

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1 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 areal 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 5.1
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 5.1 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:

5.1.1 Nilai Investasi

Dana pembangunan untuk melakukan investasi aset tetap dalam bentuk pembangunan wisata kuliner ini yaitu Rp6.000.000.000, 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 Rp5.502.329.000 dan pembangunan kawasan kuliner ini diawasi oleh konsultan pengawasan CV.Putra Timor Raya dengan nilai kontrak pengawasan yaitu Rp119.920.000.

5.1.2 Nilai Sewa

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

Tabel 5.2
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.

5.1.3 Tingkat Suku Bunga

Suku bunga yang digunakan dalam menganalisis investasi sangat berpengaruh dengan tingkat pengembalian nilai investasi, dimana 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.

5.2 Analisis dan Pembahasan

5.2.1 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 3tahun 5 bulan untuk menerima kembali nilai investasi yang telah dikeluarkan dengan asumsi semua lapak terisi penuh. Perhitungan *Payback period* dapat dilihat pada Tabel 5.3 di bawah.

Tabel 5.3
***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 5.2 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:

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

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

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

$$\text{Payback Period} = 6 \text{ bulan}$$

Untuk menghitung jumlah hari pengembalian investasi sisa dari 6 bulan di atas maka penghitungannya sebagai berikut:

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

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

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

$$\text{PaybackPeriod} = 15 \text{ hari}$$

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 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, dimana 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 di tahun yang ke empat dari 40 (empat puluh) lapak hanya 36 (tiga puluh enam) lapak yang disewahkan 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 disewahkan 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 flow*nya tetap sama.

Perhitungan analisis investasi dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) secara terinci disajikan pada Tabel 5.4 dengan estimasi semua unit terisi (*Full Rent*) sebagai berikut:

Tabel 5.4
Net Present Value Discount Rate 2,5%
Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang
Estimasi 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

Discount rate yang digunakan adalah 2,5% dimana merupakan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh pemerintah daerah Provinsi NTT , maka dinyatakan dengan perhitungan NPV sebagai berikut:

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

$$NPV = \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^1} + \frac{405.100.000}{(1+2,5\%)^2} + \frac{430.400.000}{(1+2,5\%)^3} + \frac{440.700.000}{(1+2,5\%)^4}$$

$$+ \frac{486.600.000}{(1+2,5\%)^5} + \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^6} + \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^7}$$

$$+ \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^8} + \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^9} + \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^{10}}$$

$$+ \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^{11}} + \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^{12}} + \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^{13}}$$

$$+ \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^{14}} + \frac{561.500.000}{(1+2,5\%)^{15}} - 6.000.000.000$$

$$NPV = 6.505.592.522 - 6.000.000.000$$

$$NPV = Rp. 505.592.522$$

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 eror* 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. Perhitungan dengan *discount rate* 2,5% dapat dilihat pada Tabel 5.5 berikut:

Tabel 5.5
Internal Rate Of Return
Discount Rate 2,5%
Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang
Perhitungan *Full Rent*

Tahun	Investasi (Rp)	<i>Net Cash Flow/Tahun (Rp)</i>	<i>Discount Rate 2,5% Per Tahun</i>	<i>Present Value (Rp)</i>
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 5.4 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 5.6 berikut:

Tabel 5.6
Internal Rate Of Return
Discount Rate 5%
Investasi Wisata Kuliner Oepoi-Kupang
Estimasi Perhitungan *Full Rent*

Tahun	Investasi (Rp)	<i>Net Cash Flow</i>/Tahun	<i>Discount rate 5% Per Tahun</i>	<i>Present Value</i> (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 5.6 diatas 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:

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= \text{DR1} + \frac{\text{NPV 1}}{\text{NPV 1} - \text{NPV 2}} \times (\text{DR} - \text{DR1}) \\ \text{IRR} &= 2,5\% + \frac{505.592.522}{505.592.522 - (585.258.689)} \times (5\% - 2,5\%) \\ \text{IRR} &= 2,5\% + \frac{505.592.522}{1.090.851.211} \times 2,5\% \\ \text{IRR} &= 3,5\% \text{ per tahun} \end{aligned}$$

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% dimana nilainya lebih

bersadari *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

5.3 Pembahasan

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 apakah 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 Lusia. 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 berjalanya Investasi Aset Tetap Wisata Kuliner Oepoi. Diketahui tempat wisata kuliner oepoi dibangun pada tahun 2017 dan mulai beroperasi pada tahun 2018 diatas areal 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.

Mekanisme atau prosedur rekrut penyewa adalah memiliki surat ijin usaha perdagangan(SIUP), kartu tanda penduduk(KTP), dan modal usaha. Di tahun 2019 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. Di tahun 2020 dari 40 (empat puluh) lapak yang disewakan atau digunakan sebanyak 30 (tiga puluh) lapak. Di tahun 2021 dari 40 (empat puluh) lapak, yang disewakan atau digunakan sebanyak 33 (tiga puluh tiga) lapak, telah disewakan dan di tahun 2022 telah bertambah menjadi 36 (tiga puluh enam) lapak yang telah disewakan. Kondisi ini diharapkan secara konkrit berkontribusi terhadap pendapatan asli daerah. Berikut adalah data target dan realisasi penerimaan pendapatan dari Tempat Kuliner Oepoi:

Tabel 5.1
Target dan Realisasi Penerimaan Pedapatan 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 5.1 diatas jika dilihat dari *payback period* dimana bahwa pada 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. Ketidak sesuaian ini terjadi dikarenakan masih banyak lapak yang belum terisi.

Hal ini akan mempengaruhi *Net Present Value*, hasil perhitungan NPV yang seharusnya pada tahun ke 4 mencapai RP. (3.939.295.000), namun yang terealisasi hanya Rp. (4.345.128.830). Dapat dilihat NPV lebih kecil dari hasil perhitungan yang seharusnya, hal ini dikarenakan lapak yang tidak terisi dengan

penuh sehingga mengakibatkan *Net Cash Flow* yang lebih kecil tentunya akan berpengaruh juga pada *Net Present Value* tahun berjalan.

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.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rhamadanti (2019) yang menunjukkan bahwa pengenaan kontribusi atas pemakaian rusunawa dapat memperbesar Pendapatan Asli Daerah Kota Metro. Dimana kontribusi dikenakan kepada orang yang menikmati fasilitas Rusunawa sesuai tarif yang ditentukan. Faktor pendukung dalam pengenaan kontribusi tersebut yakni untuk menambah uang kas daerah, untuk menambah aset kekayaan daerah, dan juga fasilitas yang disediakan oleh pemerintah.

Adrianto Fitriadi (2015) melakukan penelitian mengenai Nilai Sewa Aset Pemerintah Kabupaten Barito Selatan dan Potensi Aset Daerah dalam Meningkatkan Kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontribusi nilai sewa aset tetap, berdasarkan nilai sewa pasar tahun 2015, terhadap target penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari retribusi daerah tahun 2015, adalah sebesar 14,03 persen. Ini berarti bahwa pendapatan sewa per tahun dari aset tetap, sebesar

Rp1.723.891.200, dapat memberikan kontribusi sebesar 14,03 persen terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari retribusi daerah Kabupaten Barito Selatan.