

CAPITAL BUDGETING ANALYSIS TO ASSESS THE FEASIBILITY OF INVESTMENT IN STATE-OWNED IDLE ASSETS

Dipta Ardhi

Fakultas Desain Kreatif dan Bisnis Digital, Institut Teknologi Sepuluh Nopember
email: ardhi.dipta@gmail.com

Rohmat Hidayatulloh

Fakultas Desain Kreatif dan Bisnis Digital, Institut Teknologi Sepuluh Nopember
email: rohmat.hida42@gmail.com

Abstract

The purpose of this study is to determine and assess the feasibility of investment plans on idle state-owned assets in the context of optimizing assets using the capital budgeting method so that it can be known whether or not it is feasible to implement. This study uses a descriptive type of research with a case study approach. Research conducted on the assets of Ruko Kalimalang shows that by using the capital budgeting method, it can be seen that the investment plan is feasible to implement using the most optimal scheme, namely as is. The results of calculations using the payback period method show that the time required to return the investment is 2.66 years, less than the economic life of the asset, which is 15 years. The result of the calculation using the net present value (NPV) method is Rp. 131.137.929, -. This result is considered favorable because the NPV is positive ($NPV > 0$). The method of internal rate of return (IRR) is feasible to implement with the results of the IRR calculation being greater than the discount rate, namely $37.25\% > 10\%$. Meanwhile, the profitability index is $2.86 > 1$.

Keywords *Capital Budgeting, Payback Period, Net Present Value, Interest Return Rate, Profitability Index*

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menilai kelayakan rencana investasi pada aset milik negara dalam rangka optimalisasi aset dengan menggunakan metode capital budgeting sehingga dapat diketahui layak atau tidak untuk dilaksanakan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan studi kasus. Penelitian yang dilakukan pada aset Ruko Kalimalang menunjukkan hasil bahwa dengan menggunakan metode capital budgeting dapat diketahui rencana investasi tersebut layak untuk dilaksanakan dengan menggunakan skema yang paling optimal adalah as is. Hasil perhitungan dengan menggunakan metode payback period menunjukkan bahwa waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi adalah 2,66 tahun, kurang dari masa ekonomis aset yaitu 15 tahun. Hasil perhitungan dengan menggunakan metode net present value (NPV) yaitu sebesar Rp131.137.929,-. Hasil ini dinilai menguntungkan karena NPV bernilai positif ($NPV > 0$). Metode internal rate of return (IRR) layak untuk dilaksanakan dengan hasil perhitungan IRR lebih besar dari discount rate yaitu $37,25\% > 10\%$. Sedangkan untuk profitability index sebesar $2,86 > 1$.

Kata Kunci *Capital Budgeting, Payback Period, Net Present Value, Interest Return Rate, Profitability Index*

1. PENDAHULUAN

Menurut PSAK No. 16 Revisi Tahun 2011, aset adalah semua kekayaan yang dipunyai oleh individu ataupun kelompok yang berwujud maupun tidak berwujud, yang memiliki nilai akan manfaat bagi setiap orang atau perusahaan. Pada tahun 2020, menurut Direktur Barang Milik Negara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, total aset pemerintah Republik Indonesia sebesar Rp 11.000 Triliun, dimana Rp 6.000 triliun diantaranya merupakan aset tetap. Yang termasuk dalam jenis aset tetap adalah tanah, bangunan, gedung, mesin, kendaraan, dan lainnya. Aset negara merupakan salah satu sumber daya ekonomi yang dapat dimanfaatkan secara optimal, sehingga dapat memberikan return dalam bentuk tertentu secara optimal, baik berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) ataupun dalam bentuk cost saving. Saat ini, Indonesia sedang membutuhkan banyak sekali dana, antara lain dalam menunjang program penanganan pandemic Covid-19 dan program pemerintah lainnya. Saat ini, banyak sekali aset-aset negara yang belum teroptimalisasi dengan baik/idle, yang seharusnya dapat dioptimalisasikan oleh negara untuk meringankan belanja negara. Banyak dari aset-aset idle tersebut yang terletak di pusat kota, di wilayah-wilayah komersil, yang memiliki potensi ekonomi sangat baik dan jika dimanfaatkan dengan baik akan menghasilkan sesuatu yang bermanfaat bagi negara. Disisi lain, apabila aset tidak dimanfaatkan dan dibiarkan terbengkalai, akan menimbulkan masalah lain bagi negara, salah satunya adalah *cost of doing nothing* sehingga menjadikannya sebagai *cost center* bagi negara.

Aset-aset yang *idle* atau tidak produktif ini harus mulai diperhatikan dan juga diberdayakan agar menjadi aset yang memiliki nilai tambah, bukan malah menghasilkan masalah, serta dapat dirubah dari *cost center* menjadi revenue center untuk mengurangi beban pemeliharaan yang harus ditanggung negara. Pada tanggal 28 Desember 2011, Menteri Keuangan mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 250/PMK.06/2011 tentang Tata Cara Pengelolaan Barang Milik Negara Yang Tidak Digunakan Untuk Menyelenggarakan Tugas dan Fungsi Kementerian Negara/Lembaga. Peraturan tersebut merupakan jawaban dari banyaknya aset negara berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak atau belum digunakan secara optimal. Barang Milik Negara (BMN) *idle* menurut peraturan ini adalah BMN berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga (K/L). Adapun kriteria dari BMN *idle*, meliputi:

1. BMN yang sedang tidak digunakan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi K/L dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun sejak terindikasi *Idle*.
2. BMN yang digunakan, tetapi tidak sesuai dengan tugas dan fungsi K/L.

Kemudian, untuk mengoptimalisasikan aset-aset tersebut, salah satu usaha pemerintah adalah dengan mendirikan Badan Layanan Umum (BLU) dibawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia untuk mengoptimalkan *idle* aset dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Selain itu juga dibutuhkan peranan pengelola barang untuk bekerja lebih aktif dalam mengoptimalkan aset. Pada

tahun 2020, terbitlah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara sebagai simplifikasi seluruh peraturan terkait pemanfaatan BMN hingga saat ini. Bentuk pemanfaatan BMN sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara antara lain:

1. Sewa
2. Pinjam Pakai
3. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)
4. Bangun Guna Serah (BGS) atau Bangun Serah Guna (BSG)
5. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)
6. Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI)

Melihat kondisi permasalahan atas aset *idle* diatas, dalam artikel ini akan menggambarkan dan menjelaskan terkait pengelolaan aset negara melalui teknik capital budgeting dalam rangka melihat kelayakan investasi untuk mengoptimalkan aset-aset negara yang tidak produktif. Dengan hal tersebut, diharapkan modal yang telah dikeluarkan dapat memberikan manfaat/*return* yang maksimal. Menurut Soeroto, dkk (2016), Biaya modal dapat didefinisikan sebagai tingkat pengembalian minimum yang dibutuhkan oleh pemilik modal. Dari sudut pandang pemilik modal, biaya modal adalah tingkat pengembalian minimum atas sumber daya yang telah mereka investasikan di perusahaan. Di sisi perusahaan, biaya modal adalah biaya yang harus dikeluarkan oleh mereka sebagai pengganti modal investor.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Aset Negara

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 6 tahun 2006, yang menggunakan istilah barang negara untuk aset negara mendefinisikan BMN, yaitu semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Untuk barang-barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN dapat lebih mudah identifikasinya sebagai bagian dari BMN. Sedangkan untuk barang-barang yang berasal dari perolehan yang sah lainnya perlu ada batasan yang lebih jelas, mana yang termasuk sebagai BMN atau bukan. Dalam hal ini, batasan pengertian barang-barang yang berasal dari perolehan yang sah adalah barang-barang yang menurut ketentuan perundang-undangan, ketetapan pengadilan, dan/atau perikatan yang sah ditetapkan sebagai BMN.

2.2 Optimalisasi Aset Negara

Menurut Siregar (2004), optimasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam tahap optimasi ini, aset-aset yang dimiliki negara diidentifikasi dan dikelompokkan berdasarkan potensi dari aset tersebut. Aset yang memiliki potensi yang dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang menjadi tumpuan dalam strategi pengembangan ekonomi nasional, baik jangka pendek, menengah maupun jangka panjang. Masih menurut Siregar (2004), bahwa optimasi pengelolaan aset itu harus memaksimalkan ketersediaan aset (*maximize asset availability*), memaksimalkan penggunaan aset (*maximize asset utilization*) dan

meminimalkan biaya kepemilikan (*minimize cost of ownership*).

Pemanfaatan BMN menurut Peraturan Menteri Keuangan 115/PMK.06/2020 antara lain dengan cara:

1. Sewa

Pemanfaatan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Pihak yang dapat menyewa antara lain Badan Usaha Milik Negara/Daerah/Desa, Perorangan, Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan /negara dan badan usaha lainnya. Sedangkan untuk objeknya, BMN berupa tanah dan/atau bangunan serta selain tanah dan/atau bangunan, baik itu seluruhnya maupun sebagian. Untuk jangka waktu sewa paling lama 5 (lima) tahun sejak dilakukan penandatanganan perjanjian dengan periode jam, hari, bulan maupun tahun dan dapat diperpanjang.

2. Pinjam Pakai

Pemanfaatan BMN melalui penyerahan penggunaan BMN dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah atau Pemerintah Desa dalam Jangka Waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir, diserahkan kembali kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang. Pihak yang dapat meminjam pakai adalah Pemerintah Daerah dan Pemerintah Desa. Kontribusi yang dihasilkan dapat berupa manfaat ekonomi dan/atau sosial Pemerintahan Daerah atau Pemerintahan Desa.

3. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)

Pemanfaatan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya. Pihak yang menjadi mitra KSP adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan/atau swasta kecuali perorangan. Jangka

Waktu KSP paling lama 30 (tiga puluh) tahun, untuk KSP Penyediaan infrastruktur paling lama 50 (lima puluh) tahun sejak penandatanganan perjanjian dan dapat diperpanjang. Kontribusi yang bisa didapat bisa dalam bentuk pendapatan tetap dan pembagian keuntungan.

4. Bangun Guna Serah (BGS) atau Bangun Serah Guna (BSG)

BGS adalah pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Sedangkan BSG adalah pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati. Pihak yang menjadi mitra BGS/BSG adalah BUMN, BUMD, Swasta kecuali perorangan atau Badan Hukum Lainnya dengan objek BMN berupa tanah. Jangka Waktu Paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak penandatanganan perjanjian dan tidak dapat diperpanjang.

5. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

KSPI adalah Pemanfaatan BMN melalui kerja sama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Pihak yang menjadi mitra KSPI adalah Badan Usaha Swasta berbentuk PT, Badan Hukum asing, BUMN, BUMD, Anak perusahaan BUMN, dan Koperasi dengan objek BMN berupa tanah dan/atau bangunan serta selain tanah dan/atau bangunan, baik itu seluruhnya

maupun sebagian. Jangka Waktu KSPI paling lama 50 (lima puluh) tahun sejak penandatanganan perjanjian dan dapat diperpanjang. Kontribusi yang dihasilkan berupa Barang hasil KSPI dan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*).

6. Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI)
Merupakan pemanfaatan BMN melalui optimalisasi BMN untuk meningkatkan fungsi operasional BMN guna mendapatkan pendanaan untuk pembiayaan infrastruktur lainnya. Pelaksana KETUPI adalah Penanggung Jawab Pemanfaatan BMN (PJPB) dan Badan Layanan Umum (BLU) dengan mitra BUMD, Swasta berbentuk PT, Badan Hukum Asing atau Koperasi dengan objek BMN berupa tanah dan/atau bangunan beserta fasilitasnya. Jangka waktu KETUPI paling lama 50 (lima puluh) tahun sejak penandatanganan perjanjian dan dapat diperpanjang dengan kontribusi berupa pembayaran dana di muka (upfront payment) dan aset hasil KETUPI. Contoh KETUPI ini adalah pembangunan Jalan Tol, Bendungan dan Pelabuhan yang dikelola oleh Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara (BLU LMAN) melalui skema KETUPI, dll. Menurut Putri dan Wisudanto (2016), infrastruktur yang layak dan memadai mampu meningkatkan percepatan pembangunan ekonomi dan sosial suatu negara melalui penciptaan efektifitas dan efisiensi yang dihasilkan. Peningkatan pada infrastruktur energi, transportasi dan telekomunikasi dapat secara langsung mengurangi biaya produksi dan waktu yang diperlukan dalam melakukan aktifitas perekonomian, sehingga mampu meningkatkan produktifitas dan kapasitas produksi para pelaku ekonomi suatu negara.

2.3 Capital Budgeting

Proses pengambilan keputusan investasi modal sering disebut sebagai

penganggaran modal (*Capital Budgeting*). Untuk mengetahui pengertian *capital budgeting* secara jelas, beberapa ahli mendefinisikan *capital budgeting* dengan berbagai macam versi. Menurut Syamsuddin (2009), *capital budgeting* merupakan keseluruhan proses pengumpulan, pengevaluasian, penyeleksian dan penentuan alternatif penanaman modal yang akan memberikan penghasilan bagi perusahaan untuk jangka waktu yang lebih dari setahun (*capital expenditure*). Menurut Horne (2008), ada 4 alternatif metode yang digunakan untuk menilai suatu proyek dalam *capital budgeting*, yaitu:

1. Payback Period (PP)

Merupakan perhitungan atau penentuan jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup initial investment dari suatu proyek dengan menggunakan cash inflow yang dihasilkan oleh proyek tersebut. Payback period dapat dihitung dengan menggunakan rumus berikut:

$$PP = a + \left(\frac{b-c}{d}\right)$$

Dimana:

a = tahun terakhir saat jumlah kumulatif kas sebelum mencapai nilai investasi awal

b = nilai investasi awal

c = jumlah kumulatif kas pada tahun ke-"a" sebelum mencapai nilai investasi awal

d = jumlah cashflow di tahun pertama setelah jumlah kumulatif kas melebihi nilai investasi

2. Internal Rate of Return (IRR)

Sebagai tingkat discount atau bunga yang akan menyamakan present value cash inflow dengan jumlah initial investment dari proyek yang sedang dinilai. Pada umumnya, perhitungan IRR dilakukan dengan cara trial & error dengan menggunakan tabel present value sampai mendapatkan nilai discount yang akan membuat NPV sama dengan nol. Dalam hal ini, suatu investasi akan disetujui jika nilai IRR investasi tersebut lebih besar atau

sama dengan nilai Cost of Capital atau biaya modalnya. Sebaliknya, jika nilai IRR investasi lebih kecil dari nilai modalnya, maka investasi tersebut tidak layak disetujui.

3. Net Present Value (NPV)

Adalah salah satu dari teknik capital budgeting yang mempertimbangkan nilai waktu/uang yang paling banyak digunakan, dan merupakan selisih antara cash inflow yang didiskonto pada tingkat bunga minimum atau cost of capital dikurangi dengan nilai investasi. Investasi dapat diterima jika nilai NPV bersifat positif dan sebaliknya. NPV dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$NPV = PV \text{ cash inflow} \\ - \text{initial investment}$$

4. Profitability Index

Profitability Index juga sering disebut dengan istilah Benefit Cost Ratio (B/C Ratio). Pendekatan ini mirip dengan metode NPV. Pada metode NPV, digunakan untuk menghitung berapa jumlah kelebihan nilai present value cash inflow dibandingkan dengan nilai initial investment, sedangkan profitability index mengukur present value untuk setiap jumlah uang yang diinvestasikan. Selama hasil perhitungan Profitability index ≥ 1 , maka usulan investasi dapat diterima, tapi jika sebaliknya maka usulan proyek harus ditolak. Profitability index dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$PI = \frac{PV \text{ cash inflow}}{PV \text{ initial investment}}$$

3. METODE PENELITIAN

Melihat kondisi permasalahan pada uraian diatas, penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan studi kasus pada salah satu aset *Idle* milik negara. Menurut Sugiyono (2005) penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik

satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan antara variabel satu dengan variabel yang lain. Dengan menggunakan metode capital budgeting, penelitian deskriptif ini adalah salah satu jenis penelitian kuantitatif non eksperimen, yang menggambarkan data kuantitatif yang diperoleh menyangkut keadaan suatu aset, serta penilaian rencana investasi yang akan dilakukan apakah layak atau tidak, dimana setelah analisis dilakukan akan tampak beberapa hasil yang akan langsung menunjukkan hasil kelayakan suatu investasi.

Penentuan fokus penelitian bertujuan untuk membatasi studi dalam penelitian sehingga obyek yang diteliti tidak terlalu luas. Serta mempermudah peneliti untuk membuat keputusan yang jelas dan tepat mengenai data dan informasi yang telah diperoleh dan dikumpulkan untuk selanjutnya dianalisis. Berdasarkan uraian diatas maka fokus penelitian dalam penelitian ini adalah:

1. Model pemanfaatan yang dibahas untuk studi kasus ini hanya sebatas model pemanfaatan sewa BMN pada *Idle* aset di sebuah ruko di daerah Kalimantan, Jakarta Timur dengan 3 kriteria aset, As It Is, Renovasi, dan Rebuild.
2. Analisis kelayakan investasi ini dengan menggunakan metode capital budgeting. Metode yang digunakan dalam teknik capital budgeting diantaranya: Payback Periode (PP), Internal Rate of Return (IRR), Net Present Value (NPV), dan Profitability Index atau Benefit Cost Ratio (B/C Ratio).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Obyek analisis merupakan sebuah bangunan ruko 3 lantai yang terletak di Jl. Kalimalang Raya Blok G 17/2, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dengan luas tanah 68m², dan luas bangunan 156m². Kondisi fisik aset Kalimalang terlihat tidak terawat dan juga tampak adanya kerusakan pada beberapa bagian. Adapun tahapan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

4.1 Menentukan dan menghitung asumsi pendapatan dengan menggunakan 3 skema yang ditawarkan.

a. Skema As Is

Asumsi pendapatan dihitung dengan proyeksi pendapatan sewa komersil sampai dengan tahun ke-15 untuk skenario as is. Hal tersebut dengan pertimbangan bahwa bangunan ruko Aset Kalimalang saat ini diasumsikan tidak lagi mempunyai sisa umur ekonomis. Oleh sebab itu bangunan perlu direnovasi terlebih dahulu atau dibangun kembali oleh calon penyewa sebelum dapat digunakan secara komersial. Renovasi diasumsikan dapat mengembalikan sisa umur ekonomis bangunan menjadi 15 tahun ke depan. Berdasarkan data pembanding sewa properti di kawasan Kalimalang Jakarta Timur dari www.rumah.com, untuk kondisi gedung baru harga sewanya sebesar Rp850.000,-/m² untuk waktu 1 tahun. Dengan perkiraan biaya yang harus dikeluarkan oleh calon penyewa untuk melakukan kegiatan perbaikan sebelum aset dapat dipergunakan, serta proyeksi terhadap kondisi pasar retail (ruko) yang masih menurun sehubungan dengan pandemic Covid-19, maka harga sewa diasumsikan mengalami penyesuaian menjadi sebesar 20% dari

harga pasaran ruko dengan kondisi gedung baru saat ini, yaitu sebesar Rp170.000,-/m².

Diasumsikan masa okupansi dimulai pada awal tahun pertama dengan pertimbangan masa pemasaran ruko dan penilaian harga sewa wajar dalam kondisi as is berada di luar tahun investasi (tahun ke-0), sehingga pada tahun pertama diproyeksikan tingkat okupansi sebesar 100%.

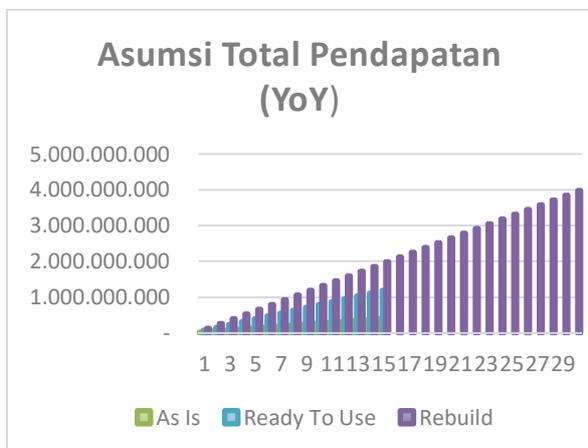
b. Skema Ready to Use

Asumsi pendapatan dihitung dengan proyeksi pendapatan sewa komersil sampai dengan tahun ke-15 untuk skenario ready to use. Hal tersebut dengan pertimbangan bahwa bangunan ruko Aset Kalimalang saat ini diasumsikan tidak lagi mempunyai sisa umur ekonomis. Oleh sebab itu bangunan perlu direnovasi terlebih dahulu atau dibangun kembali sebelum dapat digunakan secara komersial. Renovasi diasumsikan dapat mengembalikan sisa umur ekonomis bangunan menjadi 15 tahun ke depan. Berdasarkan informasi yang didapat dari divisi Riset Lembaga Manajemen Aset Negara, harga sewa kondisi ready to use dikisaran 60% dari harga sewa gedung baru, sehingga dalam kondisi ready to use harga sewa sebesar sebesar Rp510.000,-/m² untuk waktu 1 tahun. Diasumsikan masa okupansi dimulai pada awal tahun pertama dengan pertimbangan masa renovasi dan pemasaran ruko dalam kondisi ready to use berada di luar tahun investasi (tahun ke-0), sehingga pada tahun pertama diproyeksikan tingkat okupansi sebesar 100%.

c. Skema Rebuild

Merujuk pada keterangan pada website Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) www.mappi.or.id,

umur ekonomis bangunan ruko baru diproyeksi dapat berusia sampai dengan 30 tahun. Sehingga, Asumsi pendapatan dihitung dengan proyeksi pendapatan sewa komersil sampai dengan tahun ke-30. Berdasarkan data pembanding sewa properti di kawasan Kalimalang Jakarta Timur dari www.rumah.com, sebesar Rp850.000,-/m² untuk waktu 1 tahun. Diasumsikan masa okupansi dimulai pada awal tahun pertama dengan pertimbangan masa konstruksi dan pemasaran ruko dalam kondisi ready to use berada di luar tahun investasi (tahun ke-0), sehingga pada tahun pertama diproyeksikan tingkat okupansi sebesar 100%.



Gambar 1 Asumsi Total Pendapatan (YoY), Hasil Olah Data.

4.2 Menentukan dan menghitung total nilai investasi awal yang dibutuhkan untuk 3 skema yang ditawarkan.

a. Skema As Is

Skema ini adalah pemanfaatan aset dengan kondisi seperti apa adanya, mitra penyewa dapat merenovasi sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan yang berlaku, umumnya umur ekonomis aset diproyeksikan sampai dengan 15 tahun. Berdasarkan hasil pengamatan lapangan, sebelum pelaksanaan pemanfaatan *idle*

aset oleh mitra, diperlukan adanya kegiatan pembersihan sampah dengan biaya Rp2.000.000,-, biaya PBB selama 15 tahun Rp15.000.000,-, biaya penyambungan PLN sebesar Rp8.741.800,-, biaya penyambungan PAM sebesar Rp2.273.500,-, biaya pengamanan fisik/patroli untuk mencegah aset tersebut di okupansi selama 6 bulan (dalam masa pemasaran) oleh pihak lain Rp22.500.000,-, biaya pemasaran aset 5% dari proyeksi pendapatan sewa selama 15 tahun sebesar Rp19.305.000,-. Sehingga keseluruhan biaya investasi untuk pengembangan aset Kalimalang dengan skema As Is adalah sebesar Rp69.690.300,-.

b. Skema Ready to Use

Dengan menggunakan skema ini, aset yang ada diperbaiki untuk bagian-bagian yang rusak atau diganti dengan maksud meningkatkan kualitas dan menambahkan masa manfaat aset tersebut, umumnya umur ekonomis aset diproyeksikan sampai dengan 15 tahun. Proyeksi biaya investasi yang dibutuhkan dalam skema ini antara lain pembersihan sampah dengan biaya Rp2.000.000,-, biaya PBB selama 15 tahun Rp15.000.000,-, biaya penyambungan PLN sebesar Rp8.741.800,-, biaya penyambungan PAM sebesar Rp2.273.500,-, biaya pengamanan fisik/patroli untuk mencegah aset tersebut di okupansi selama 6 bulan (dalam masa pemasaran) oleh pihak lain Rp22.500.000,-, biaya pemasaran aset 5% dari proyeksi pendapatan sewa selama 15 tahun sebesar Rp38.610.000,-, borongan biaya konstruksi dengan asumsi renovasi standar minimal Rp3.000.000,-/m² dengan total Rp468.000.000,-, biaya konsultan perencanaan dengan asumsi 5% dari nilai konstruksi atau sebesar

Rp23.400.000,-, dan biaya konsultan pengawas dengan asumsi 4% dari nilai konstruksi atau sebesar Rp18.720.000,-. Sehingga, keseluruhan biaya investasi untuk pengembangan aset Kalimantan dengan skema ready to use adalah sebesar Rp598.985.300,-.

c. Skema Rebuild

Dengan menggunakan skema ini, aset yang ada dihancurkan lebih dulu untuk kemudian dibangun gedung baru dengan keunggulan salah satunya umur ekonomis dapat mencapai 30 tahun. Proyeksi biaya investasi yang dibutuhkan dalam skema ini antara lain pembersihan sampah dengan biaya Rp2.000.000,-, biaya PBB selama 30 tahun Rp30.000.000,-, biaya penyambungan PLN sebesar Rp8.741.800,-, biaya penyambungan PAM sebesar Rp2.273.500,-, biaya pengamanan untuk mencegah aset tersebut di okupansi selama 6 bulan (dalam masa pemasaran) oleh pihak lain Rp22.500.000,-, biaya pemasaran aset 5% dari proyeksi pendapatan sewa selama 30 tahun sebesar Rp77.220.000,-, borongan biaya konstruksi dengan asumsi Rp5.000.000,-/m2 dengan total Rp780.000.000,-, biaya konsultan perencana dengan asumsi 5% dari nilai konstruksi atau sebesar Rp39.000.000,-, dan biaya konsultan pengawas dengan asumsi 4% dari nilai konstruksi atau sebesar Rp31.200.000,-, dan biaya penghancuran bangunan Rp225.900,-/m2 atau sebesar Rp35.240.400,-. Sehingga, keseluruhan biaya investasi untuk pengembangan aset Kalimantan dengan skema rebuild adalah sebesar Rp1.027.330.700,-.

4.3 Analisis perhitungan kelayakan investasi berdasarkan Payback Periode (PP), Internal Rate of Return (IRR), Net Present Value

(NPV), dan Profitability Index atau Benefit Cost Ratio (B/C Ratio).

Tabel 1: Hasil Olah Data Capital Budgeting

Skema	As Is	Ready to Use	Rebuild
Disc. %	10%	10%	10%
PP	2,66	7,80	8,68
NPV	31.137.929	-15.675.614	99.303.158
IRR	37,25%	9,56%	11,02%
PI	2,86	0,97	1,09

a. Skema As Is

Untuk skema As Is, perhitungan investasi pada aset Ruko Kalimantan ini dilakukan dengan menggunakan analisis capital budgeting dengan menggunakan PP, NPV, IRR maupun Profitability Index. Dapat dilihat pada tabel 1 diatas bahwa dengan asumsi-asumsi yang sudah dijelaskan sebelumnya, skema As Is dapat memberikan return pada 2,66 tahun, kurang dari umur ekonomis aset tersebut yaitu 15 tahun. Metode Net Present Value (NPV) digunakan untuk menilai selisih antara nilai sekarang (present value) investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih di masa yang akan datang. Rate of return yang diinginkan adalah sebesar 10%. Dari perhitungan di atas diketahui bahwa Total Present Value Net Cash Inflow lebih besar dari nilai investasi yang diinginkan. Sehingga dengan Rate of return yang diinginkan perusahaan sebesar 10% didapatkan nilai NPV adalah Rp 131.137.929,- atau NPV > 0. Kemudian, untuk perhitungan IRR sebesar 37,25% juga lebih besar dari return yang diharapkan yaitu sebesar 10%. Analisis terakhir dilihat dari perhitungan Profitability Index yang lebih > 1.

b. Skema Ready to Use

Dapat dilihat pada tabel 1 diatas bahwa dengan asumsi-asumsi yang sudah dijelaskan sebelumnya, skema Ready to Use dapat memberikan return pada 7,8

tahun, hal ini memang masih dibawah dari umur ekonomis aset tersebut yaitu 15 tahun. Untuk Net Present Value (NPV) dengan Rate of return yang diinginkan adalah sebesar 10%. Dari perhitungan di atas diketahui bahwa Total Present Value Net Cash Inflow lebih rendah dari nilai investasi yang diinginkan. Sehingga dengan Rate of return yang diinginkan perusahaan sebesar 10% didapatkan nilai NPVnya adalah Rp-15.675.614,- atau $NPV < 0$. Kemudian, untuk perhitungan IRR sebesar 9,56% juga lebih rendah dari return yang diharapkan yaitu sebesar 10%. Analisis terakhir dilihat dari perhitungan Profitability Index yang < 1 .

c. Rebuild

Dapat dilihat pada tabel 1 diatas bahwa dengan asumsi-asumsi yang sudah dijelaskan sebelumnya, skema Rebuild dapat memberikan return pada 8,68 tahun, hal ini masih dibawah dari umur ekonomis aset tersebut yaitu 30 tahun. Untuk Net Present Value (NPV) dengan Rate of return yang diinginkan adalah sebesar 10%. Dari perhitungan di atas diketahui bahwa Total Present Value Net Cash Inflow lebih rendah dari nilai investasi yang diinginkan. Sehingga dengan Rate of return yang diinginkan perusahaan sebesar 10% didapatkan nilai NPV sebesar Rp99.303.158,- atau $NPV > 0$. Kemudian, untuk perhitungan IRR sebesar 11,02% juga lebih rendah dari return yang diharapkan yaitu sebesar 10%. Analisis terakhir dilihat dari perhitungan Profitability Index yang lebih > 1 .

5. PENUTUP

Rencana investasi yang dilakukan dalam rangka mengoptimalkan aset negara yang *idle*, yang diharapkan dapat meningkatkan PNBPN bagi negara dan juga

mengurangi cost of doing nothing pada aset Kalimantan ini dapat dilakukan dengan menggunakan 2 skema, yaitu disewakan dengan kondisi *as is* atau dengan skema *rebuild*. Dengan melihat hasil perhitungan pada tabel 1 dapat dikatakan bahwa hanya dengan 2 skema tersebut investasi ini akan sesuai dengan harapan kelayakan investasi. Keunggulan menggunakan skema *as is* adalah nilai investasi yang sangat minim yaitu hanya sebesar Rp70.575.300,- dan walaupun nilai sewanya yang jauh lebih kecil dibandingkan dengan skema rebuild, hanya dalam kurun waktu 2,66 tahun nilai investasi sudah dapat ditutupi. Dengan nilai NPV, IRR, dan PI yang memenuhi standar kelayakan investasi, skema ini menjadi pilihan utama jika dibandingkan dengan skema rebuild. Salah satu kelemahan skema ini adalah, akan adanya kekhawatiran terkait daya tahan bangunan yang sudah cukup tua.

Jika pihak penyewa tidak melakukan perbaikan struktur yang memadai, tidak menutup kemungkinan akan adanya kerusakan pada struktur bangunan yang dapat mengakibatkan kerusakan lebih besar pada aset ruko Kalimantan ini. Hal ini sangat berbanding terbalik jika membandingkan dengan skema rebuild yang memiliki nilai initial investment cukup besar, yaitu Rp1.150.705.700,- dan payback period yang lebih panjang yaitu 8,68 tahun. Namun, dibalik kekurangan skema rebuild ini, kelebihanannya antara lain yaitu kondisi bangunan yang masih baru, hampir dapat dipastikan memiliki umur ekonomis bangunan yang lebih panjang yaitu selama 30 tahun dan juga keamanan dari sisi kekuatan bangunan.

Sedangkan untuk skema *ready to use*, berdasarkan hasil perhitungan pada table 1, dapat dikatakan skema ini tidak

layak untuk dijalankan, tentunya dengan kondisi atau kriteria yang sudah dijelaskan diatas. Dari ke 4 *analytic tools* dalam *capital budgeting*, hanya *payback period* saja yang masih terhitung baik dan sesuai karena masih dibawah umum ekonomis bangunan tersebut, modal sudah dapat tertutup. Namun, untuk tiga indikator lainnya, yaitu NPV, IRR, dan PI semuanya menunjukkan bahwa dengan skema ini, hasil dari investasi tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa investasi dengan skema *as is* dan rebuild dapat dilaksanakan, namun skema *as is* memiliki hasil penilaiin yang lebih baik dibandingkan dengan rebuild.

DAFTAR PUSTAKA

1. Pustaka berupa buku teks:

Horne, Van & Wachowicz, Jr. 2008. Financial Management.13th Edition. Prentice Hall.

Ikatan Akuntansi Indonesia. 2011. PSAK 16 (Revisi 2011): Aset Tetap. Jakarta: IAI

Siregar, Doli. D, (2018), Management Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah, penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Sugiyono. 2005. Metode Penelitian Administrasi. Bandung: Alfabeta

2. Pustaka berupa jurnal ilmiah:

D. Adi Cahyosatrio, dkk., "Analisis Capital Budgeting Sebagai Salah Satu Metode Untuk Menilai Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Mesin dan Kendaraan (Studi Kasus Pada Perusahaan Malang Indah)," Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)., vol. 9, no. 1 April 2014

Putri, Erika & Soeroto, Wisudanto. (2017). Struktur Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur di Indonesia Penunjang Pertumbuhan Ekonomi. IPTEK Journal of Proceedings Series. 3. 10.12962/j23546026.y2017i5.3136.

Soeroto, Wisudanto & Rachmawati, Putri & Budiarjo, Djoni. (2016). The Corporate Governance And Cost Of Equity Capital In Indonesia.

3. Website:

Harga Pengujian Laboratorium Konstruksi dan Bahan Bangunan (LKBB), [Online]. Available at: - <http://lpt.unsyiah.ac.id/uploads/1/f85b036fec-harga-pengujian-lab-lkbb.pdf> [Diakses: 1 Oktober 2021]

Nilai Aset Negara Pada LKPP 2020 Meningkat, [Online]. Available at: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita/baca/25076/Nilai-Aset-Negara-Pada-LKPP-2020-Meningkat.html> [Diakses: 1 Oktober 2021]

Simulasi Pasang Baru [Online]. Available at: <https://web.pln.co.id/pelanggan/layanan-online/simulasi-pasang-baru> [Diakses: 1 Oktober 2021]

Turun Harga, Kantor 2 Lantai Siap Pakai, Ac 3, Ruang Meeting & Direksi, Dapur, Lokasi Prima, Parkir Luas [Online]. Available at: <https://www.rumah123.com/properti/jakarta-timur/shr1535013/> [Diakses: 1 Oktober 2021]

Umur Ekonomis [Online]. Available at: - <https://www.mappi.or.id/static-321-umur-ekonomis.html> Diakses: 1 Oktober 2021]