

## **BAB II**

### **TINJAUAN TEORITIS**

#### **2.1 Konsep Investasi.**

##### **2.1.1 Pengertian Investasi.**

Teori ekonomi mengartikan atau mendefinisikan investasi, sebagai pengeluaran untuk membeli barang - barang modal dan peralatan - peralatan produksi dengan tujuan untuk mengganti dan terutama menambah barang - barang dan jasa di masa depan. Investasi yang lazim disebut dengan istilah penanaman modal atau pembentukan modal.

Berdasarkan PSAP Nomor 06 dalam PP Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintah dan PSAP Nomor 06 dalam PP Nomor 71 Tahun 2010, Standar Akuntansi Pemerintah investasi dapat diartikan sebagai aset yang dimaksudkan untuk memperoleh manfaat ekonomis seperti bunga, deviden, dan royalty, atau manfaat sosial sehingga dapat meningkatkan kemampuan Pemerintah dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

Manfaat ekonomi dapat diperoleh dalam rangka meningkatkan pendapatan Pemerintah apabila berinvestasi dalam bentuk saham diharapkan akan diperoleh pendapatan deviden sedangkan apabila dalam bentuk surat utang diharapkan terdapat pendapatan bunga.

Manfaat sosial yang dimaksud dalam standar ini adalah manfaat yang tidak dapat diukur langsung dengan satuan uang namun berpengaruh pada peningkatan pelayanan Pemerintah pada masyarakat luas maupun golongan masyarakat tertentu, seperti tersedia lapangan kerja bagi masyarakat atau

untuk menggerakkan ekonomi masyarakat (PSAP NO 06 dalam PP. Nomor 24 Tahun 2005). Kata “*investasi*” dapat diartikan bermacam - macam, tergantung pada titik pandang atau konteks mengartikannya.

Dalam konteks Pemerintah Daerah menurut Mahmudi (2010:170), untuk menjamin kesinambungan pembangunan daerah dan keuangan daerah, Pemerintah Daerah perlu melakukan investasi. Investasi daerah merupakan pengeluaran daerah yang dilakukan dalam rangka memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. Terdapat 3 (tiga) tujuan utama yang dilakukan investasi daerah, yaitu : 1) untuk memperoleh keuntungan Investasi (*yield*); 2) untuk keamanan Aset Daerah (*safety*); 3) untuk optimalisasi manajemen Kas dan menjaga likuiditas Keuangan (*liquidity*). Mardiasmo (2009:103) menyatakan bahwa keputusan investasi organisasi publik lebih difokuskan pada penilaian apakah masyarakat secara keseluruhan akan lebih baik dengan adanya investasi tersebut.

### **2.1.2 Bentuk Investasi.**

Pemerintah melakukan investasi dimaksudkan antara lain untuk memperoleh pendapatan dalam jangka panjang atau memanfaatkan dana yang belum digunakan untuk investasi jangka pendek dalam rangka manajemen Kas. Terdapat beberapa jenis investasi yang dapat dibuktikan dengan sertifikat atau dokumen lain yang serupa. Hakikat suatu investasi dapat berupa pemberian surat utang baik jangka pendek maupun jangka panjang, serta instrumen ekuitas.

### 2.1.3 Tujuan Investasi.

Para investor melakukan investasi dengan tujuan untuk mendapatkan tambahan penghasilan di masa yang akan datang. menurut Ahmad (2004:3) ada beberapa alasan mengapa seseorang melakukan investasi yaitu:

1. Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak di masa depan. Seseorang yang bijaksana akan berpikir bagaimana cara meningkatkan taraf hidupnya dari waktu ke waktu.
2. Mengurangi tekanan inflasi.

Dengan melakukan investasi dalam memilih perusahaan atau objek lain, seseorang dapat menghindarkan diri agar kekayaan atau harta miliknya tidak merosot nilainya karena digerogoti oleh inflasi.

3. Dorongan untuk menghemat Pajak.

Beberapa Negara di dunia banyak melakukan kebijakan yang sifatnya mendorong tumbuhnya investasi di masyarakat melalui fasilitas Perpajakan yang diberikan kepada masyarakat yang melakukan investasi pada bidang usaha tertentu.

Fahmi (2012:3) menjelaskan tujuan investasi antara lain:

1. Terciptanya keberlanjutan (*continuity*) dalam investasi tersebut;
2. Terciptanya *profit* yang maksimum atau keuntungan yang diharapkan (*profit actual*);
3. Terciptanya kemakmuran bagi para pemegang saham;
4. Turut memberikan andil bagi pembangunan bangsa.

#### **2.1.4 Manfaat Investasi.**

Adapun beberapa manfaat investasi yang didapatkan bagi seorang penanam modal, investor atau saat berinvestasi adalah sebagai berikut:

1. Potensi penghasilan jangka panjang;
2. Menyesuaikan dengan suatu perubahan kebutuhan;
3. Memberikan penghasilan yang tetap;
4. Sesuai dengan keadaan keuangan;
5. Meningkatkan asset;
6. Memenuhi kebutuhan hidup di masa depan;
7. Menciptakan kebahagiaan bagi keluarga
8. Mencegah dari jeratan utang.

#### **2.1.5 Klasifikasi Investasi.**

(Mahmudi, 2010:170) pada dasarnya investasi daerah bersifat luas yakni meliputi:

##### **1. Investasi Aset Keuangan.**

Investasi aset keuangan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu, berdasarkan jangka waktunya, terdiri dari *investasi jangka pendek* dan *investasi jangka panjang*; dan berdasarkan sifat kepemilikannya yang terdiri dari *investasi permanen* dan *investasi non permanen*.

##### **a. Berdasarkan jangka waktu:**

##### **1) Investasi Jangka Pendek.**

Investasi jangka pendek adalah investasi pada berbagai instrumen Keuangan yang memiliki masa jatuh tempo atau kepemilikan kurang dari satu tahun. Investasi jangka pendek bermanfaat bagi Pemerintah Daerah untuk mengoptimalkan manajemen Kas Daerah yang masih menganggur atau belum digunakan sampai jangka waktu tertentu, menjaga keamanan Kas Daerah, serta untuk memperoleh keuntungan investasi.

Instrumen investasi jangka pendek yang bisa dipilih antara lain yaitu: 1) Deposito Satu Bulan, 2) Deposito Tiga Bulan, 3) Deposito Enam Bulan, 4) Surat Pembendaharaan Negara (SPN); 5) Saham untuk dijual kembali dalam jangka waktu kurang dari 1 tahun.

PSAP Nomor 06 dalam PP Nomor 10 Tahun 2010, investasi jangka pendek harus memenuhi karakteristik sebagai berikut:

- (a) Dapat segera diperjualbelikan/dicairkan; Investasi tersebut ditujukan dalam rangka manajemen Kas, artinya Pemerintah dapat menjual investasi tersebut apabila timbul kebutuhan Kas.
- (b) Beresiko rendah; dengan karakteristik diatas, maka pembelian surat - surat berharga yang beresiko tinggi bagi Pemerintah karena dipengaruhi oleh fluktuasi harga pasar

surat berharga tidak termasuk dalam investasi jangka pendek.

Jenis investasi yang tidak termasuk dalam kelompok investasi jangka pendek antara lain adalah:

- (a) Surat berharga yang dibeli Pemerintah dalam rangka mengendalikan suatu Badan Usaha, misalnya pembelian surat berharga untuk menambah kepemilikan modal saham pada suatu Badan Usaha;
- (b) Surat berharga yang dibeli Pemerintah untuk tujuan menjaga hubungan kelembagaan yang baik dengan pihak lain, misalnya pembelian surat berharga yang dikeluarkan oleh suatu lembaga baik dalam negeri maupun luar negeri untuk menunjukkan partisipasi Pemerintah; atau
- (c) Surat berharga yang tidak dimaksudkan untuk tidak dicairkan dalam memenuhi kebutuhan Kas jangka pendek.

Investasi yang dapat digolongkan sebagai investasi jangka pendek, antara lain terdiri atas:

- (a) Deposito berjangka waktu tiga sampai dua belas bulan dan/atau yang dapat diperpanjang secara otomatis;
- (b) Pembelian Surat Utang Negara (SUN) Pemerintah jangka pendek oleh Pemerintah Pusat maupun Daerah dan pembelian Sertifikat Bank Indonesia (SBI).

(2) Investasi Jangka Panjang.

Mahmudi (2010:171) menyatakan bahwa, investasi jangka panjang adalah investasi yang memiliki masa jatuh tempo atau kepemilikan lebih dari 1 (satu) tahun. Investasi jangka panjang merupakan instrumen pembiayaan Anggaran yang dalam jangka pendek digunakan untuk mengalokasikan surplus Anggaran dan jangka panjangnya untuk meningkatkan Pendapatan Daerah serta menjaga kesinambungan fiskal daerah.

Instrumen investasi jangka panjang yang bisa dipilih antara lain sebagai berikut:

- (a) Deposito dua belas bulan;
- (b) Surat Utang Negara (SUN);
- (c) Obligasi Pemerintah Daerah lain;
- (d) Saham/penyertaan modal jangka panjang;
- (e) Dana bergulir (*roll-over fund*).

Fungsi – fungsi yang terkait pada prosedur Akuntansi investasi jangka panjang berdasarkan Permendagri Nomor. 13 tahun 2006 sebagai berikut:

- (a) Pengguna Anggaran/Kuasa Pengguna Anggaran;
- (b) Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan;
- (c) Bendahara Pengeluaran/Pembantu Bendahara Pengeluaran;

- (d) Pejabat Penatausahaan Keuangan SKPD;
- (e) Bagian Penanggungjawab Investasi;
- (f) Bendahara Umum Daerah/Kuasa Bendahara Umum Daerah.

b. Berdasarkan Sifat Penanaman Investasi.

PSAP Nomor 06 dalam PP Nomor 71 tahun 2010, investasi jangka panjang dibagi menurut sifat penanaman investasinya yaitu:

(1) Investasi Permanen.

Investasi permanen adalah investasi jangka panjang yang dimaksudkan untuk dimiliki secara berkelanjutan. Pengertian berkelanjutan adalah investasi yang dimaksudkan untuk dimiliki terus - menerus tanpa ada niat untuk memperjualbelikan atau menarik kembali. Investasi permanen ini dapat berupa:

- (a) Penyertaan modal Pemerintah pada Perusahaan Negara/Daerah, Badan Internasional, dan Badan Usaha lainnya yang bukan milik Negara;
- (b) Investasi permanen lainnya yang dimiliki oleh Pemerintah untuk menghasilkan pendapatan atau meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

(2) Investasi Non Permanen.

Investasi Non Permanen adalah investasi jangka panjang yang tidak termasuk dalam investasi permanen, dimaksudkan



untuk dimiliki secara tidak berkelanjutan. Pengertian tidak berkelanjutan adalah kepemilikan investasi yang berjangka waktu lebih dari 12 (dua belas) bulan, dimaksudkan untuk tidak dimiliki terus - menerus atau ada niat untuk memperjualbelikan atau menarik kembali.

Investasi non permanen yang dilakukan oleh Pemerintah, antara lain dapat berupa:

- (a) Pembelian obligasi atau surat utang jangka panjang yang dimaksudkan untuk dimiliki sampai dengan tanggal jatuh temponya oleh Pemerintah;
- (b) Penanaman modal dalam proyek pembangunan yang dapat dialihkan kepada pihak ketiga;
- (c) Dana yang disisihkan Pemerintah dalam rangka pelayanan masyarakat seperti bantuan modal kerja secara bergulir kepada kelompok masyarakat.

## **2. Investasi Aset Non Keuangan.**

PSAP (PP Nomor 71 Tahun 2010), menguraikan aset berwujud dalam bentuk aset tetap antara lain sebagai berikut:

- a. Tanah;
- b. Peralatan dan Mesin;
- c. Gedung dan Bangunan;
- d. Jalan, Irigasi, dan Jaringan;
- e. Aset Tetap Lainnya; dan

f. Konstruksi dalam Pekerjaan.

Tanah yang dikelompokkan sebagai aset tetap ialah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional Pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.

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

Gedung dan bangunan mencakup seluruh gedung dan bangunan yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional Pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.

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.

Aset tetap lainnya mencakup aset tetap yang tidak dapat dikelompokkan ke dalam kelompok aset tetap diatas, yang diperoleh dan dimanfaatkan untuk kegiatan operasional Pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai.

Konstruksi dalam Pekerjaan mencakup aset tetap yang sedang dalam proses pembangunan namun pada tanggal laporan belum selesai seluruhnya.

Aset tetap yang tidak digunakan untuk keperluan operasional Pemerintah tidak memenuhi definisi aset tetap dan harus disajikan di

pos aset tetap lainnya sesuai dengan nilai yang tercatat. Investasi aset tidak berwujud, antara lain:

- a. Sumber Daya Manusia.
- b. Database dan Sistem Informasi.

## **2.2. Konsep Belanja Daerah.**

### **2.2.1. Pengertian Belanja Daerah.**

Berdasarkan PSAP Nomor 01 dalam PP Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah, Belanja adalah semua pengeluaran dari Rekening Kas Umum Negara/Daerah yang mengurangi saldo Anggaran lebih dalam periode Tahun Anggaran bersangkutan yang tidak akan diperoleh pembayarannya kembali oleh Pemerintah. Sementara Permendagri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Permendagri Nomor 59 Tahun 2007 dan Permendagri Nomor 21 Tahun 2011, Belanja Daerah merupakan kewajiban Pemerintah Daerah yang diakui sebagai pengurang nilai kekayaan bersih.

Namun berdasarkan Permendagri Nomor 13 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dengan Permendagri Nomor 59 Tahun 2007 dan Permendagri Nomor 21 Tahun 2011, Belanja dikelompokkan menjadi:

#### **1. Belanja Tidak Langsung.**

Belanja Tidak Langsung merupakan belanja yang dianggarkan yang tidak terkait secara langsung dengan pelaksanaan Program dan Kegiatan. Belanja Tidak Langsung dapat dikelompokkan menurut jenis Belanja yang terdiri dari: Belanja Pegawai, Belanja Bunga, Belanja

Subsidi, Belanja Hibah, Bantuan Sosial, Belanja Bagi Hasil, Bantuan Keuangan, dan Belanja Tidak Terduga.

2. Belanja Langsung.

Belanja Langsung merupakan Belanja yang dianggarkan terkait secara langsung dengan pelaksanaan Program dan Kegiatan. Kelompok Belanja Langsung dari suatu kegiatan dibagi menurut jenis Belanja yang terdiri dari: Belanja Pegawai, Belanja Barang dan Jasa, dan Belanja Modal. Belanja Langsung yang terdiri dari Belanja Pegawai, Belanja Barang dan Jasa, serta Belanja Modal untuk melaksanakan Program dan Kegiatan Pemerintah Daerah dianggarkan pada belanja SKPD yang bersangkutan.

3. Belanja Modal.

Pemendagri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah menguraikan Belanja Modal adalah pengeluaran Anggaran untuk memperoleh aset tetap dan aset lainnya yang memberi manfaat 12 (dua belas) bulan/lebih dari satu periode untuk digunakan dalam kegiatan Pemerintah.

Sesuai PP Nomor 58 Tahun 2005 tentang Dana Perimbangan menjelaskan bahwa Belanja Modal adalah pengeluaran yang dilakukan dalam rangka pembelian/pengadaan aset tetap dan aset lainnya yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan Pemerintah, seperti dalam bentuk tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan selanjutnya belanja modal

didefinisikan sebagai pengeluaran yang dilakukan dalam rangka pembelian/pengadaan atau pembangunan aset tak berwujud yang mempunyai nilai manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan Pemerintah seperti dalam bentuk tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, dan aset tetap lainnya.

Suatu pengeluaran kas atau aset dapat diakui sebagai Belanja Modal (investasi) apabila memenuhi salah satu kriteria: 1) Kemungkinan manfaat ekonomi dan manfaat sosial atau jasa potensial di masa yang akan datang atas suatu investasi tersebut dapat diperoleh Pemerintah, dan 2) Nilai perolehan atau nilai wajar dapat diukur secara memadai.

Sesuai pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa setiap pembelian/pengadaan aset yang bermanfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan dan kemudian aset tersebut dapat digunakan dalam kegiatan Pemerintah yang bermanfaat baik secara ekonomis, sosial, dan manfaat lainnya yang dapat meningkatkan kemampuan Pemerintah dalam melayani masyarakat adalah merupakan suatu kegiatan investasi. Dengan demikian secara logis dapat diinterpretasikan bahwa setiap Belanja Modal merupakan “investasi” karena dapat dipastikan akan ada manfaatnya.

### **2.2.2. Penentuan Kebutuhan Investasi Publik (Belanja Modal).**

Penentuan kebutuhan investasi publik berkaitan dengan jumlah Anggaran yang akan ditetapkan bagi masing - masing unit Organisasi. Analisis yang mendalam sebelum dilaksanakan investasi sangat penting dilakukan karena investasi publik berkaitan erat dengan masalah transparansi dan kewajaran Anggaran. Penentuan kebutuhan investasi publik terkait dengan 2 (dua) kegiatan, yaitu peningkatan kuantitas investasi dan peningkatan kualitas investasi.

Ada beberapa cara dalam menggolongkan usul - usul investasi. Salah satu penggolongannya adalah:

1. Investasi penggantian;
2. Investasi penambahan kapasitas;
3. Investasi baru.

Pengeluaran investasi untuk penggantian barang modal mengikuti pola umur manfaat barang modal. Bila umur ekonomi barang modal telah habis, maka perlu pembelian barang modal baru untuk menggantinya. Penilaian investasi publik perlu mempertimbangkan umur teknis dan umur ekonomis dari barang modal yang akan dibeli.

Umur ekonomis berkaitan dengan perkiraan waktu efektif suatu barang modal dapat memberikan manfaat, sedangkan umur teknis berkaitan dengan kemampuan barang modal dalam memberikan manfaat hingga tidak mampu lagi memberikan manfaat. Jadi umur teknis suatu barang modal bisa lebih lama daripada umur ekonomisnya. Bila barang modal telah usang dan tidak

mampu lagi memberikan manfaat, berarti umur teknis barang modal tersebut telah habis.

Investasi penambahan barang modal perlu dilakukan bila terjadi tuntutan peningkatan cakupan pelayanan. Jumlah penambahan unit barang modal ditentukan oleh produktivitas barang modal yang saat ini ada. Produktivitas barang modal diukur berdasarkan rasio antara input dengan output yang dihasilkan. Rasio ini pada dasarnya mencerminkan tingkat efisiensi barang modal yang bersangkutan. Jika suatu barang modal sudah kurang (tidak) efisien lagi, sementara terjadi kenaikan cakupan pelayanan yang harus dilakukan Pemerintah, maka Pemerintah harus mempertimbangkan untuk melakukan investasi penambahan kapasitas.

Investasi dapat juga berupa investasi baru yang belum ada sebelumnya. Untuk jenis investasi baru, maka pertimbangan mengenai aspek teknis, ekonomi, social - budaya, dan aspek distribusi harus mendapat perhatian lebih besar.

### **2.2.3. Analisis Kelayakan Investasi.**

Menurut (Kasmir dan Jakfar 2007), Kelayakan investasi/usaha adalah penelitian terhadap rencana usaha yang tidak hanya menganalisis layak atau tidaknya usaha dilakukan, namun juga saat dioperasikan secara rutin dalam rangka mencapai keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan. Kelayakan juga dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial dan non finansial sesuai dengan

tujuan yang mereka inginkan. Layak artinya akan memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankannya, tetapi juga bagi investor, kreditor, Pemerintah, dan masyarakat luas.

Sebelum melaksanakan studi kelayakan, terlebih dahulu harus ditentukan aspek - aspek apa saja yang akan diteliti karena aspek - aspek inilah yang akan menentukan apakah suatu proyek investasi ini layak ataukah tidak untuk dilaksanakan. Salah satu studi kelayakan yang harus dilakukan untuk menentukan suatu proyek investasi ini layak ataukah tidak adalah studi kelayakan dari aspek finansial (Abdullah, 2014).

#### **2.2.4. Aspek Kelayakan Investasi (Belanja Modal).**

Dalam perencanaan dan analisis investasi harus dipertimbangkan beberapa aspek yang secara bersama - sama menunjukkan keuntungan atau manfaat yang diperoleh akibat adanya suatu investasi tertentu. Seluruh aspek harus dipertimbangkan dan dievaluasi setiap tahap perencanaan Anggaran dan siklus pelaksanaan, karena aspek - aspek tersebut satu sama lain saling berhubungan dan saling mempengaruhi (Mardiasmo, 2009:93).

Aspek kelayakan investasi terdiri dari:

##### **1. Aspek Teknis.**

Aspek teknis merupakan bagian penting dari analisis investasi yang harus dipertimbangkan. Jika suatu usulan investasi sudah tidak layak dilihat dari aspek teknisnya, maka usulan tersebut menduduki prioritas pertama untuk ditolak.



## 2. Aspek Sosial dan Budaya.

Untuk melaksanakan suatu proyek maka perlu mempertimbangkan implikasi sosial yang lebih luas dari investasi yang diusulkan. Aspek sosial budaya ini menyangkut pertimbangan pendistribusian pelayanan secara adil dan merata, sehingga mampu memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat. Aspek sosial budaya mencakup juga aspek legal dan lingkungan. Suatu proyek investasi yang akan dilakukan harus mempertimbangkan aspek legalitas dan dampak lingkungan yang merugikan.

## 3. Aspek Ekonomi dan Finansial.

Pertimbangan aspek ekonomi meliputi kegiatan menganalisis apakah suatu proyek yang diusulkan akan memberikan kontribusi yang nyata terhadap pembangunan perekonomian secara keseluruhan dan apakah kontribusinya cukup besar dalam menentukan penggunaan sumber - sumber daya yang digunakan.

Aspek finansial menerangkan pengaruh - pengaruh finansial dari suatu proyek yang diusulkan. Berdasarkan perencanaan Anggaran, keputusan - keputusan mengenai efisiensi proyek secara finansial, solvabilitas, dan likuiditas perlu dipertimbangkan.

## 4. Aspek Distribusi.

Keputusan investasi merupakan keputusan yang perlu dikaitkan dengan masalah distribusi pelayanan publik secara adil dan merata. Untuk itu perlu diketahui siapa yang akan menerima manfaat atau

keuntungan yang dihasilkan dari proyek investasi; dari mana mendapatkan modal untuk melaksanakan proyek, apakah dari *public revenue* atau oleh individu; apakah terdapat pajak penghasilan atau tidak; apakah proyek dijalankan oleh *public agencies* atau oleh individu. Aspek distribusi terkait dengan keadilan dan persamaan kesempatan untuk mendapatkan pelayanan publik (*equity & equality*).

#### **2.2.5. Kriteria Kelayakan Investasi.**

Analisis kelayakan suatu usaha ditinjau dari aspek penanaman investasinya sehingga kelayakan usaha dapat dilihat dari sisi kelayakan investasi. Analisis ini dilakukan dengan beberapa metode perhitungan yang berhubungan dengan kelayakan investasi antara lain metode penilaian investasi dengan menggunakan metode aliran kas yang didiskontokan (*Discounted cash flow*) dengan pengujian *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR) dan *Profitability Indeks* (PI).

Beberapa kriteria kelayakan investasi yang digunakan dalam Penelitian ini yaitu:

1. *Payback Period* (PP).

*Payback Period* (PP) adalah metode perhitungan atau penentuan jangka waktu yang digunakan untuk mengukur seberapa besar pengembalian investasi. Investasi dapat dikatakan layak jika nilai *payback period* lebih kecil dari umur ekonomis proyek. Metode *payback period* (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu

(periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Kriteria penilaian pada payback period adalah:

$$PaybackPeriod = \frac{\text{Jumlah Investasi}}{\text{Aliran Kas Bersih}} \times 12 \text{ bulan}$$

Kriteria penerimaan:

- a. Jika PP lebih kecil dibandingkan dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak;
- b. Jika PP lebih besar dibandingkan dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi tidak layak, (Sutrisno 2009:126).

## 2. *Net Present Value* (NPV).

*Net Present Value* (NPV) merupakan metode menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun cash flow) dimasa yang akan datang. Penentuan tingkat suku bunga yang relevan diperlukan untuk menghitung nilai sekarang.

Adapun arus kas proyek (investasi) yang akan dikaji meliputi keseluruhan, yaitu biaya pertama, operasi, produksi, pemeliharaan, dan lain-lain pengeluaran.

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t}$$

Dimana:

$k = \text{Discount rate}$

$At = \text{Cashflow w pada periode t}$

$n = \text{Periode Terakhir dimana cashflow diharapkan.}$

Kriteria Penerimaan:

- a. Jika NPV positif maka proyek investasi layak,
- b. Jika NPV negatif maka proyek investasi tidak layak. (Riyanto, 2001 :128).

3. *Internal Rate of Return (IRR)*.

*Internal Rate of Return (IRR)* adalah tingkat diskonto (*discount rate*) yang menjadikan sama antara *present value* dari penerimaan *cash* dan *present value* dari nilai atau investasi *discount rate* atau tingkat diskonto yang menunjukkan *net present value* atau sama besarnya dengan nol.

Besarnya IRR ini tidak bisa dihitung secara langsung melainkan dengan cara mencoba - coba data. Pertama, dipakai *discount rate* yang diperkirakan mendekati besarnya IRR. Jika perhitungan ini memberikan NPV yang positif, maka harus dicoba *discount rate* yang lebih tinggi, dan seterusnya, sampai diperoleh NPV yang bernilai negatif.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1)$$

Keterangan:

$i_1$  = tingkat bunga yang menghasilkan NPV positif

$i_2$  = tingkat bunga yang menghasilkan NPV negatif

$NPV_1$  = NPV pada tingkat bunga  $i_1$

$NPV_2$  = NPV pada tingkat bunga  $i_2$

Kriteria Penerimaan:

- a. Jika  $IRR \geq \text{discount rate}$ , berarti usulan investasi dilaksanakan, karena NPV usulan investasi menghasilkan keuntungan lebih besar daripada di *save* di Bank.
- b. Jika  $IRR < \text{discount rate}$ , berarti usulan investasi tidak layak dilaksanakan, karena NPV usulan investasi memiliki keuntungan yang lebih besar jika di *save* di bank dari pada diinvestasikan.

4. *PI ( Profitability Indeks)*

Indeks profitability adalah rasio atau perbandingan antara jumlah nilai sekarang Arus Kas selama umur ekonomisnya dan pengeluaran awal proyek.

$$PI = \frac{\text{Nilai Aliran Kas Masuk}}{\text{Nilai Investasi}}$$

Kriteria Penerimaan:

- a. Jika  $PI > 1$  ; maka investasi tsb dapat dijalankan (Layak)
- b. Jika  $PI < 1$  ; maka investasi tersebut tidak dapat dijalankan (Tidak Layak), (Sutrisno 2009:126).

**2.2.6. Penilaian Kelayakan Investasi (Belanja Modal).**

Mardiasmo (2009:97) menyatakan bahwa Pada dasarnya, prinsip penilaian investasi sangat sederhana. Terdapat 4 (empat) langkah utama untuk mengevaluasi suatu proyek investasi, yaitu:

1. Identifikasi kebutuhan investasi yang mungkin dilakukan.

Organisasi sektor publik seringkali dihadapkan pada banyak alternatif investasi untuk mencapai tujuan organisasinya. Oleh karena itu perlu diidentifikasi alternatif - alternatif yang memungkinkan untuk dianalisis lebih lanjut. Keterkaitan antara satu proyek dengan proyek yang lain perlu dipertimbangkan untuk mengetahui sejauh mana penerimaan atau penolakan suatu investasi akan mempengaruhi investasi yang lain.

2. Menentukan semua manfaat dan biaya dari proyek yang akan dilaksanakan (*cost/benefit relationship*).

Perhitungan manfaat dan biaya harus pula memasukkan analisis manfaat dan biaya sosial (*social cost/benefit*) yang ditimbulkan dari investasi publik yang akan dilakukan. Pada organisasi sektor publik biaya dan manfaat seringkali tidak dapat secara langsung diukur dengan satuan uang, sehingga teknik - teknik analisis biaya manfaat sangat cocok untuk diterapkan.

Dalam analisis biaya - manfaat ini, *benefit* (manfaat) ditentukan pada semua keunggulan ekonomi dan sosial yang diperoleh, sedangkan untuk *cost* (biaya) ditekankan pada kelemahan - kelemahan proyek yang dikuantifikasikan dalam bentuk uang.

3. Menghitung manfaat dan biaya dalam Rupiah.

Langkah ketiga adalah menghitung manfaat dan biaya investasi dalam satuan rupiah. Terkadang terdapat kesulitan dalam langkah kedua

ini. Kesulitan yang dihadapi adalah apabila biaya dan manfaat dari suatu proyek tidak dapat diukur dalam bentuk rupiah, misalnya manfaat dan biaya sosial. Dalam kondisi tersebut yang dapat dilakukan adalah menghitung nilai manfaat dari proyek secara tidak langsung, yaitu dengan menggunakan analisis efektivitas biaya (*cost-effectiveness analysis*).

4. Memilih proyek yang memiliki manfaat terbesar dan efektivitas biaya yang tinggi.

Rasio biaya dan manfaat atau efektivitas biaya merupakan titik awal penentuan penerimaan proyek, ada banyak ketidakpastian yang dapat mempengaruhi perhitungan. Tidak semua biaya dan manfaat sosial dapat dimasukkan dalam perhitungan, bahkan beberapa di antaranya tidak dapat dipakai dalam pengukuran yang obyektif dalam bentuk moneter.

Analisis moneter mungkin mengindikasikan bahwa proyek akan memberikan nilai uang terbaik, tetapi faktor - faktor politik, respon Pemerintah, serta tekanan - tekanan sosial menyebabkan pertimbangan biaya manfaat diperlukan atas proyek tersebut.

### **2.3. Penelitian Terdahulu.**

Berikut adalah beberapa Penelitian terdahulu yang menjadi rujukan atau dasar dari Penelitian yang dilakukan oleh Peneliti:

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama Penelitian	Judul Penelitian	Masalah Penelitian	Hasil Penelitian
1	Abdulah, F, (2014). JAB/Vol.3, No.2, Hal.297-31	Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Pembelian Mesin Printing pada PT. Radja Digital Printing Samarinda.	Apakah Investasi Aktiva Tetap Pembelian Mesin Printing Pada PT. Radja Digital Printing Samarinda layak ditinjau dari aspek keuangan?	Untuk memberikan keuntungan atau sebaliknya sehingga layak dijalankan atau tidak. Data yang digunakan adalah data primer (teknik wawancara dengan pihak yang dapat memberikan informasi untuk penelitian ini ) dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Jenis penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Metode Analisis yang digunakan adalah kriteria kelayakan investasi yang terdiri dari Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Periode (PP) dan Profitability Index (PI) sebagai metode penilaian investasi dari aspek keuangan.
2	Julay xty Ludea Yasuha, Muhamat Saifi (2017). JAB/Vol.46 No. 1 Mei 2017.	Analisis Kelayakan Investasi atas Rencana Penambahan Aktiva Tetap.(Studi Kasus pada PT. Pelabuhan Indonesia III	Apakah penambahan aktiva tetap layak atau tidak layak untuk dilaksanakan?	Perhitungan yang dilakukan dalam Menganalisis Kelayakan Investasi dapat menggunakan 5 metode yaitu ARR, PP, NPV, PI, IRR. Berdasarkan penilaian kelayakan investasi maka diperoleh hasil



		(Persero) Cabang Tanjung Perak Terminal Nilan).		<p>yaitu : Hasil perhitungan <i>Average Rate of Return</i> (ARR) sebesar 160% lebih besar dari <i>Cost of Capital</i> (CoC) sebesar 9,756%. <i>Payback Period</i> (PP) atau waktu pengembalian investasi yaitu selama 1 tahun 4 bulan 28 hari lebih cepat dari umur ekonomis <i>container crane</i> tersebut yaitu 20 tahun. Hasil <i>Net Present Value</i> (NPV) menunjukkan hasil positif yaitu sebesar Rp 582.130.480.393. Hasil perhitungan <i>Profitability Index</i> (PI) menunjukkan hasil sebesar 7,47 lebih besar dari Hasil perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) menunjukkan hasil sebesar 80,012% lebih besar dari <i>Cost of Capital</i> (CoC) sebesar 9,756%.</p>
3	Dwinanto Purnatiyo, Jurnal PASTI Vol. 8 No. 2, Hal 212-226	Analisis Kelayakan Investasi Alat DNA Real Time Thermal Cyclers (TR-PCR) untuk Pengujian Gelatin.	analisa kelayakan Investasi pada alat laboratorium RT-PCR dan membandingkan alternatif dengan membeli alat atau menggunakan jasa analisis	Berdasarkan aspek keuangan dengan nilai NPV > 0 yaitu Rp. 2,016,255,444, nilai IRR > MARR (8.50 %) yaitu 73%, nilai <i>Profitability Index</i> > 1 yaitu sebesar 4,48. dan nilai <i>Payback Period</i> yaitu 1,34 tahun, maka investasi layak. Setelah

			laboratorium.	melakukan kelayakan investasi, dilakukan analisis sensitivitas untuk melihat perubahan nilai NPV terhadap <i>total cost</i> dan <i>total revenue</i> . Dinyatakan investasi dapat layak dijalankan pada perubahan kenaikan <i>total cost</i> sebesar 50% dan penurunan nilai <i>total revenue</i> sebesar 30%.
4	Retno Damara, Vivianie Darminto, Fransisca Yaningwati, (JAB) Vol. 26 No. 1 September 2015	Analisis Kelayakan Investasi Usaha Berdasarkan Capital Budgeting Under Risk (Studi Pada Perusahaan Daerah Air Minum Kabupaten Banyuwangi)	bagaimanakah analisis kelayakan investasi usaha berdasarkan capital budgeting under risk untuk perusahaan daerah air minum (PDAM) Kabupaten Banyuwangi.	Penilaian investasi usaha menggunakan empat metode yaitu Average Rate of Return (ARR) sebesar 54,65% dimana CoC 5,8%, Payback Period (PP) sebesar 1+(-4,063), Net Present Value sebesar Rp.47.214.147.546,618 94 dengan tingkat discount factor sebesar 5,8%, dan Profitability index (PI) sebesar 3,18127. Penilaian investasi usaha menggunakan empat metode dikatakan layak karena $ARR > CoC$ , $PP < \text{umur ekonomis}$ , $NPV > 0$ , dan $PI > 1$ .

## 2.4 Kerangka Pemikiran.

Pemerintah Kota Kupang sebagai entitas Pemerintah Daerah, melalui Perusahaan Umum (Perum) Damri Kantor Cabang Kupang melakukan investasi. Investasi ini dilakukan dalam rangka 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.

Salah satu bentuk pelayanan adalah pelayanan Jasa Angkutan Umum Bus Damri. Berkaitan dengan penggunaan aset untuk memperoleh manfaat sosial dalam rangka pelayanan kepada masyarakat maka Pemerintah Kota Kupang perlu mengadakan aset yang ditunjukkan dalam Belanja Modal berupa pengadaan Bus Damri Angkutan Umum. Dalam proses Pengadaan ini, diperlukan suatu analisis agar aset (Bus Damri) yang diadakan benar bermanfaat bagi kebutuhan masyarakat di Kota Kupang.

Analisis kelayakan investasi dalam suatu usaha membahas mengenai kelayakan dari segi aspek kelayakan finansial. Aspek finansial merupakan salah satu alat pengukur kelayakan investasi yang terdiri dari beberapa kriteria kelayakan, diantaranya adalah *Payback Period*, NPV, IRR, dan *Profitability Indeks*. Dari pengukuran aspek finansial dan beberapa kriteria kelayakan investasi tersebut maka Penulis dapat mengetahui apakah proses pengadaan Bus Damri Angkutan Umum pada Perusahaan Umum (Perum) Damri Kantor Cabang Kupang dapat dikategorikan layak atau tidak layak.

Analisis kelayakan usaha dapat memberikan masukan mengenai target atau pencapaian yang harus diwujudkan untuk mempertahankan kegiatan usaha yang didirikan agar tetap berjalan sesuai dengan yang diinginkan. Analisis kelayakan usaha terhadap Perusahaan Umum (Perum) Damri Kantor Cabang Kupang, dilakukan dengan harapan dapat menimbulkan rasa optimis dan rencana pengembangan usaha kedepannya.

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat dibuat kerangka pemikiran sebagai berikut:

**Gambar 2.1 Skema Kerangka Pemikiran**

