2.1.5. Aspek Kelayakan Investasi

Dalam perencanaan dan analisis investasi, penting untuk mempertimbangkan berbagai aspek yang secara bersama-sama menunjukkan keuntungan atau manfaat yang diperoleh dari suatu investasi tertentu. Semua aspek ini harus dipertimbangkan dan dievaluasi dalam setiap tahap perencanaan anggaran dan siklus pelaksanaan, karena aspek-aspek tersebut saling terkait dan mempengaruhi satu sama lain. Mardiasmo (2005) mengidentifikasi beberapa aspek kelayakan investasi yang perlu dipertimbangkan:

1. **Aspek Teknis:** Aspek teknis menjadi landasan penting dalam analisis investasi. Kelayakan suatu usulan harus dilihat terlebih dahulu dari segi teknisnya. Jika suatu usulan tidak memenuhi standar teknis yang ditetapkan, maka usulan tersebut harus dipertimbangkan untuk ditolak terlebih dahulu.
2. **Aspek Sosial dan Budaya:** Suatu proyek investasi tidak hanya memengaruhi aspek ekonomi, tetapi juga memiliki dampak sosial dan budaya yang luas. Implikasi sosial dan budaya proyek harus dipertimbangkan dengan cermat, termasuk distribusi pelayanan yang adil dan merata. Aspek ini juga mencakup legalitas dan dampak lingkungan proyek. Investasi harus mempertimbangkan dampak

positifnya bagi pembangunan ekonomi secara menyeluruh, serta mengidentifikasi dan mengatasi dampak negatifnya.

3. Aspek Ekonomi dan Finansial: Analisis ekonomi dari suatu proyek melibatkan evaluasi kontribusi nyata proyek terhadap pembangunan ekonomi secara keseluruhan. Hal ini juga mencakup pertimbangan keuangan seperti efisiensi proyek, solvabilitas, dan likuiditas. Keputusan investasi harus didasarkan pada perencanaan anggaran yang cermat, serta mempertimbangkan efisiensi penggunaan dana.
4. Aspek Distribusi: Investasi harus dipertimbangkan dalam konteks distribusi pelayanan publik yang adil dan merata. Penting untuk mengetahui siapa yang akan mendapatkan manfaat dari proyek investasi, serta sumber modal yang akan digunakan untuk proyek tersebut. Keputusan investasi harus memastikan bahwa manfaat proyek didistribusikan secara adil di seluruh masyarakat

2.2 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 merupakan praktik dimana Barang Milik Daerah, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, dipinjamkan kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan uang tunai. Dalam konteks ini, Barang Milik Daerah yang belum dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah dapat disewakan kepada pihak ketiga selama hal tersebut menguntungkan

daerah. Perlu dicatat bahwa penyewaan Barang Milik Daerah tidak mengubah status kepemilikan aset tersebut; mereka tetap dimiliki oleh daerah. Prosedur penyewaan, terutama untuk tanah dan bangunan, harus disetujui oleh Kepala Daerah sebelum dilaksanakan oleh pengelola setempat.

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. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian penyewaan adalah elemen kunci yang harus jelas dan terdefinisi dengan baik.

- b. Jenis, luas, dan jumlah barang yang akan dipinjamkan menjadi faktor penting yang harus dijelaskan secara detail dalam perjanjian.
 - c. Jangka waktu peminjaman perlu ditentukan dengan jelas untuk menghindari kebingungan dan memastikan keteraturan dalam transaksi.
 - d. Tanggung jawab peminjam terhadap biaya operasional dan pemeliharaan selama masa peminjaman harus disepakati dengan jelas agar tidak menimbulkan ketidakjelasan atau sengketa di kemudian hari.
 - e. Persyaratan tambahan lainnya yang dianggap penting juga harus diperhatikan dan dimasukkan ke dalam perjanjian agar proses penyewaan berjalan dengan lancar dan sesuai dengan kebutuhan kedua belah pihak..
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 pemanfaatn 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 adalah praktik dimana pihak lain memanfaatkan tanah milik daerah dengan mendirikan bangunan atau fasilitas lainnya, dan kemudian menggunakan atau mendayagunakannya untuk jangka waktu tertentu. Setelah periode ini berakhir, tanah beserta bangunan atau

fasilitasnya dikembalikan kepada pemerintah daerah. Jangka waktu untuk bangun guna serah biasanya tidak lebih dari 30 tahun sejak perjanjian ditandatangani. Sebelum penggunaan kembali tanah dan bangunan setelah periode sewa berakhir, audit dilakukan oleh aparat pengawasan pemerintah daerah untuk memastikan kondisi objek tersebut.

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.

2.3 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.

2.3.1 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 operasional entitas. Adapun klasifikasi aset tetap meliputi:

1. Tanah

Tanah yang termasuk dalam klasifikasi aset tetap adalah tanah yang diperoleh dengan tujuan untuk digunakan dalam operasional pemerintahan dalam kondisi siap pakai. Sebagai aset vital bagi pemerintahan dan pelayanan masyarakat, tanah memiliki peran yang sangat penting dalam menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan.

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 merupakan bagian dari aset tetap yang mencakup semua struktur bangunan yang diperoleh dengan tujuan untuk digunakan dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap pakai. Menurut PSAP Nomor 06, penilaian gedung dan bangunan didasarkan pada biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut mencakup semua pengeluaran yang terjadi untuk memperoleh dan menyiapkan gedung serta bangunan hingga siap digunakan. Ini termasuk biaya pembelian atau konstruksi, serta biaya lainnya seperti pengurusan izin, biaya notaris, dan pajak. Jika penilaian berdasarkan

biaya perolehan tidak memungkinkan, nilai aset tetap dapat ditentukan berdasarkan nilai wajar atau estimasi pada saat perolehan.

4. Jalan, Irigasi, dan Jaringan

Jalan, irigasi, dan jaringan merupakan bagian dari aset tetap yang meliputi infrastruktur jalan, sistem irigasi, dan jaringan yang dibangun oleh pemerintah serta dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah dan siap digunakan. Penilaian jalan, irigasi, dan jaringan didasarkan pada biaya perolehan, yang mencakup semua pengeluaran yang dikeluarkan untuk memperoleh dan menyiapkan infrastruktur tersebut hingga siap digunakan. Ini termasuk biaya pembelian atau konstruksi, serta biaya lainnya seperti biaya perencanaan, pengawasan, perizinan, pajak, dan pembongkaran.

Biaya perolehan untuk infrastruktur yang diperoleh melalui kontrak mencakup berbagai biaya termasuk perencanaan, pengawasan, perizinan, dan biaya konstruksi yang diperlukan untuk membangun infrastruktur tersebut. Sedangkan biaya perolehan untuk infrastruktur yang dibangun secara swakelola mencakup biaya langsung dan tidak langsung seperti bahan baku, tenaga kerja, sewa peralatan, serta biaya perencanaan, pengawasan, perizinan, pajak, dan pembongkaran.

Infrastruktur jalan, irigasi, dan jaringan yang diperoleh melalui sumbangan (donasi) dicatat dengan 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 mencakup nilai kontrak, biaya perencanaan dan pengawasan, pajak, serta biaya perizinan yang diperlukan untuk memperoleh dan mempersiapkan aset tersebut.

Sementara itu, biaya perolehan Aset Tetap Lainnya yang diadakan melalui swakelola, contohnya untuk Aset Tetap Renovasi, mencakup berbagai biaya langsung dan tidak langsung. Ini termasuk biaya bahan baku, tenaga kerja, sewa peralatan, biaya perencanaan dan pengawasan, biaya perizinan, pajak, serta jasa konsultan yang dibutuhkan selama proses perolehan dan renovasi aset tersebut.

6. Kontruksi dalam pengerjaan

Untuk golongan barang ini, pencatatan dilakukan dengan mencatat biaya yang dikeluarkan hingga akhir masa pengerjaan pada tahun yang bersangkutan. Sesuai dengan PSAP Nomor 7, konstruksi dalam pengerjaan dicatat dengan biaya perolehan. Pengukuran biaya perolehan dipengaruhi oleh metode yang digunakan dalam proses konstruksi aset

tetap tersebut, baik itu secara swakelola atau dengan menggunakan kontrak konstruksi.

2.3.2 Pengakuan Aset Tetap

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah, pengakuan aset tetap dilakukan ketika manfaat ekonomi masa depan dapat diperoleh dan nilainya dapat diukur dengan handal. Untuk diakui sebagai aset tetap, harus dipenuhi kriteria berikut:

1. Memiliki bentuk fisik yang dapat dikenali.
2. Memiliki masa manfaat selama lebih dari satu tahun.
3. Biaya perolehan aset dapat dihitung dengan akurat.
4. Tidak direncanakan untuk dijual sebagai bagian dari kegiatan rutin entitas.

Pemerintah mengakui suatu aset tetap ketika hak kepemilikan atasnya telah diterima, diserahkan, atau saat penguasaannya dialihkan. Oleh karena itu, jika belum ada bukti kepemilikan atau penguasaan atas suatu aset oleh entitas, aset tetap tersebut tidak dapat dicatat dalam neraca. Prinsip pengakuan aset tetap saat dimiliki atau dikuasai berlaku untuk semua jenis aset tetap, termasuk yang diperoleh secara individu atau kolektif, baik melalui pembelian, pembangunan swakelola, pertukaran, pengambilalihan, atau hibah.

2.3.3 Pengukuran Aset Tetap

Aset tetap yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah harus dievaluasi atau diukur agar dapat dimasukkan dalam laporan neraca.

Menurut SAP, aset tetap yang diperoleh atau dibangun secara swakelola dinilai berdasarkan biaya perolehan. Secara umum, biaya perolehan merujuk pada total biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh aset tetap hingga saat aset tersebut siap digunakan, baik dalam kondisi maupun lokasi yang tepat. Ini berlaku baik untuk aset tetap yang dibeli maupun yang dibangun secara swakelola. Aset tetap yang tidak memiliki harga perolehan yang jelas dinilai berdasarkan nilai wajar, yang merupakan nilai aset tetap yang sejenis di pasar pada saat penilaian.

Aset tetap yang diberikan sebagai hibah dan tidak memiliki harga perolehan yang jelas dapat dinilai berdasarkan nilai wajar pada saat perolehan. Komponen biaya yang dapat dimasukkan dalam biaya perolehan aset tetap meliputi: harga pembelian, bea masuk, biaya persiapan situs, biaya pengiriman awal, biaya penanganan dan bongkar muat, biaya instalasi, biaya profesional seperti arsitek dan insinyur, serta biaya konstruksi. Biaya konstruksi mencakup biaya langsung untuk tenaga kerja, bahan baku, dan biaya tidak langsung seperti biaya perencanaan, perlengkapan, tenaga listrik, sewa peralatan, dan segala biaya terkait lainnya yang timbul selama pembangunan aset tetap tersebut.

Yang tidak termasuk komponen biaya aset tetap adalah:

1. Biaya administrasi dan biaya umum lainnya dapat dimasukkan sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap, kecuali jika biaya tersebut tidak secara langsung terkait dengan pengadaan atau peningkatan aset atau tidak membantu membawa aset ke dalam kondisi operasionalnya.

2. Biaya awal dan pra-produksi dapat dianggap sebagai biaya perolehan aset tetap jika biaya tersebut diperlukan untuk membawa aset ke dalam kondisi operasionalnya.

2.4 Pengelolaan Aset

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

1. Dari Perspektif Manajemen dan Penilaian Aset dianggap sebagai kepemilikan yang sah dan mampu meningkatkan nilai secara berkelanjutan melalui upaya pemberdayaan dan pengembangan sumber daya. Di dalam setiap aset terdapat tanggung jawab dan hak yang melekat pada masyarakat.
2. Dari Sudut Pandang Kepentingan Aset adalah sesuatu yang memiliki nilai atau diinginkan untuk dimiliki, tercermin dari kesediaan untuk memiliki (kesediaan memiliki) - kesediaan untuk menerima (WTA) dan kesediaan untuk membayar (WTP), yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
3. Dari Perspektif Keuangan dan Akuntansi Aset terkait dengan laporan keuangan yang mencerminkan total aset dari sebuah organisasi publik, termasuk aset lancar dan tetap.
4. Dari Segi Hukum Ini berkaitan dengan kepemilikan atau kekayaan yang dapat digunakan untuk membayar utang atau menutup kerugian dari suatu entitas 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, dimana 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.

2.5 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu berfungsi sebagai pendukung untuk melakukan penelitian dan juga menjadi salah satu acuan peneliti dalam melakukan penelitian sehingga peneliti dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Peneliti mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian yang berjudul Evaluasi

Investasi Aset Tetap Pada Tempat Kuliner Oepoi . Berikut merupakan penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Manopo (2013)	“Analisis Biaya Investasi Pada Perumahan Griya Paniki Inda.”	Deskriptif Kuantitatif	“Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa Net Present Value sebesar Rp.3.226.683.070 yang memberikan nilai positif. Internal Rate of Return memberikan nilai lebih besar dari yang direncanakan yaitu sebesar 10.609%. Index Profitability memberikan nilai yang lebih besar dari 1 ($IP > 1$) yaitu 1,183. Payback Period (PP) akan kembali pada tahun ke-7 bulan ke-10 hari ke-13. Break Even Point sebesar Rp. 1.065.498.573. Dengan demikian perumahan Griya Paniki Indah memenuhi syarat dalam kriteria investasi sehingga investasi pada proyek ini menguntungkan dan baik untuk dilaksanakan.”
2.	Yunisa Putri, Ni Putu (2013)	Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Ruko dari Aspek Keuangan di Samarinda	Deskriptif Kuantitatif	Hasil Penelitian ini bahwa: “a. Dengan menggunakan alat analisis <i>payback period</i> jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup pengeluaran investasi didapat hasilnya yaitu 19 bulan. Ini berarti bahwa <i>payback period</i> lebih kecil dari nilai umur penjualan yaitu selama 24 bulan, maka proyek investasi ini layak. b. Dari hasil perhitungan NPV didapatkan NPV positif yaitu sebesar Rp 173.742.000. Dengan nilai NPV yang positif, maka berarti bahwa nilai proyek investasi ini pun layak dari hasil perhitungan NPV. c. Dari hasil perhitungan IRR sebesar 2,76 % per bulan atau 33,12% per tahun yang berarti bahwa nilai ini lebih besar dari suku bunga yang digunakan maka proyek investasi ini layak dari hasil perhitungan IRR-nya. Dari aspek pasarnya juga investasi ini layak untuk dilaksanakan dalam hal tersebut dapat

No	Nama	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				dilihat dari minat konsumen yang sangat tinggi terhadap produk yang ditawarkan dalam hal ini produknya adalah Ruko.”
3.	Ayu Roswita Dewi (2018)	Analisis Investasi Aset Tetap Tanah dan Bangunan Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur	Deskriptif kuantitatif	Berdasarkan hasil penelitian diperoleh hasil bahwa: 1. Hasil analisis dari <i>Payback Period</i> (PP) atau jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali pengeluaran investasi, hasil yang diperoleh ialah selama 7 tahun 8,5 bulan, namun hasil yang diperoleh dapat berubah sesuai dengan perkembangan dan kenaikan dari nilai sewa lapak. Maka proyek investasi ini layak dilaksanakan dari aspek keuangan. 2. Dari hasil perhitungan analisis NPV diperoleh hasil sebesar Rp929.484.472. Dengan nilai NPV yang positif, proyek investasi ini pun layak dilaksanakan dari aspek keuangan. 3. Dari hasil perhitungan analisis IRR diperoleh hasil sebesar 6,58% per tahun, dimana nilai IRR yang diperoleh lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka investasi ini layak dilaksanakan. Dan hasil perhitungan PI diperoleh hasil 1,152 kali dimana hasilnya yaitu lebih dari 1 maka investasi ini layak dilaksanakan.

Berdasarkan ketiga peneliti diatas terdapat Kesamaan dalam metode penelitian yang di gunakan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *payback period*, dan hasil analisis menunjukkan bahwa investasi layak untuk dilaksanakan

2.6 Kerangka Pemikiran

Dalam era otonomi daerah, Pemerintah Daerah dituntut untuk melakukan perubahan mendasar dalam mengelola daerahnya. Untuk itu diperlukan

adanya upaya nyata yang sistematis dan menyeluruh dalam pengelolaan dan pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/D) pada masa mendatang. Salah satu upaya yang dilakukan pemerintah yaitu melakukan investasi dimana untuk memanfaatkan aset tetap, dan untuk meningkatkan pendapatan Pemerintah Daerah. Dimana pemerintah perlu mengoptimalkan aset tetap yang dimiliki sehingga dapat diinvestasikan dikemudian hari, hal ini juga membantu masyarakat di sekitar untuk mendapatkan peluang pekerjaan.

Menurut Permendagri Nomor 52 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan Investasi Daerah, investasi yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah yaitu Investasi Permanen dan Investasi Non Permanen. Pemerintah cenderung melakukan investasi permanen dimana jangka waktunya lebih dari 1 tahun. Investasi Kawasan Tempat Kuliner Oepoi Kupang dilihat dari aspek keuangan. Aspek keuangan terdiri dari: *Net Present Value*, *payback period*, *internal rate of return*. Namun pada penelitian ini, peneliti hanya fokus pada bentuk investiasaset tetap bangunan pada Kawasan Tempat Kuliner Oepoi Kupang.

Berdasarkan kerangka pemikiran diatas, maka dapat dibentuk paradigma konseptual penelitian sebagai berikut:

Gambar 2.1
Skema Kerangka Pemikiran

