

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, pengaturan investasi di daerah ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan kebutuhan daerah. Pengaturan investasi merupakan kewenangan daerah untuk mengolah potensi sumber daya alam yang dimiliki oleh daerah untuk meningkatkan kesejahteraan. Investasi daerah dipahami sebagai sebuah kekuatan yang utama dalam menjalankan pembangunan daerah. Adanya pemahaman yang kuat mengenai arti penting dari investasi telah mendorong pemerintah daerah untuk melakukan berbagai usaha.

Penanaman modal dalam suatu usaha atau proyek biasanya disesuaikan dengan tujuan dari pemerintah dan bentuk usaha yang diinvestasikan. Agar tujuan pemerintah yang diinginkan dapat tercapai, maka hendaknya didahului dengan suatu studi yang bertujuan untuk menilai apakah investasi yang ditanamkan layak atau tidak dijalankan, ataupun jika usaha atau proyek tersebut dijalankan akan memberikan suatu manfaat atau tidak. Studi ini dikenal studi kelayakan investasi, salah satu tujuan dilakukan studi kelayakan investasi adalah untuk mencari jalan keluar atau solusi agar dapat meminimalkan hambatan dan resiko yang timbul di masa yang akan datang. Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur khususnya Badan Pendapatan, Pengelola Keuangan dan Aset Daerah telah memiliki studi kelayakan investasi pada tahun 2014, karena kelalaian tidak menyimpan dokumen

tersebut, pada saat terjadi kebakaran pada kantor berkas tersebut juga terbakar. Namun, dokumen tersebut telah dipelajari dan diseminarkan.

Adanya pemahaman yang kuat mengenai investasi daerah, mendorong pemerintah untuk melakukan berbagai promosi investasi yang gencar. Semangat pemerintah dalam berbagai usaha dalam memperoleh investasi belum sepenuhnya diiringi dengan agenda-agenda yang jelas dan komprehensif dikreasikan oleh pemerintah daerah sendiri. Pemerintah sendiri merupakan aktor kunci bagi penciptaan iklim investasi yang kondusif dan pengembangan investasi daerah. Maka diperlukan penyelenggaraan otonomi daerah, dimana otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Penyelenggaraan otonomi daerah tersebut diatur dalam Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999, yang kemudian direvisi dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah dan diubah dengan Peraturan Perundang-undangan Nomor 3 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah, yang kemudian diubah lagi dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah, kemudian diubah lagi dengan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Untuk mendukung penyelenggaraan otonomi daerah melalui pembangunan daerah, perlu diatur berdasarkan Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, maka

ditetapkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 yang kemudian ditentukan lebih lanjut tentang Pedoman Pengelolaan Investasi Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2012. Berdasarkan Pemendagri Nomor 52 Tahun 2012 Tentang Pedoman pengelolaan Investasi Daerah pasal 7, disebutkan bahwa menempatkan dana dan/atau barang milik daerah dalam rangka investasi pemerintahan daerah sesuai peraturan perundang-undangan.

Salah satu faktor pendukung pemerintah daerah melakukan investasi asset adalah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dengan meningkatkan pemasukan retribusi bagi daerah sejumlah tertentu sebagai akibat langsung. Investasi yang dapat dilakukan pemerintah yaitu dimana pemerintah memberikan aset yang dimiliki untuk diinvestasikan yang kemudian dikelola oleh pihak ketiga. Sifat dari investasi ini adalah sewa bangun serah dimana pihak ketiga menyewa asset yang diberikan oleh pemerintah dalam jangka waktu lebih dari 1 tahun.

Aset tetap merupakan suatu sarana penunjang untuk terlaksananya operasional pemerintah dalam menghasilkan pendapatan daerah. Tanpa adanya aset tetap dalam suatu pemerintahan, bukan tidak mungkin semua rencana serta pelaksanaan operasional sebuah pemerintahan tidak akan terlaksana. Aset tetap yang dimiliki pemerintah adalah aset berwujud antara lain tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, jaringan, dan instalasi, aset tetap lainnya, kontruksi dalam pengerjaan, dan akumulasi penyusutan.

Sebelum adanya pembangunan permanen Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi Kupang merupakan lahan kosong milik Pemerintah Daerah

Provinsi Nusa Tenggara Timur yang digunakan untuk melakukan usaha kuliner oleh para pedagang dengan membayar retribusi setiap bulannya sebesar Rp 300.000 per kapling (6m x 12m) berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011. Seharusnya pemerintah memulai pembangunan Kawasan Kuliner sejak tahun 2014, namun kendala akibat pelebaran jalan di sepanjang lokasi tersebut.

Pemerintah melakukan penataan permanen pembangunan Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi pada 6 Oktober 2017, dimana Block Plan dari pembangunan ini akan menyediakan 40 unit kios lapak, dan area-area lainnya yang dapat di manfaatkan oleh masyarakat. Dalam Kawasan Wisata Kuliner Pemerintah Provinsi memungut retribusi parkir roda dua dan empat.

Pada tahun 2017 Pemerintah Daerah Nusa Tenggara Timur melakukan pembangunan Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi, Kupang dengan tujuan disewakan kepada masyarakat yang ingin berusaha dalam kuliner. Adapun *Lay Out* pusat kuliner lokasi I Stadion Oepoi Kupang sebagai berikut:

**Tabel 1.1**  
***Lay out Pusat Kuliner Tahun 2017***

<b>Notasi</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah</b>
1	Blok dengan 10 unit kios	3 Blok
2	Blok dengan 5 unit kios	2 Blok
3	Ruang pengelola	1 Unit
4	Gazebo	9 Unit
5	Toilet	2 Blok
6	Pot bunga	3 Unit
7	Menara air dan bak air tanam	2 Unit
8	Area permainan anak outdoor	2 Area
9	Area parkir mobil	2 Area
10	Area parkir motor	1 Area
11	Area parkir khusus pengelola	1 Area
12	Jogging track	1 Lintasan

***Sumber :BPPKAD Provinsi NTT Tahun 2018***

Berdasarkan *lay out* pusat kuliner Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur pada Tabel 1.1 di atas nomor kontrak pembangunan Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi, Kupang yaitu BPPKAD.I/025/PPK/SP-KUL/X/2017. Dana pembangunan untuk melakukan investasi aset tetap dalam bentuk pembangunan kawasan kuliner ini yaitu Rp. 6.000.000.000 ini merupakan pagu dana yang cukup besar yang diinvestasikan oleh Pemerintah Daerah Provinsi NTT. Pembangunan ini dilaksanakan oleh kontraktor pelaksana yaitu PT. Bahana Krida Nusantara Jakarta dengan nilai kontrak sebesar Rp.5.502.329.000. Dan pembangunan kawasan kuliner ini diawasi oleh konsultan pengawasan CV.Putra Timor Raya dengan nilai kontrak pengawasan yaitu Rp. 119.920.000.

Nilai investasi Rp.6.110.249.000 dan nilai sewa yang telah ditentukan pemerintah,diharapkan dapat mencapaitingkat pengembalian pendapatan nilai investasi dengan menganalisis tingkat kelayakan investasi dari Kawasan Kuliner tersebut.Hal tersebut dapat tercapai dengan mempertahankan beberapa aspek pendukung, seperti nilai sewa per lapak, kondisi ekonomi penyewa, dan semua tempat lapak jualan terisi oleh para penyewa.

Masalah bagi BPPKAD pada bidang Aset Daerah dalam menganalisis kelayakan proyek investasi dalam pembangunan Kawasan Wisata Kuliner yang terpenting ditinjau dari aspek keuangan karena didalam aspek keuangan bertujuan untuk mengetahui perkiraan pendanaan dan aliran khas proyek sehingga dapat diketahui layak atau tidaknya suatu proyek tersebut. Sedangkan BPPKAD pada bidang Aset Daerah belum sepenuhnya menganalisis investasi dari aspek keuangan, hanya menggunakan rekapitulasi rencana anggaran biaya pelaksanaan

pekerjaan pembangunan Kawasan Wisata Kuliner tersebut. Selain itu, keadaan pada wilayah Stadion Oepoi yang sangat strategis untuk melakukan investasi dengan pembangunan Kawasan Wisata Kuliner sangat berdampak positif terhadap lingkungan pada daerah tersebut yang memang masih kurang dari Kawasan Wisata Kuliner sehingga hal tersebutlah yang menjadi alasan mengapa BPPKAD pada bidang Aset Daerah melakukan investasi dengan membangun Kawasan Wisata Kuliner pada daerah tersebut guna melengkapi fasilitas umum untuk Wisata Kuliner.

Pembangunan Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi Kupang ini telah selesai dikerjakan dan siap untuk digunakan oleh para calon penyewa sebanyak 40 unit lapak. Data calon penyewa adalah, penyewa *existing* (saat relokasi) sebanyak 40 orang dan jumlah ini merupakan prioritas 1, keberadaan sampai dengan saat pendataan terakhir bulan November 2017 sebanyak 23 orang dari data di atas jumlah peminat sampai dengan tanggal 15 Januari 2018 adalah sebanyak 68 orang. Mekanisme atau prosedur rekrut penyewa adalah memiliki SIUP, KTP, dan modal usaha. Dengan demikian perlu dilakukan analisis investasi daerah Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur untuk mengetahui tingkat kelayakan investasi untuk mencapai tingkat pengembalian nilai investasi. Pembangunan Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi Kupang oleh Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Investasi Aset Tetap Bangunan Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur (Studi Pada Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi Kupang)**”.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di latar belakang, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini adalah Apakah layak atau tidak investasi bangunan Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi Kupang ditinjau dari aspek keuangan?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah Untuk mengetahui kelayakan investasi bangunan Kawasan Wisata Kuliner Lokasi 1 Stadion Oepoi Kupang ditinjau dari aspek keuangan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

a. Instansi Pemerintah

Sebagai masukan bagi Pemerintah Daerah dalam hal ini Badan Pendapatan, Pengelola Keuangan Daerah terkhususnya Bidang Aset Daerah agar lebih lagi meningkatkan investasi dalam daerah bagi kemajuan daerah.

b. Peneliti Selanjutnya

Memberikan informasi sehingga dapat dijadikan sebagai acuan dan juga bahan referensi bagi peneliti lain dalam melanjutkan penelitian yang berkaitan dengan investasi daerah aset tetap.