

PENILAIAN KELAYAKAN USAHA ATAS KERJASAMA PEMANFAATAN ASET TETAP MILIK NEGARA

Nela Diny Azka, Marliyati

Politeknik Negeri Semarang, Jl Prof Soedharto SH Tembalang Semarang
miss_marliyati@yahoo.com

Abstract

The cooperation on utilizing state assets do to optimum using state asset which yet or not using in primary task of function implementation government, increase of state income and safe state asset meaning prevent of using state asset without based in certainty. The aim of this study is to estimation trade feasibility of cooperation on current asset. To analysis if it is profitable or not the utilization current asset, will be projected on income, profit and loss and cash flow lasting for 30 years. The analysis tools are fixed contribution, variable contribution, net present value (NPV), payback period (PP) and internal rate of return (IRR).

Keyword: Fixed Contribution, Variable Contribution, Net Present Value (NPV), Payback Period (PP), Internal Rate of Return (IRR)

Kerjasama pemanfaatan aset negara dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan barang milik negara yang belum/tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas pokok fungsi penyelenggaraan pemerintah, meningkatkan penerimaan negara dan mengamankan barang milik negara dalam arti mencegah penggunaan barang milik negara tanpa didasarkan pada ketentuan berlaku. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penilaian kelayakan usaha atas kerjasama pemanfaatan aset negara. Untuk menganalisis menguntungkan atau tidaknya kerjasama pemanfaatan aset negara tersebut diproyeksikan pendapatan, laba rugi, dan arus kas selama jangka waktu kerjasama pemanfaatan, yaitu 30 (tiga puluh) tahun. Alat analisis yang digunakan adalah kontribusi tetap, kontribusi variabel, net present value (NPV), payback period (PP), dan internal rate of return (IRR). Berdasarkan kerjasama yang diajukan oleh mitra atas pemanfaatan aset negara menghasilkan kontribusi tetap sebesar Rp. 2.375.497.873,- selama 30 tahun kerjasama pemanfaatan.

Kata kunci: Kontribusi Tetap, Kontribusi Variabel, Net Present Value NPV), Payback Period (PP), Internal Rate of Return (IRR)

PENDAHULUAN

Tuntutan melaksanakan pembangunan membuka peluang pihak ketiga selaku mitra untuk melakukan kerjasama dengan pemerintah, karena banyak pihak ketiga yang ingin melakukan pembangunan dan mempunyai dana yang cukup, namun tidak mempunyai tanah sebagai sarana untuk merealisasikannya.

Dalam melaksanakan kerjasama pemanfaatan aset negara, termasuk di dalamnya tanah, diperlukan kejelasan mengenai dasar-dasar hukum dan prinsip kerjasamanya agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan, dan sebelumnya juga harus dilakukan penilaian atas kelayakan usaha kerjasama yang diajukan. Untuk itu pemerintah menunjuk Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) di bawah wewenang Kementerian Keuangan untuk mengurus hal tersebut. Kementerian Keuangan mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang keuangan dan kekayaan negara dalam pemerintahan untuk membantu presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kekayaan negara yang dikelola oleh DJKN salah satunya adalah barang milik negara. Pengelolaan barang milik negara merupakan suatu siklus yang terdiri dari beberapa kegiatan, termasuk di dalamnya adalah pemanfaatan, pemindahtanganan dan penghapusan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 96/PMK.06/2007 yang dimaksud kerjasama pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan. Barang milik negara yang dapat dijadikan objek kerjasama pemanfaatan adalah tanah dan/atau bangunan, baik yang ada pada pengelola barang maupun yang status penggunaannya ada pada pengguna

barang serta barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan.

Tujuan dari artikel ini adalah untuk mengetahui besarnya kontribusi tetap dan pembagian keuntungan bagi pemerintah, mengetahui besarnya NPV (*Net Present Value*) untuk pemerintah, mengetahui waktu yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi, mengetahui besarnya IRR (*Internal Rate of Return*), sebagai pemilik tanah dalam proyek kerjasama pemanfaatan aset tetap negara berupa tanah, yang dinilai oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

METODE

Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau barang perolehan lain yang sah (PMK No. 179/PMK.06/2009). Barang milik negara dapat berupa aset tetap. Aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan pemerintah atau digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan masyarakat umum. Termasuk aset pemerintah adalah aset tetap yang dimiliki oleh entitas pelaporan namun yang dimanfaatkan oleh entitas lainnya, misalnya instansi pemerintah lainnya, kontraktor dan hak atas tanah (PP No. 71 Tahun 2010 tentang SAP lamp I. 01). Menurut Kawedar dkk (2008:171) aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari dua belas bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintahan atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 tentang Standar Akuntansi Pemerintah, aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi atau

sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.

Data yang digunakan dalam penelitian diperoleh secara langsung dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang meliputi prosentase kontribusi tetap, prosentase pembagian keuntungan dan metode analisis yang digunakan penulis dalam melakukan analisis atas kelayakan usaha atas kerjasama pemanfaatan aset Negara. Analisis data dilakukan untuk mendapatkan informasi yang relevan dari data tersebut dan menggunakan hasil analisis tersebut untuk memecahkan suatu masalah. Teknik analisis data digunakan untuk menganalisis kelayakan usaha atas kerjasama pemanfaatan aset negara berupa tanah yang dimanfaatkan dalam pembangunan gedung admiral yang dinilai oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kantor Wilayah. Lahirnya KPKNL Semarang bermula dari berdirinya Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Semarang. Pada saat itu PUPN menempati gedung PT. Perkebunan Nasional IX yang terletak di Jalan Mpu Tantular 3 Semarang. Dalam perjalanannya, PUPN berubah nama menjadi Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976, di Jawa Tengah menjadi Kanwil III BUPN. Tugas utama BUPN ini seperti tugas PUPN, yaitu melaksanakan kegiatan operasional piutang

negara. Pada tahun 1987 BUPN Jawa Tengah berpindah kantor dan menempati Gedung Keuangan Negara II Semarang, Jalan Imam Bonjol No.1D Semarang. Dengan terbitnya Keputusan Presiden No. 21 Tahun 1991 BUPN menjadi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN), dan membawahi beberapa unit kantor operasional, di antaranya adalah Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) Semarang dan Kantor Lelang Negara (KLN) Semarang.

Pada tahun 2000 terbit Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 sehingga BUPLN berganti nama menjadi Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). Kantor operasional KP3N dan KLN yang pada awalnya terpisah, dilebur menjadi Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Semarang dibawah koordinasi Kanwil V DJPLN Semarang. Penggabungan Kantor Pelayanan tersebut berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan yaitu KMK Nomor 02/KMK.01/2001.

Dengan adanya reorganisasi di lingkungan Departemen Keuangan dan penyatuan fungsi piutang negara dan lelang dengan fungsi pengelolaan kekayaan negara ke dalam unit eselon I di Kementrian Keuangan maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.01/2006 tentang Organsasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara maka kantor pelayanan yang bernama KP2LN berubah nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sampai sekarang KPKNL Semarang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta yang masih bernama Kanwil IX DJKN Semarang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam menganalisis kelayakan kerjasama pemanfaatan aset milik negara, dilakukan hal-hal sebagai berikut:

Penilaian Kelayakan Usaha atas Kerjasama Pemanfaatan Aset Tetap Milik Negara

- a. Analisis kewajaran proyeksi laba rugi dan arus kas.
1. Menganalisis kewajaran besaran dengan asumsi-asumsi terkait pendapatan dari pengoperasian gedung pertemuan selama kerjasama pemanfaatan dengan cara mencari data pembanding dan menentukan wajar atau tidaknya besaran pendapatan sesuai dengan asumsi yang ditetapkan oleh tim penilai.
 2. Menganalisis kewajaran besaran dan asumsi-asumsi terkait biaya-biaya yang timbul dari pembangunan dan pengoperasian gedung pertemuan selama kerjasama pemanfaatan dengan cara mencari data pembanding dan menentukan wajar atau tidaknya besaran biaya sesuai dengan asumsi yang ditetapkan oleh tim penilai.
 3. Menganalisis kewajaran besaran arus kas dan laba rugi dengan cara memproyeksikan arus kas dan laba rugi selama 30 tahun.
- b. Analisis kewajaran pengaplikasian tingkat diskon (*discount rate*) pada kerjasama pemanfaatan yang mencakup pencarian data pembanding tingkat diskon untuk proyek sejenis (jika ada) dan penentuan wajar tidaknya tingkat diskon yang telah ditetapkan.
- c. Analisis besaran “kontribusi tetap” dan “pembagian keuntungan” untuk pemerintah dengan cara mencari data pembanding besaran “kontribusi tetap” dan “pembagian keuntungan” untuk proyek sejenis (jika ada) dan memproyeksikan besaran ”kontribusi tetap” dan “pembagian keuntungan” selama 30 tahun.
- d. Analisis kewajaran NPV (*Net Present Value*) untuk pemerintah.

Berdasarkan analisis pada butir a, b, c tersebut di atas, kewajaran NPV untuk pemerintah dianalisis

dengan menggunakan skenario moderat.

- e. Analisis kewajaran Periode pengembalian (*Payback period*).

Berdasarkan analisis pada huruf a tersebut di atas (analisis proyeksi arus kas), ditentukan kewajaran periode pengembalian (*payback period*) untuk investor.

- f. Analisis kewajaran IRR (*Internal Rate of Return*).

Berdasarkan analisis pada huruf a tersebut di atas (analisis proyeksi arus kas), ditentukan kewajaran IRR (*Internal Rate of Return*) untuk investor.

Namun, menurut tim penilai KPKNL Semarang untuk mempermudah proses analisis, prosedur tersebut dapat dipersingkat menjadi tiga analisis, yaitu:

- a. Analisis Pendapatan
- b. Analisis Beban
- c. Analisis Umum

Hasil analisis dari penilaian kelayakan usaha atas kerjasama pemanfaatan aset milik negara, yaitu tanah milik TNI angkatan laut adalah menguntungkan, karena:

- a. Kontribusi Tetap

Kontribusi tetap adalah pembayaran minimal yang dibayarkan kepada pemerintah tanpa melihat kondisi dan tingkat keuntungan atau kerugian yang dialami mitra, dan harus disetorkan ke kas umum negara paling lambat tanggal 31 Maret setiap tahunnya. Besarnya kontribusi tetap adalah sebesar Rp. 2.375.497.873,-. Besaran kontribusi tetap tersebut sudah wajar karena nilainya lebih dari 50% dari aset yang diserahkan pemerintah pada awal kerjasama pemanfaatan.

b. Kontribusi Variabel (Pembagian Keuntungan)

Pembagian keuntungan merupakan bagi hasil yang diterima oleh pemerintah atas keuntungan pendapatan yang diperoleh oleh mitra atas dasar prosentase tertentu sesuai perjanjian selama kerjasama pemanfaatan. Besarnya pembagian keuntungan yang diterima pemerintah adalah sebesar Rp. 650.364.788,-. Besaran kontribusi variabel tersebut sudah wajar karena nilainya lebih dari 10% dari aset yang diserahkan pemerintah pada awal kerjasama pemanfaatan.

c. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) merupakan metode untuk mencari selisih antara nilai sekarang dari aliran kas neto (*proceeds*) dengan nilai suatu investasi (*outlays/investment*). Apabila NPV > 0 atau positif maka investasi tersebut menguntungkan, sebaliknya apabila NPV < 0 atau negatif maka investasi tersebut tidak menguntungkan. Berdasarkan hasil analisis terhadap aspek keuangan ditinjau dari kriteria penilaian investasi menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) dapat diketahui NPV yang diperoleh adalah positif yaitu sebesar Rp. 461.908.533,- sehingga kerjasama tersebut menguntungkan dan layak diteruskan.

d. *Payback Period* (PP)

Metode *Payback Period* memperoleh periode pengembalian dalam jangka waktu 8 tahun 3 bulan 7 hari, sehingga kerjasama tersebut menguntungkan dan layak diteruskan karena periode pengembalian kurang dari jangka waktu kerjasama yang telah ditentukan. Metode ini mengabaikan nilai waktu uang dan mengabaikan aliran kas. Metode ini

hanya mengukur tingkat keuntungan yang akan diperoleh.

e. *Internal Rate of Return* (IRR)

Metode IRR digunakan untuk mencari tingkat bunga (*discount rate*) yang menyamakan nilai sekarang dari aliran kas neto dan investasi. Pada saat IRR tercapai maka besarnya NPV sama dengan nol. Hasil dari perhitungan IRR atas kerjasama pemanfaatan aset negara berupa tanah TNI angkatan laut lebih besar yaitu 12,61% dibanding tingkat diskon yang disyaratkan yaitu 11,94%, sehingga kerjasama pemanfaatan aset negara berupa tanah TNI angkatan laut tersebut menguntungkan.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis penilaian kelayakan usaha atas kerjasama pemanfaatan aset milik negara yang dilakukan pada pembahasan, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

Kontribusi tetap merupakan pembayaran minimal yang diterima pemerintah tanpa melihat kondisi dan tingkat keuntungan atau kerugian yang dialami mitra dan dibayarkan setiap tahun sampai berakhirnya perjanjian kerjasama pemanfaatan yang penyeterannya dilakukan ke kas umum negara. Berdasarkan kerjasama yang diajukan oleh mitra atas pemanfaatan aset negara menghasilkan kontribusi tetap sebesar Rp. 2.375.497.873,- selama 30 tahun kerjasama pemanfaatan. Besaran kontribusi tetap tersebut sudah wajar karena nilainya lebih dari 50% dari aset yang diserahkan pemerintah pada awal kerjasama pemanfaatan.

Kontribusi variabel merupakan pembagian hasil keuntungan berdasarkan prosentase tertentu dan harus disetorkan ke kas umum negara. Berdasarkan kerjasama yang diajukan oleh mitra atas kerjasama

pemanfaatan aset negara besarnya pembagian keuntungan yaitu sebesar Rp. 650.364.788,- selama 30 tahun kerjasama pemanfaatan. Besaran kontribusi variabel tersebut sudah wajar karena nilainya lebih dari 10% dari aset yang diserahkan pemerintah pada awal kerjasama pemanfaatan.

Kerjasama pemanfaatan aset negara menguntungkan dan layak diteruskan karena NPV yang diperoleh lebih besar dari 0 (positif). NPV merupakan metode untuk menentukan selisih antara nilai sekarang dari aliran kas neto (*proceeds*) yang didiskontokan dengan nilai sekarang dari suatu investasi (*outlays/investment*). Berdasarkan perhitungan *Net Present Value* (NPV) diketahui NPV bernilai Rp. 461.908.533,-. Sehingga keputusan usaha kerjasama pemanfaatan aset negara tersebut menguntungkan dan layak untuk diteruskan.

Perhitungan menggunakan metode *payback period* yang telah dilakukan menghasilkan *payback period* 8,27 tahun atau 8 tahun 3 bulan 7 hari. Metode *Payback Period* merupakan suatu periode yang digunakan untuk menutup kembali pengeluaran investasi awal (*Initial Investment*) dengan menggunakan aliran kas masuk neto (*proceeds*) yang diperoleh.

Dengan demikian investasi layak diteruskan dan menguntungkan karena pengembalian investasi kurang dari umur ekonomis investasi. Dari perhitungan menggunakan metode IRR diketahui bahwa IRR lebih tinggi yaitu sebesar 12,61% dibandingkan dengan *discount rate* yang ditentukan yaitu sebesar 11,94%, sehingga kerjasama pemanfaatan aset negara tersebut menguntungkan dan layak diteruskan, karena IRR lebih tinggi dari tingkat diskon yang disyaratkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Kawedar, Warsito dkk. *Akuntansi Sektor Publik Pendekatan Penganggaran Daerah dan Akuntansi Keuangan Daerah*. Semarang: Widya Karya
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96 Tahun 2007 *tentang Tata cara Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara*
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 179 Tahun 2009 *tentang Penilaian Barang Milik Negara*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 *tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 *tentang Standar Akuntansi Pemerintah*.