



TEORI DAN PRAKTIK KEPUTUSAN INVESTASI SEKTOR RIIL DAN FINANSIAL



Hardiwinoto

Teori Dan Praktek

KEPUTUSAN INVESTASI

Sektor Riil dan Finansial oleh Pemerintah dan Swasta

HARDIWINOTO

UNIMUS PRESS

Jl. Kedungmundu Raya No. 18 Semarang

Judul Buku:

Teori dan Praktik Keputusan Investasi Sekor Riil dan Finansial oleh Pemerintah dan Swasta

Penulis: **Dr. Hardiwinoto, SE., M.Si.**

Ukuran buku:

Jumlah halaman i – xi dan 1- 202

15,5 cm x 23 cm

ISBN Buku 978-602-5614-25-5

ISBN 978-602-5614-25-5



Editor : Ery Wibowo, SE., M.Si., Ak., CA.

Disain Sampul : Faqih Sulthan

Diterbitkan Unimus Press

Kantor: Gedung Rektorat Universitas Muhammadiyah Semarang

Jl. Kedungmundu Raya No. 18 Semarang

Hak cipta dilindungi undang-undang No. 19 Tahun 2002.

Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh buku ini dalam bentuk apapun tanpa ijin tertulis dari penulis dan penerbit.

Undang-Undang RI No. 19 Tahun 2002 Tentang Hak Cipta

Pasal 2 :

- (1) Hak cipta merupakan hak eksklusif bagi Pencipta atau Pemegang Hak Cipta untuk mengumumkan atau memperbanyak Ciptaannya, yang timbul secara otomatis setelah suatu ciptaan dilahirkan tanpa mengurangi pembatasan menurut perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 72 :

- (1) Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan atau denda paling sedikit Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- (2) Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu Ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Kata Pengantar

Alhamdulillah rabbil 'alamin, puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT atas selesainya penyusunan buku ini. Buku ini diberi judul “Keputusan Investasi” (Teori dan Praktek, Pada Sektor Riil dan Finansial oleh Pemerintah dan Swasta). Buku ini disusun berdasar literatur, penelitian empiris dan beberapa ide penulis. Penelitian penulis yang dilakukan antara lain:

- a. Pemodelan dan formulasi besaran nilai sewa aset milik pemerintah daerah untuk meningkatkan gairah investasi di Kota Semarang, tahun 2017-2018.
- b. Pemodelan sistem informasi investasi untuk meningkatkan keunggulan daerah Kota Semarang, tahun 2014-2015.

Karena buku ini berbasis penelitian yang berobyek investasi daerah yaitu di Kota Semarang maka dalam buku ini lebih banyak contoh-contoh obyek penelitian di Kota Semarang.

Terima kasih kami ucapkan dengan terpublikasi buku ini, yaitu kepada:

- a. Kementerian Riset dan Teknologi dan Perguruan Tinggi yang telah membiayai penelitian yang secara konsisten mengenai investasi.
- b. Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Universitas Muhammadiyah Semarang yang telah memfasilitasi atas suksesnya penelitian yang kami lakukan.
- c. Para narasumber dalam penelitian yang telah dengan tulus memberi informasi dan data dalam penelitian yang kemudian dapat di ramu dalam penulisan buku ini.

Terkait dengan hasil penelitian tentang sistem informasi investasi, buku ini dapat membantu masyarakat mengeksplorasi potensi-potensi investasi, baik secara kewilayahan maupun sektoral. Masyarakat dapat menemukan titik temu antara investor, kreditor maupun *stakeholder* terkait dengan investasi. Dengan sistem informasi investasi, dapat diketahui bagaimana masyarakat melakukan keputusan investasi, baik di sektor riil, finansial, publik dan *private* yang terintegrasi menjadi *grand strategy* investasi.

Buku ini juga ingin mengajak mahasiswa, dosen, peneliti dan para pemangku kebijakan terkait investasi untuk menjadikan investasi sebagai gaya hidup. Mahasiswa perlu memiliki kesadaran sejak dini memahami betapa

pentingnya investasi. Bagi dosen dan peneliti, perlu dikembangkan secara luas dan detail hasil-hasil penelitian tentang investasi, sehingga dapat membantu pemerintah mengembangkan investasi. Bagi pemerintah atau pemangku kebijakan, maka perlu dibuatkan instrumen kebijakan untuk meningkatkan investasi baik secara privat maupun secara publik, baik secara mikro maupun makro, baik di sektor riil maupun sektor finansial. Terakhir, bagi investor, maka investor dapat informasi secara lengkap tentang potensi, sistem dan prosedur investasi.

Dalam buku ini disajikan hasil penelitian tentang sistem informasi investasi (bab 8), sehingga masyarakat dapat memanfaatkan titik temu antara investor, kreditor maupun stakeholder terkait dengan potensi investasi. Melalui sistem informasi investasi, dapat diketahui bagaimana masyarakat melakukan keputusan investasi, baik di sektor riil, finansial, publik dan *private* yang terintegrasi menjadi *grand strategy* investasi.

DAFTAR ISI

Sampul Depan	i
Sampul Dalam.....	iii
Kata Pengantar Penulis.....	v
Bab 1 Pendahuluan	1
1.1. Definisi Investasi	1
1.2. Jenis Investasi	1
1.3. Tujuan Investasi	2
1.4. Pembiayaan Investasi	3
Bab 2 Teori Investasi dan Teori Ekonomi	5
2.1. Investasi dalam Teori Mikro Ekonomi	5
2.2. Investasi dalam Teori Makro Ekonomi	9
2.2.1. Investasi dan Produk Domestik Bruto.....	9
2.2.2. Investasi dan Penyerapan Tenaga Kerja.....	11
2.2.3. Investasi dan Tingkat Suku Bunga.....	12
2.3. Pengaruh Investasi terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kota/Daerah	13
Bab 3 Teori Pengambilan Keputusan Investasi	17
3.1. Peluang Investasi	17
3.1.1. Peluang Bisnis Kuliner.....	17
3.1.2. Peluang Bisnis Properti.....	18
3.1.3. Menjadi Investor Handal	19
3.2. Risiko Investasi	20
3.3. Faktor Penentu Investasi	20
3.4. Ekspansi Investasi	22
Bab 4 Kajian Peraturan dan Perundang-Undangan Terkait Investasi Daerah	27
4.1. Undang-Undang RI nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.....	27
4.2. Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.....	28
4.3. Peraturan Pemerintah RI Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah.....	30
4.4. Peraturan Presiden RI Nomor 67 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.....	32

4.5. Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah	34
4.6. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 33 tahun 2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara (BMN).....	37
Bab 5 Investasi dan Pendapatan Asli Daerah	47
5.1. Retribusi Daerah.....	47
5.2. Pajak Daerah.....	52
5.3. Pembiayaan Daerah.....	57
5.4. Pendapatan Asli Daerah	59
Bab 6 Investasi dan Sewa Aset Milik Daerah.....	63
6.1. Jenis, Sumber dan Metode Perolehan Data	64
6.2. Metode Analisis	65
6.3. Perbandingan Formula dengan Daerah Daerah Lain	66
6.4. Hasil Temuan	76
6.5. Usulan Bunyi Pasal	79
Bab 7 Investasi dan Pertumbuhan Ekonomi Daerah	81
7.1. Potensi Investasi Daerah.....	81
7.2. Menciptakan Daerah Sebagai Pusat Pertumbuhan	83
7.3. Pendekatan Investasi Daerah	85
7.4. Ragam Kemitraan Investasi	88
7.5. Bentuk Kerjasama Investasi	91
Bab 8 Sistem Informasi Investasi	97
8.1. Metode Penelitian.....	98
8.2. Kerangka Pemikiran	99
8.3. Informasi Pengembangan Investasi	103
8.4. Informasi Infrastruktur Pendukung Investasi	107
8.5. Informasi Struktur Tata Ruang	108
8.6. Informasi Kelembagaan.....	110
8.7. Sistem Informasi Ikon Kota.....	113
8.8. Daya Tarik Investasi di Kota Semarang	119
8.9. Sistem Informasi Perijinan Usaha.....	122
Bab 9 Keputusan Investasi Sektor Riil	139
9.1. Keputusan Investasi Sektor Pertanian	139
9.2. Keputusan Investasi di Sektor Manufaktur.....	143
9.3. Keputusan Investasi Sektor Konstruksi.....	148
Bab 10 Keputusan Investasi Sektor Finansial	153
10.1. Pasar Modal.....	154

10.2. Teori Pasar Modal Efisien	157
10.3. Strategi Investasi Sektor Finansial	162
10.3.1. Analisis Teknikal.....	163
10.3.2. Analisis Fundamental.....	167
10.4. <i>Portfolio Growth Stock dan Value Stock</i>	169
Bab 11 Keputusan Investasi Sektor Publik	173
11.1. Kebutuhan Investasi Sektor Publik	173
11.2. Penilaian Investasi Publik	176
11.3. Teknik Mengevaluasi Investasi Publik.....	177
11.4. Analisis Biaya-Manfaat Dalam Investasi Publik	181
Bab 12 Grand Strategi Investasi	183
12.1. Manajemen Strategi	184
12.2. Model Manajemen Strategi	185
12.3. Strategi Bersaing.....	187
Bab 13 Investasi Sebagai Gaya Hidup	193
13.1. Gaya Hidup Investasi.....	193
13.4. Investasi Mencapai Masa Depan	195
Bab 14 Penutup	199
Daftar Pustaka	201

Bab 1

Pendahuluan

1.1. Definisi Investasi

Investasi dapat diartikan sebagai penanaman uang di suatu perusahaan atau proyek tertentu untuk tujuan memperoleh keuntungan, atau membeli suatu aset yang diharapkan di masa datang dapat dijual kembali dengan nilai yang lebih tinggi. Investasi merupakan penundaan konsumsi saat ini untuk konsumsi masa depan. Artinya bahwa keuntungan di masa datang merupakan kompensasi atas waktu dan risiko yang terkait dengan suatu investasi yang dilakukan.

Investasi adalah pilihan keputusan kepemilikan atau penguasaan aset untuk memperoleh *capital gain*. Aset berasal dari bahasa Latin "*vestis*", yang berarti garmen. Artinya, investasi adalah aset yang diharapkan dapat memberikan keuntungan kembali. Investasi juga dapat diartikan pembelian alat produksi atau menanamkan uang untuk produksi tertentu dengan harapan mendapatkan laba atau keuntungan dalam bentuk deviden atau apresiasi dari nilai alat produksi tersebut.

Secara teori ekonomi mikro, investasi dapat diartikan sebagai pembelian alat produksi untuk mendirikan perusahaan, atau membeli atau memperoleh faktor produksi yang akan digunakan untuk menghasilkan barang dan jasa. Dalam kerangka teori ekonomi makro, investasi adalah salah satu pilar perekonomian. Jika $Y = C + I + X + (X-M)$, maka Y (pendapatan nasional) dan I (Investasi), dengan asumsi ceteris paribus maka Y dapat tumbuh jika I tumbuh. Hubungan tersebut bersifat simultan, sebab jika Y naik maka I ikut naik dan jika I naik Y juga ikut naik.

1.2. Jenis Investasi

Investasi terdiri dari investasi tetap dan investasi variabel. Investasi tetap adalah investasi yang besarnya tidak tergantung pada banyaknya produksi. Investasi tetap digunakan untuk memperoleh faktor produksi bersifat tetap antara lain; mesin, bangunan, dan tanah. Sedangkan investasi variabel adalah investasi yang tergantung berapa jumlah produksi. Semakin besar jumlah barang dan jasa diproduksi semakin besar investasi. Investasi variabel disebut modal kerja.

Pelaku investasi dapat dilakukan individual, perusahaan, dan atau pemerintah. Pilihan investasi, antara lain; berupa deposito, tabungan, obligasi, saham, emas, tanah, bangunan, properti, komoditas, dan lainnya. Investasi, dilihat secara wujud dapat berupa investasi riil, maupun keuangan. Investasi riil, seperti mesin, rumah dan lain-lain. Investasi finansial, seperti uang yang ditanamkan pada bank atau pasar uang, kemudian digunakan untuk membeli aset riil. Secara umum bentuk aset yang di Investasikan terbagi menjadi dua jenis yaitu:

- a. *Riil Investment*, yaitu menginvestasikan sejumlah tertentu aset berwujud, seperti halnya tanah, emas, bangunan, dan lain-lain.
- b. *Financial Investment* yaitu menginvestasikan sejumlah dana tertentu pada aset finansial, seperti halnya deposito, saham, obligasi, dan lain-lain. Dalam hal ini surat berharga yang diperdagangkan atau sering disebut dengan *efek* berupa saham.

Menurut Undang-Undang No.8 Tahun 1995 tentang pasar modal *definisi bursa efek adalah pihak yang menyelenggarakan penawaran jual dan beli efek kepada pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek* Perdagangan saham dilakukan di Bursa Efek Indonesia. Tidak semua perusahaan dapat langsung mengeluarkan suatu efek (saham), oleh karena itu, perusahaan yang menerbitkan efek harus sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dilihat dari sisi jangkauan, berupa investasi publik, maupun privat. Jika dilihat dari sisi waktu berupa investasi jangka panjang maupun jangka pendek. Potensi investasi dapat dilihat baik secara kewilayahan maupun sektoral.

1.3. Tujuan Investasi

Investasi, baik oleh privat maupun publik, memiliki tujuan yang sama, yaitu untuk memperoleh keuntungan. Investasi privat, kepentingan utama untuk pemilik perusahaan, sedangkan investasi sektor publik, kepentingan utama untuk pelayanan masyarakat. Bagi pemerintah daerah, investasi dikembangkan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Jika ingin meningkatkan PAD maka pemerintah daerah perlu meningkatkan investasi. Dengan meningkatnya investasi maka sektor-sektor ekonomi yang lain akan ikut meningkat, sehingga PAD ikut meningkat.

Tujuan investasi terkait dengan PAD dan sewa aset milik pemerintah daerah, hasil riset menunjukkan bahwa dengan meningkatnya investasi daerah maka berbagai kegiatan ekonomi daerah ikut meningkat, yaitu penyewaan aset

milik pemerintah (bab 5 dan bab 6). Dengan sistem penyewaan aset milik daerah, disamping dapat meningkatkan PAD, juga akan menggairahkan investasi. Hal demikian termasuk dapat menciptakan instrumen kerja sama atau kolaborasi antara pemerintah dan swasta. Secara linier, meningkatkan investasi dapat meningkatkan PAD, berikutnya dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Jika investasi tersebut adalah dilakukan oleh swasta maka tujuan investasi adalah murni untuk memperoleh keuntungan di masa yang akan datang.

1.4. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan investasi dapat dilihat dari bentuk investasinya. Investasi sektor publik dibiayai oleh pemerintah. Sedangkan investasi sektor privat adalah investasi yang dibiayai oleh swasta. Namun demikian ada investasi yang dibiayai oleh pemerintah dan swasta.

Salah satu pembiayaan investasi adalah melalui modal ventura. Investasi berupa penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan sebagai partner (*investee company*) untuk jangka waktu tertentu. Investasi dilakukan dalam bentuk penyerahan modal tunai yang ditentukan dengan sejumlah saham pada perusahaan. Investasi modal ventura memiliki risiko yang tinggi, namun memberikan hasil yang tinggi pula.

Investor yang berinvestasi pada perusahaan modal ventura disebut *Venture Capitalist* (VC). Dana ventura mengelola dana investasi dari pihak ketiga (*investor*), bertujuan untuk melakukan investasi pada perusahaan yang memenuhi persyaratan sebagai perusahaan terbuka guna memperoleh pinjaman dari perbankan. Dana ventura berasal dari beberapa investor, bank investasi, dan institusi keuangan lainnya. Penyertaan modal yang dilakukan oleh modal ventura dilakukan oleh perusahaan baru.

Mengacu kepada Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1251/1988, perusahaan modal ventura dapat membantu permodalan berguna untuk:

- a Pengembangan suatu penemuan baru.
- b Pengembangan perusahaan yang awal usahanya mengalami kesulitan dana.
- c Membantu perusahaan pada tahap pengembangan.
- d Membantu perusahaan dalam menghadapi kemunduran usaha.
- e Pengembangan proyek penelitian dan rekayasa.
- f Pengembangan berbagai penggunaan teknologi baru dan alih teknologi baik dari dalam maupun luar negeri.

g Membantu pengalihan pemilikan perusahaan.

Beberapa cara pembiayaan yang dilakukan oleh modal ventura:

- a. Penyertaan saham secara langsung kepada perusahaan yang menjadi partner usaha.
- b. Membeli obligasi konversi, setelah waktu tertentu disepakati, dapat dikonversi menjadi saham / penyertaan modal pada perseroan.
- c. Bagi hasil dengan persentase tertentu dari keuntungan setiap bulan akan diberikan kepada perusahaan modal ventura oleh perusahaan partner usaha.

Pola bagi hasil yang mungkin dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Bagi hasil berdasarkan pendapatan yang diperoleh (*revenue sharing*).
- b. Bagi hasil berdasarkan keuntungan bersih (*net profit sharing*).
- c. Bagi hasil berdasarkan perjanjian.

Bab 2

Investasi Dalam Bingkai Teori Ekonomi

Berbagai literatur menjelaskan definisi teori ekonomi yaitu ilmu yang mempelajari:

- a. Bagaimana manusia berusaha untuk memenuhi kebutuhan dengan menggunakan atau mengalokasikan sumber daya ekonomi untuk memenuhi kebutuhan.
- b. Bagaimana manusia mengalokasikan sumberdaya ekonomi diantara berbagai alternatif perolehan dan penggunaan.
- c. Bagaimana masyarakat menentukan pilihannya (*study of the ways which society makes choice*). Semua individu dalam masyarakat bebas menentukan pilihan tentang alokasi-alokasi sumber daya yang dimilikinya.

Banyaknya alternatif pilihan alokasi sumberdaya seperti alat produksi, konsumsi, barang dan jasa menyebabkan perlu adanya pilihan rasional untuk memenuhi kebutuhan secara optimal. Produsen berusaha untuk memperoleh keuntungan maksimum, sedangkan konsumen berusaha untuk memperoleh kepuasan maksimum. Pertanyaan mendasar dalam teori ekonomi adalah bagaimana menjawab pertanyaan berikut:

- a *What*, yaitu barang dan jasa apa yang harus diproduksi dan berapa jumlahnya.
- b *How*, yaitu bagaimana menghasilkan barang dan jasa tersebut.
- c *For Whom*, yaitu untuk siapa barang dan jasa diproduksi atau bagaimana barang dan jasa tersebut diproduksi, didistribusi, dan dikonsumsi.

Artinya, investasi harus menjawab investasi jenis apa, sektor apa, dan produknya apa yang harus diinvestasikan. Bagaimana cara investasi dan untuk apa investasi.

2.1. Investasi Dalam Bingkai Mikro Ekonomi

Teori ekonomi mikro pada abad 18 mendapat perhatian yang lebih besar dari pada makro. Pada saat itu teori ekonomi mikro disebut teori harga (*prices theory*). Teori ekonomi mikro membahas unit-unit individu seperti perusahaan, yaitu bagaimana perusahaan mengalokasikan pendapatan untuk

membeli barang dan jasa sebagai faktor produksi dan menentukan tingkat produksi agar dapat mencapai profit yang maksimum.

Dalam *price theory*, dibahas dua jenis teori yaitu:

1. Teori Nilai (*Value Theory*), yaitu membahas persoalan konsumen dan produsen secara individu atau kelompok yang dikenal sebagai pasar atau industri.
2. Teori Distribusi (*Distribution Theory*), yaitu membahas faktor-faktor yang menentukan harga dari faktor-faktor produksi dan perubahan upah, sewa (*rent*) dan tingkat bunga (*interest*).

Manfaat teori harga antara lain:

1. Sebagai dasar membuat ramalan (*basic for prediction*), teori harga dapat membuat ramalan baik bersyarat atau kondisional.
2. Sebagai alat penentu kebijakan ekonomi (*economic policy*), yaitu bagaimana kebijakan pemerintah ditentukan untuk mempengaruhi harga, upah, dan alokasi sumberdaya.
3. Sebagai alat pengambilan keputusan manajemen atau metode untuk analisis permintaan dan biaya yang digunakan.

Dalam mempelajari teori ekonomi banyak menggunakan asumsi *ceteris paribus*. Contoh *ceteris paribus* yang paling sederhana terdapat pada fungsi permintaan, yaitu menunjukkan hubungan antara jumlah barang Q yang diminta dan tingkat harga barang P, sedang variabel-variabel lain dianggap konstan.

Hal-hal yang dapat mempengaruhi tingkat investasi adalah:

1. *Marginal Efficiency of Capital*

Investasi merupakan pengeluaran yang ditujukan untuk meningkatkan atau mempertahankan stok barang modal (mesin produksi, bangunan pabrik, peralatan kantor dan lainnya). Rosyidi (2006) menyatakan bahwa ada dua variabel yang mempengaruhi seseorang menanamkan investasi yaitu *marginal efficiency of capital* (MEC) dan suku bunga. MEC adalah besarnya keuntungan yang akan diperoleh dengan menanam investasi. Sedangkan suku bunga adalah tingkat harga dari uang, yaitu berapa persen bunga dari sejumlah uang yang ditanamkan tersebut diterima.

Boediono (1990) menyatakan bahwa dalam teori Keynes, keputusan investasi dipengaruhi oleh perbandingan antara keuntungan yang diharapkan dan tingkat bunga. Keuntungan yang diharapkan dinyatakan dalam persentase satuan waktu, dan tingkat bunga adalah biaya penggunaan dana dalam presentase satuan waktu. Apabila tingkat bunga

yang berlaku di pasar uang sebesar 2% setiap bulan (atau 24% setahun), sedangkan keuntungan yang di harapkan sebesar 50% maka investasi tersebut masih menguntungkan, ($50\% - 24\% = 26\%$ per tahun). Secara rasional ekonomi, investasi tersebut akan dilaksanakan.

Berdasarkan MEC, untuk menentukan investasi berdasar:

- a. Jika keuntungan yang diharapkan (MEC) lebih besar dari pada tingkat bunga maka investasi di laksanakan.
- b. Jika MEC lebih kecil dari pada tingkat bunga maka investasi tidak dilaksanakan.
- c. Jika MEC = tingkat bunga maka investasi bisa di laksanakan, dengan harapan prediksi MEC meningkat.

Marginal efficiency of capital (MEC), atau efisiensi modal marjinal (EMM) adalah tingkat pengembalian yang di harapkan (*expected rate of return*) dari setiap tambahan barang modal. *Marginal efficiency of capital* (MEC) dan *marginal efficiency of investment* (MEI). Sama halnya dengan kurva permintaan akan investasi, kurva MEC secara nasional dapat di turunkan dengan menjumlahkan secara horizontal kurva-kurva MEC dari perusahaan-perusahaan yang ada dalam perekonomian tetapi ada beberapa ekonom yang tidak sependapat dengan cara penurunan kurva MEC. Padahal jika permintaan barang akan modal secara nasional meningkat, logikanya tingkat bunga akan naik. Akibatnya kenaikan permintaan akan investasi tidak sebesar kurva MEC. Kurva yang lebih relevan adalah kurva *marginal efficiency of investment* (MEI) atau *efisiensi investasi marginal* (EIM).

2. *Cost Investment*

Cost investment secara riil dapat diartikan suku bunga (*interest*). Suku bunga sangat menentukan tingkat biaya investasi. Tingkat bunga pinjaman makin tinggi, maka biaya investasi makin mahal. Hal tersebut berakibat minat berinvestasi makin menurun. Namun demikian tingkat bunga pinjaman rendah minat investasi akan tinggi, jika biaya total investasi masih tinggi.

3. *Expected Rate of Return* (ERR)

ERR adalah kemampuan perusahaan menentukan tingkat harapan kembalian investasi. ERR dipengaruhi oleh kondisi internal dan eksternal perusahaan.

- a. Kondisi Internal Perusahaan.

Kondisi internal adalah faktor-faktor yang berada dalam kendali perusahaan. Misalnya, tingkat efisiensi, kualitas SDM dan teknologi yang digunakan. Ketiga aspek tersebut berkorelasi positif terhadap tingkat kembalian yang diharapkan (*expected rate of return*). Artinya, makin tinggi tingkat efisiensi, kualitas SDM dan teknologi, maka tingkat kembalian yang diharapkan makin tinggi.

b. Kondisi Eksternal Perusahaan.

Kondisi eksternal yang perlu dipertimbangkan dalam pengambilan keputusan investasi terutama adalah perkiraan tingkat produksi dan pertumbuhan ekonomi domestik maupun internasional. Jika prediksi ekonomi nasional maupun dunia membaik, maka tingkat investasi meningkat. Selain prediksi kondisi ekonomi, faktor sosial politik dan keamanan juga menentukan gairah investasi. Jika kondisi sosial-politik dan keamanan makin baik, gairah investasi akan meningkat.

Beberapa kriteria pengambilan keputusan investasi yang digunakan dalam praktik, yaitu:

1. *Payback Period*.

Payback period (periode pulang pokok) adalah waktu yang dibutuhkan agar biaya investasi yang direncanakan dapat dikembalikan, atau waktu yang dibutuhkan untuk mencapai titik impas. Jika waktu yang dibutuhkan makin pendek, rencana investasi tersebut dianggap makin baik. Meskidemikian, terdapat investasi baru dapat menguntungkan dalam jangka panjang yaitu lebih dari 5 tahun.

2. *Benefit /Cost Ratio (B/C Ratio)*.

B/C Ratio mengukur mana yang lebih besar, biaya yang dikeluarkan dibanding dengan output yang diperoleh. Biaya yang dikeluarkan dinotasikan sebagai C (*Cost*). Output yang dihasilkan sebagai B (*benefit*). Jika nilai B/C sama dengan 1 maka $B = C$ yang dihasilkan sama dengan biaya yang dikeluarkan.

3. *Net Present Value (NPV)*.

Metode diskonto adalah dapat langsung menghitung selisih nilai sekarang dari biaya total dengan penerimaan total bersih. Selisih inilah yang disebut *net present value*. Rencana investasi akan diterima jika $NPV > 0$, sebab nilai sekarang dari permintaan total lebih besar daripada nilai sekarang dari biaya total.

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

Internal rate of return (IRR) adalah nilai tingkat pengembalian investasi, dihitung pada saat NPV sama dengan nol. Jika pada saat NPV = 0, nilai IRR = 12%, maka tingkat pengembalian investasi adalah 12%. Keputusan menerima atau menolak rencana investasi dilakukan berdasarkan hasil perbandingan IRR dengan tingkat pengembalian investasi yang diinginkan (r). Jika r yang diinginkan adalah 15%, sementara IRR hanya 12%, rencana investasi ditolak. Begitu juga sebaliknya.

2.2. Investasi Dalam Bingkai Makro Ekonomi

Dalam teori ekonomi makro, investasi adalah *jumlah yang dibeli per waktu unit barang yang tidak dikonsumsi tetapi digunakan untuk produksi masa depan*. Investasi juga menyangkut peningkatan sumberdaya manusia, yaitu biaya sekolah atau *onthejob training*. Dalam konteks pendapatan nasional atau output nasional, investasi merupakan komponen produk domestik bruto (PDB). Hal tersebut disederhanakan menjadi $PDB = C + I + G + (X - M)$. C adalah konsumsi masyarakat, I adalah investasi masyarakat, G adalah pengeluaran pemerintah, X adalah ekspor dan M adalah impor. Jadi investasi adalah total pengeluaran konsumsi, investasi, pengeluaran pemerintah, dan ekspor netto.

Dalam teori ekonomi makro, investasi didefinisikan sebagai pengeluaran pemerintah untuk membeli barang-barang modal dan peralatan-peralatan produksi dengan tujuan untuk mengganti dan terutama menambah barang-barang modal yang akan digunakan untuk memproduksi barang dan jasa. Investasi menjadi salah satu komponen dari PDB yaitu $= C + I + G + (X - M)$. Investasi diartikan sebagai penanaman modal untuk membiayai aktiva yang dimiliki umur jangka panjang dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang. Samuelson (2004), mendefinisikan investasi meliputi penambahan modal atau barang, bangunan, peralatan produksi, dan barang inventaris yang merupakan salah satu komponen dalam PDB. Investasi memiliki peran penting dalam permintaan agregat. Investasi sebagai pendorong utama dalam PDB.

2.2.1. Investasi dan Produk Domestik Bruto

PDB adalah barang dan jasa akhir yang di hasilkan oleh unit-unit produksi di dalam suatu wilayah dalam suatu periode tertentu (satu tahun). PDB juga dapat diartikan sebagai nilai tambah bruto, yaitu nilai

produksi (*output*) dikurangi dengan biaya antara (*intermediate cost*). Komponen-komponen nilai tambah bruto mencakup komponen-komponen faktor pendapatan (upah dan gaji, bunga, sewa tanah dan keuntungan), penyusutan dan pajak tidak langsung netto. Jadi dengan menghitung nilai tambah bruto dari masing-masing sektor, kemudian dijumlahkan.

Produk domestik regional bruto (PDRB) dapat atas dasar harga berlaku atau nominal maupun atas dasar harga konstan atau riil. PDRB atas dasar harga berlaku menggambarkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada setiap tahun, sedang PDRB atas dasar harga konstan menunjukkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada tahun tertentu sebagai dasar. PDRB atas dasar harga berlaku digunakan untuk melihat pergeseran dan struktur ekonomi sedangkan PDRB atas dasar konstan digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi dari tahun ketahun. Nilai-nilai PDRB dengan harga konstan atau riil penting karena dapat mencerminkan pertumbuhan output atau produksi yang sesungguhnya terjadi. PDRB nominal tidak mencerminkan pertumbuhan output yang sesungguhnya bila terjadi perubahan tingkat harga secara umum. Metode yang dilakukan oleh para pakar ekonomi untuk menghitung besar PDRB dengan beberapa pendekatan (Basri, 2002), yaitu:

1. Pendekatan Produksi.

Pendekatan produksi adalah menghitung nilai tambah dari barang dan jasa yang diproduksi oleh seluruh kegiatan ekonomi dengan cara menguragani output dari masing-masing sektor atau sub sektor dengan biaya antara. Pendekatan ini disebut pendekatan nilai tambah. Nilai tambah merupakan nilai yang ditambahkan pada barang dan jasa yang dihasilkan oleh unit produksi dalam proses produksi dari input antara yang digunakan untuk menghasilkan barang dan jasa tersebut. Nilai yang ditambahkan sama dengan balas jasa faktor produksi atas ikut sertanya dalam proses produksi.

2. Pendekatan Pendapatan.

Pendekatan pendapatan adalah nilai tambah dari suatu kegiatan ekonomi dihitung dengan menjumlahkan semua balas jasa faktor produksi atau semua jenis pendapatan yaitu upah dan gaji, surplus usaha, penyusutan dan pajak tidak langsung. Untuk sektor pemerintah dan usaha-usaha yang sifatnya tidak mencari untung, surplus usaha tidak diperhitungkan. Yang termasuk dalam surplus usaha adalah bunga, sewa tanah, dan keuntungan. Metode pendekatan pendapatan ini banyak dipakai pada sektor yang diproduksinya berupa usaha jasa seperti pemerintahan.

3. Pendekatan Pengeluaran.

Produk Domestik Bruto (PDB) dihitung dengan cara menghitung berbagai komponen pengeluaran akhir yang membentuk PDB tersebut. Pendekatan pengeluaran dapat dilakukan dengan dua cara yaitu metode pendekatan penawaran (terdiri dari metode arus barang dan penjualan eceran) dan metode pendekatan penerimaan (terdiri dari pendekatan survei pendapatan dan pengeluaran rumah tangga, metode data anggaran belanja, metode *balance sheet* dan metode statistik perdagangan luar negeri).

Tiga pendekatan di atas bertujuan untuk memperkirakan komponen-komponen permintaan akhir yaitu konsumsi rumah tangga, konsumsi lembaga swasta nirlaba, konsumsi pemerintah, pembentukan modal bruto dan perdagangan antar wilayah (termasuk ekspor dan impor).

Kaitan antara investasi dengan pendapatan nasional merupakan fungsi dari pendapatan nasional yang tercermin dalam PDB (untuk tingkat nasional) dan PDRB (untuk tingkat regional). Jika PDB atau PDRB meningkat, maka terdapat peningkatan pula pembentukan modal domestik bruto. Investor akan berinvestasi jika proyek yang dilaksanakan menguntungkan. Salah satu faktor penyebab investasi diperkirakan dapat menguntungkan jika terdapat permintaan akan barang dan jasa meningkat. Peningkatan permintaan barang dan jasa adalah dampak dari peningkatan pendapatan. Begitu juga peningkatan pendapatan akan berdampak terhadap permintaan barang dan jasa yang diminta.

Peningkatan pendapatan regional mencerminkan kemampuan masyarakat di dalam wilayah merupakan permintaan hasil produksi (*Ability to Purchase*). Hal tersebut dapat merangsang para investor untuk meningkatkan investasi. Tingginya pendapatan masyarakat dapat mencerminkan kemampuan didalam mengembalikan modal (*Ability to Pay*). Para investor akan meningkatkan investasi yang ditanamkan, sehingga nampak jelas bahwa pendapatan berpengaruh terhadap investasi.

2.2.2. Investasi dan Penyerapan Tenaga Kerja

Todaro (2000) menjelaskan bahwa pertumbuhan penduduk dan angkatan kerja sebagai faktor positif pertumbuhan ekonomi. Kecukupan tenaga kerja berarti dapat menambah tingkat produksi. Namun demikian perlu dihitung apakah laju pertumbuhan penduduk benar-benar dapat memberikan dampak positif terhadap pembangunan ekonomi.

Setiap kegiatan produksi dilaksanakan memerlukan tenaga kerja, yang meliputi keahlian dan keterampilan yang mereka miliki. Dilihat dari sisi keahlian dan pendidikan, tenaga kerja terbagi atas tiga golongan, yaitu:

- a. Tenaga kerja kasar, yaitu tenaga kerja yang berpendidikan rendah dan tidak memiliki keahlian suatu bidang pekerjaan.
- b. Tenaga kerja terampil, yaitu tenaga kerja yang mempunyai keahlian dari pendidikan atau pengalaman kerja.
- c. Tenaga kerja terdidik, yaitu tenaga kerja yang mempunyai pendidikan tinggi dan ahli dalam bidang tertentu.

Permintaan tenaga kerja adalah keterkaitan antara tingkat upah dan kuantitas tenaga kerja yang dibutuhkan perusahaan (pengusaha) untuk dipekerjakan. Kenaikan permintaan pengusaha terhadap tenaga kerja tergantung dari permintaan masyarakat terhadap barang atau jasa yang diproduksi. Permintaan tenaga kerja tersebut disebut *derived demand* (Payaman Simanjuntak, 2002).

Secara teori, permintaan tenaga kerja adalah teori yang menjelaskan seberapa banyak suatu lapangan usaha akan mempekerjakan tenaga kerja dengan berbagai tingkat upah dalam suatu periode tertentu. Pertambahan permintaan pengusaha terhadap tenaga kerja tergantung dari pertambahan permintaan masyarakat terhadap permintaan barang yang diproduksinya. Penawaran tenaga kerja adalah jumlah tenaga kerja yang dapat disediakan oleh pemilik tenaga kerja pada setiap kemungkinan upah dalam waktu tertentu.

Dalam teori klasik sumber daya manusia (tenaga kerja) merupakan individu yang bebas memilih untuk bekerja atau tidak. Bahkan pekerja juga bebas memilih dan menentukan jumlah jam kerja yang diinginkan. Dalam keadaan ekonomi mengalami pertumbuhan yang cukup tinggi, maka penciptaan lapangan kerja baru akan mampu memenuhi tambahan angkatan kerja. Semakin banyak permintaan investasi maka semakin banyak lapangan kerja yang dihasilkan. Hal demikian sangat berpengaruh terhadap jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan.

2.2.3. Investasi dan Tingkat Suku Bunga

Investasi juga sering dimodelkan sebagai fungsi *pendapatan* dan *bunga* $I = f(Y, r)$. Peningkatan pendapatan mendorong investasi yang lebih tinggi, sedangkan tingkat bunga yang lebih tinggi dapat menghambat investasi karena menjadi lebih mahal untuk meminjam uang. Bahkan jika suatu perusahaan memilih untuk menggunakan dana sendiri dalam investasi, tingkat

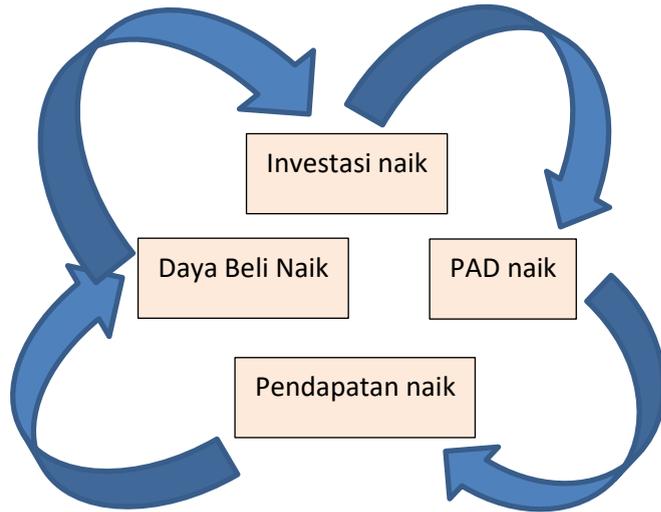
bunga merupakan *opportunity cost* dari investasi dana tersebut daripada meminjamkan bahwa jumlah uang untuk kepentingan. Dalam hal ini investasi sangat terkait dengan *time value of money*.

Time value of money adalah nilai uang menyertakan jumlah yang diberikan bunga yang diperoleh atas jumlah waktu tertentu. Contoh, 100 dolar uang hari ini diinvestasikan untuk satu tahun, jika uang berbunga produktif 5 persen, nilai uang akan naik menjadi 105 dolar setahun. Oleh karena itu, 100 dolar dibayar sekarang atau 105 dolar dibayar setelah setahun. Baik dibayar sekarang atau satu tahun ke depan memiliki nilai yang sama. Penerima menganggap bahwa bunga 5 persen, menggunakan nilai waktu dari uang tersebut. 100 dolar diinvestasikan selama satu tahun mendapatkan bunga sebesar 5 persen memiliki nilai yang sama untuk satu tahun sebesar 105 dolar.

2.3. Pengaruh Investasi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Kota/ Daerah

Penelitian penulis telah menunjukkan bahwa investasi dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah (bab 7). Hal ini ditunjukkan bahwa dengan peningkatan investasi dapat meningkatkan PAD (pendapatan asli daerah). Dengan peningkatan PAD akan meningkatkan daya beli masyarakat dan dengan meningkatnya daya beli daerah akan meningkatkan investasi. Hal demikian sebagaimana lingkaran yang semakin membesar. Hal demikian dapat dilihat pada gambar berikut.

Gambar 2.1
Hubungan Investasi, PAD, dan Daya Beli Masyarakat



Kota atau daerah sebagai suatu sistem jaringan ekonomi. Dengan kepadatan penduduk yang tinggi, strata sosial ekonomi yang heterogen, dan corak kehidupan yang materialistik. Kota memiliki dua pengertian yaitu kota untuk *city* dan daerah perkotaan untuk "*urban*". *City* diidentikkan dengan kota secara fisik, sedangkan urban berupa suatu daerah yang memiliki suasana kehidupan dan penghidupan modern, dapat disebut daerah perkotaan. Ciri-ciri masyarakat kota:

- a. Masyarakat kota tidak bergantung pada orang lain yaitu bersifat individualis, karena memiliki kepentingan yang berbeda.
- b. Terdapat pembagian kerja dengan batas-batas yang jelas.
- c. Lebih banyak tersedia lapangan pekerjaan dibanding desa.
- d. Pemikiran rasional, didasarkan pada faktor kepentingan pribadi.
- e. Sangat menghargai waktu.
- f. Masyarakat terbuka menerima pengaruh dari luar.

Kota berkembang sejalan dengan perkembangan aktivitas kota yang ditimbulkan oleh faktor budayadan kependudukan. Dua hal yang berpengaruh terhadap kependudukan yaitu penambahan alami dan tingkat urbanisasi.

Urbanisasi dapat diartikan sebagai proses persebaran atau distribusi, difusi, perubahan, dan tujuan untuk tinggal dikota. Mereka memiliki harapan bahwa mutu hidup diperkotaan lebih tinggi dibanding di desa.

Interaksi Desa-Kota yang membentuk ekonomi di daerah dapat menimbulkan hubungan timbal balik saling mempengaruhi pertumbuhan ekonomi. Hubungan tersebut dapat menimbulkan dampak urbanisasi dan akulturasi sehingga ekonomi bisa tumbuh. Interaksi tersebut dapat dilihat sebagai suatu proses sosial, ekonomi, budaya atau politik dan sejenisnya yang dapat menimbulkan realita kota, yang kemudian membentuk ekonomi daerah. Roucek (1963) mendefinisikan interaksi adalah *a process in which the responses of each partly become, successively, stimulus for the responses of the other. It is a reciprocal process in which one party is influenced by the other behavior. People influence each other behavior through contact direct speaking, listening, indirect writing.* Interaksi merupakan proses yang sifatnya timbal balik dan mempunyai pengaruh terhadap perilaku pihak-pihak yang bersangkutan melalui kontak langsung atau berita media massa.

Kota selalu mempunyai hubungan dengan wilayah sekitarnya. Penduduk kota yang terdiri dari pedagang, pegawai pemerintah dan swasta, tukang-tukang, seniman, guru dan sebagainya, hidup dari hasil pertanian yang dihasilkan oleh para petani di pedesaan. Penduduk kota sangat tergantung dengan penduduk pedesaan dan sebaliknya, menyangkut sandang, pangan, dan barang jadi. Dari proses hubungan antar wilayah tersebut, timbulnya pasar. *Dengan menjadi pasar tersebut maka investasi sangat dibutuhkan.*

Dalam hal ini, investasi dapat menjadi proses pengembangan kota baik secara perluasan kota secara fisik maupun proses urbanisasi. Hal yang terkait itu adalah investasi dapat menyerap tenaga kerja. Hubungan antara kota dan desa merupakan pasar produk dan faktor produksi. Pedesaan menghasilkan produk pertanian yang lebih murah di banding dari kota. Sedangkan kota menghasilkan produk industri lebih murah dibanding dari desa. Dari snalah terjadi pertukaran karena spesialisasi.

Bab 3

Teori Pengambilan Keputusan Investasi

3.1. Peluang Investasi

Peluang investasi selalu ada, baik besar maupun kecil. Apakah investasi harus besar? Investasi yang kecil namun dapat memberi keuntungan besar, itulah yang disebut dengan peluang investasi. Partner investasi merupakan hal utama dalam bisnis. Artinya bahwa ketika terdapat peluang investasi maka membutuhkan partner. Jika partner investasi dan bisnis tidak berjalan dengan benar, maka hasilnya pun tidak akan sesuai dengan harapan. Bisnis apa yang dapat dilakukan dengan investasi kecil? Sekarang lebih populer bahwa media bisnis bisa melalui media *bisnis online*.

Modal utama bisnis melalui online memerlukan koneksi internet yang baik, seperti jika membuka bisnis jasa, tentu harus berkomunikasi dengan baik dan lancar dengan para klien, maka perlu partner dengan ahli teknologi informasi. Dalam bisnis melalui online koneksi internet merupakan hal yang sangat penting. Bisnis melalui online dapat dilakukan pada beberapa peluang investasi dan bisnis.

3.1.1. Peluang Bisnis Kuliner

Peluang investasi bidang kuliner juga dapat dilakukan melalui beberapa tips dan trik dalam memulai usaha di bidang kuliner:

- a. Selalu melakukan pembaharuan. Melalui online dapat melakukan riset terhadap produk dengan cara untuk memperoleh respon dari pelanggan, yaitu bagaimana mengkombinasikan produk makanan dengan rekreasi. Lalu lakukan perbaikan sesuai dengan respon konsumen.
- b. Rencanakan outlet. Jika bisnis yang ditekuni adalah usaha kue pengantin, maka dapat bekerjasama dengan pihak *wedding organizer* atau dengan pihak kantin untuk menyuplai makanan yang diproduksi.
- c. Rencanakan teknologi yang akan digunakan. Jika baru memulai usaha makanan sebaiknya mengurangi pengeluaran untuk investasi teknologi produksi. Untuk memperoleh bahan baku dapat bekerjasama dengan produsen-produsen bahan baku kuliner. Hal ini dilakukan agar tidak terlalu berat dalam memenuhi kebutuhan pengadaan bahan baku. Setelah memiliki pelanggan tetap, dapat membeli peralatan produksi tersebut dan menguji produk buatan kepada pihak yang berpengalaman.

- d. Kemasan produk dapat menentukan kesan produk tersebut menarik dan kreatif sebagai salah satu strategi pemasaran agar produk diminati.
- e. Jauhkan pikiran takut mendapat kritikan atas produk. Hal yang terpenting dalam memulai suatu usaha adalah keberanian dalam mengambil keputusan. Selalu melakukan persiapan yang matang sebelum memulai bahwa keberhasilan selalu ada hambatan, tetapi harus dilewati.

3.1.2. Peluang Bisnis Properti

Bisnis properti merupakan peluang usaha yang menarik dilakukan. Bisnis properti tidak memerlukan modal yang besar, tidak menyita waktu, tidak dan komisi yang didapat bisa besar. Bisnis properti sangat mudah dilakukan melalui kemampuan negoisasi dan bekerjasama. Berikut beberapa cara mendapatkan pelanggan:

- Iklan baris
- Memasang iklan (anda katakan bahwa anda adalah investor dengan dana *unlimited*)
- Agen properti
- Menyisir wilayah
- Relasi (kawan/kerabat)
- Bank
- Pengadilan
- Klub Investasi
- Profesional (notaris, badan pertanahan, pengacara, petugas pajak, dll).

Atau dengan menggunakan cara lain, misalnya dengan mencari informasi tentang iklan bisnis properti di koran. Atau dengan mendatangi kantor real estate Langkah pertama yang harus dicari adalah *property* yang ingin dijual dengan ciri-ciri tertentu seperti:

- Dijual senilai NJOP (biasanya lebih rendah dari harga jual)
- Dijual Segera/Cepat
- Membutuhkan Uang/Dana
- Mau dilelang
- Properti usang (seringkali harganya murah)

Kondisi seperti ini memungkinkan untuk mempermudah negosiasi dengan sang calon pembeli. Untuk masalah dokumen kita dapat bekerjasama dengan orang yang berkompeten dengan hal itu. Dan untuk pemasaran dapat memasarkan melalui kenalan dan dapat menggunakan fasilitas internet untuk melakukan pemasaran.

3.1.3. Menjadi Investor Handal

Investasi handal adalah hal yang menantang. Sebuah keputusan yang membutuhkan sikap kreatif dan inovatif serta menciptakan cara hidup baru dalam kehidupan. Investor memerlukan kegigihan dan keberanian, keluar dari zona nyaman, yaitu pilihan dari mendapatkan gaji yang stabil di banding pada zona yang belum pasti. Mereka adalah yang mampu melihat peluang bisnis. Bagaimana menjadi investor handal? Berikut ini adalah hal hal menuntun kita menjadi investor handal.

- a. Untuk menjadi investor handal, perlu memiliki keyakinan diri yang luar biasa. Jika memiliki keyakinan bisa melakukannya, maka akan memberikan semua keyakinan yang diperlukan.
- b. Memiliki keyakinan masa depan terhadap investasi apa yang perlu dilakukan, sehingga dapat menentukan satu hal dan berhasil dalam bisnis dan investasi.
- c. Memiliki kekuatan dan kelemahan untuk menjadi investor yang efektif, perlu menentukan kekuatan dan fokus, sehingga mampu menguatkan upaya ke dalam area terbaik.
- d. Memiliki kemampuan melihat peluang artinya sifat ingin tahu dan bertanya segala hal untuk memandangi apa yang ada dihadapinya.
- e. Investor harus selalu melibatkan banyak membuat keputusan. Bahwa setiap keputusan dibuat, tanpa memperdulikan seberapa penting pada saat munculnya, akan mempengaruhi bisnis. Maka perlu memiliki insting yang akurat, yang akan digunakan pada saat kita merasa ragu.
- f. Investor harus memiliki kemampuan memimpin, dan mampu mendapatkan pengikut. Kemampuan memberikan dukungan dan panduan yang benar adalah dasar keberhasilan kita sebagai pengusaha di lingkup yang besar.

3.2. Risiko Investasi

Investasi memiliki risiko karena kemungkinan kehilangan uang akibat kerugian. Perbedaan antara spekulasi dan investasi sangat tipis, yaitu tergantung tujuan investasi. Investor dihadapkan suatu pilihan investasi. Para memilih diantara pilihan penggunaan uang, yaitu disimpan dalam bentuk tabungan, deposito, saham, properti, atau untuk produksi. Investor menggunakan faktor produksi untuk memproduksi barang dan jasa untuk orang lain dengan harapan mendapatkan keuntungan.

Investasi yang dilakukan oleh investor dengan harapan untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang sebagai kompensasi produksi dan resiko yang ditanggung. Keputusan investasi di sektor finansial dilakukan individu dengan harapan mendapatkan *capital gain*. Alasan seorang investor melakukan investasi adalah untuk mendapatkan kehidupan yang lebih baik di masa yang akan datang serta untuk menghindari nilai kekayaan yang dimiliki merosot.

Saham merupakan salah satu alternatif dalam aset finansial. Investor dalam pengambilan keputusan investasi aset finansial di pasar modal sangat membutuhkan kecukupan informasi. Pendekatan analisis harga saham di pasar modal sangat dibutuhkan untuk membantu investor dalam membuat keputusan investasi. Ada dua pendekatan yaitu fundamental dan teknikal.

Pendekatan fundamental, analisis didasarkan pada suatu anggapan bahwa setiap saham mempunyai nilai intrinstik. Salah satu indikator yang dapat digunakan yaitu apabila semakin rendah harga suatu saham maka semakin bagus untuk melakukan investasi, sebab harga saham dapat terjangkau oleh kemampuan investor, memiliki nilai resiko kecil, dengan harapan nilai saham meningkat. Sedangkan analisis teknikal adalah analisis yang mendasarkan pada peramalan atas dasar fluktuasi harga saham. Keputusan investasi berdasar pada konsep aliran (*flow concept*), karena dihitung selama satu internal periode tertentu.

3.3. Faktor Penentu Investasi

Menurut Paul A. Samuelson dan William D. Nordhaus, 1993, investasi ditentukan oleh kebijakan tingkat bunga dan pajak, serta harapan mengenai masa depan. Faktor-faktor penentu investasi tergantung pada situasi masa depan yang sulit untuk diramalkan, antara lain:

a. Nilai Tukar

Perubahan nilai tukar bersifat *uncertainty* (tidak pasti). Shikawa (1994) mengatakan bahwa kurs yang berubah dapat mempengaruhi investasi melalui dua saluran, yaitu dari sisi permintaan dan sisi penawaran domestic, sehingga nilai tukar mata uang domestik akan mendorong ekspansi investasi pada barang-barang perdagangan tersebut.

b. Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga mempunyai pengaruh yang signifikan pada dorongan untuk berinvestasi. Pada kegiatan produksi, pengolahan

barang-barang modal atau bahan baku produksi memerlukan modal (input) lain untuk menghasilkan output / barang final.

c. Tingkat Inflasi

Tingkat inflasi berpengaruh negatif pada tingkat investasi hal ini disebabkan karena tingkat inflasi yang tinggi akan meningkatkan resiko proyek-proyek investasi dan dalam jangka panjang inflasi yang tinggi dapat mengurangi rata-rata masa jatuh pinjam modal serta menimbulkan distorsi informasi tentang harga-harga relatif. Tingkat inflasi yang tinggi sering dinyatakan sebagai ukuran ketidakstabilan ekonomi makro dan ketidakmampuan pemerintah dalam mengendalikan kebijakan ekonomi makro. Tingkat inflasi domestik juga berpengaruh pada investasi secara tidak langsung melalui pengaruh tingkat bunga domestik.

d. Infrastruktur

Investor di sektor infrastruktur, seperti jalan tol, sumber energi listrik, sumber daya air, pelabuhan, dan lain-lain menjadi satu alternatif pilihan yang dapat diambil oleh pemerintah dalam untuk mencapai efisiensi yang dicapai oleh dunia usaha akan makin besar dan investasi yang didapat semakin meningkat.

e. Pengeluaran pemerintah

Pengeluaran pemerintah disini adalah meliputi semua pembelian barang dan jasa yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Pemerintah sebagai salah satu pelaku ekonomi yang memiliki tujuan untuk mendukung kegiatan roda perekonomian agar berjalan lebih baik dan bersemangat. Peran pemerintah seperti dikemukakan oleh Keynes sering kali diperlukan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi.

f. Faktor produksi

Faktor produksi adalah sumber daya yang digunakan dalam sebuah proses produksi barang dan jasa. Faktor produksi dibagi menjadi empat kelompok, yaitu tenaga kerja, modal, sumber daya alam, dan kewirausahaan (Griffin, 2006).

g. Tenaga Kerja (*labor*)

Dalam faktor produksi tenaga kerja, terkandung unsur, pikiran, serta kemampuan yang dimiliki oleh tenaga kerja. Oleh karena itu, tenaga kerja dapat dikelompokkan berdasarkan kemampuan dan keahlian.

h. Modal (*capital*)

Modal adalah barang atau peralatan yang dapat digunakan untuk melakukan proses produksi. Modal dapat digolongkan berdasarkan sumbernya, bentuknya, berdasarkan pemilikan, serta berdasarkan sifatnya. Berdasarkan sumbernya, modal dapat dibagi menjadi dua: modal sendiri dan modal asing. Modal sendiri adalah modal yang berasal dari dalam perusahaan. Misalnya setoran dari pemilik perusahaan. Sementara itu, modal asing adalah modal yang bersumber dari luar perusahaan.

Bagi seorang investor yang hendak melakukan suatu investasi, harus melakukan suatu analisis terlebih dahulu dalam menentukan keputusan investasi. Analisis investasi perlu memperhatikan tiga faktor, yaitu: kondisi makroekonomi, jenis industri, fundamental suatu perusahaan, dan perdagangan luar negeri dan neraca pembayaran.

3.4. Ekspansi Investasi

Ekspansi adalah aktivitas memperbesar atau memperluas usaha yang ditandai dengan penciptaan pasar baru, perluasan fasilitas, perekrutan pegawai, dan lain-lain, atau disebut sebagai peningkatan aktivitas ekonomi (*expansion*). Motif ekspansi investasi yaitu motif ekonomi dan psikologis. Kedua motif tersebut diuraikan sebagai berikut:

1. Motif Ekonomi

Ekspansi perusahaan didasarkan pada pertimbangan memperbesar laba yang diperoleh. Hal ini terjadi karena semakin besar permintaan terhadap produk atau jasa yang diproduksi, yaitu semakin besar permintaan maka perlu memperbesar kapasitas produksi. Makin besar jumlah produksi yang dapat dijual, berarti semakin besar kemungkinan untuk mendapatkan laba yang lebih besar, sehingga dengan demikian setiap pimpinan perusahaan mempunyai harapan dan keinginan untuk dapat selalu mengembangkan dan meluaskan perusahaanya.

2. Motif psikologis

Motif ini didasarkan pada "*personal ambition*" dari pemilik atau pimpinan perusahaan untuk memperoleh "*prestige*". Dengan demikian bahwa ekspansi merupakan suatu bentuk perluasan usaha baik dalam meningkatkan unsur aktiva atau lainnya sehingga dapat meningkatkan ambisi personal pimpinan perusahaan.

Arah ekspansi investasi terfokus pada penciptaan tenaga kerja, usaha-usaha konkret dan langsung, mengurangi angka kemiskinan, meningkatkan daya saing untuk investasi dan ekspor, serta mengakselerasi fungsi intermediasi perbankan komersial. Selain itu, arah ekspansi dibedakan menjadi 2, yaitu ekspansi vertikal dan horizontal. Bentuk ekspansi bisnis antara lain:

1. *Joint Venture*

Joint venture adalah kerja sama dua pihak atau lebih dalam bidang bisnis untuk membentuk sebuah perusahaan baru, dua pihak tersebut boleh sama-sama dari dalam negeri maupun pihak dalam negeri dan luar negeri. Alasan ekspansi melalui *joint venture* yakni:

- a Membangun kekuatan perusahaan.
- b Mendistribusikan biaya dan risiko.
- c Menambah akses ke sumber daya keuangan.
- d Skala ekonomi dan keuntungan kekuatan.
- e Akses ke teknologi dan pelanggan baru.
- f Akses ke praktek manajer inovatif.

Tujuan persaingan:

- a Mempengaruhi evolusi struktural industri
- b Kompetisi sebelum selesai
- c Tanggapan defensif untuk menghapuskan batas-batas industri
- d Penciptaan unit kompetisi yang kuat
- e Kecepatan pasar
- f Menambah ketangkasan

Tujuan strategi

- a Sinergi
- b Transfer teknologi/kecakapan
- c Diversifikasi

2. *Merger*

Merger adalah proses difusi atau penggabungan dua perseroan dengan salah satu di antaranya tetap berdiri dengan nama perseroannya sementara yang lain lenyap dengan segala nama dan kekayaannya dimasukkan dalam perseroan yang tetap berdiri tersebut. Alasan terbentuknya *merger* yakni:

- a Meningkatkan keuntungan
- b Mengurangi resiko di dalam persaingan
- c Untuk meningkatkan pertumbuhan

- d Mendominasi pasar
- e Integrasi vertical dan integrasi horizontal

Jenis merger

- a. Merger Vertikal. Perusahaan masih dalam satu industri tetapi beda level atau tingkat operasional. Contoh, Restoran cepat saji menggabungkan diri dengan perusahaan peternakan ayam.
- b. Merger Horisontal. Perusahaan dalam satu industri membeli perusahaan di level operasi yang sama. Contoh, pabrik komputer gabung dengan pabrik komputer.
- c. Merger Konglomerasi. Tidak ada hubungan industri pada perusahaan yang diakuisisi. Bertujuan untuk meningkatkan profit perusahaan dari berbagai sumber atau unit bisnis. Contoh, perusahaan pengobatan alternatif bergabung dengan perusahaan operator telepon seluler nirkabel.

Contoh perusahaan yang melakukan merger yakni:

Empat bank milik pemerintah, yaitu Bank Bumi Daya (BBD), Bank Dagang Negara (BDN), Bank Ekspor Impor (Exim), dan Bank Pembangunan Indonesia (Bapindo) menjadi Bank Mandiri.

3. *Akuisi.*

Akuisisi adalah pembelian suatu perusahaan oleh perusahaan lain atau oleh kelompok investor. Akuisisi sering digunakan untuk menjaga ketersediaan pasokan bahan baku atau jaminan produk akan diserap oleh pasar. Alasan terbentuknya Akuisisi yakni:

- a Pertumbuhan atau diversifikasi
- b Sinergi
- c Meningkatkan dana
- d Menambah ketrampilan manajemen atau teknologi
- e Pertimbangan pajak
- f Meningkatkan likuiditas pemilik
- g Melindungi diri dari pengambilalihan

Contoh perusahaan yang melakukan Akuisisi yakni:

PT. HM Sampoerna Dengan Philip Morris (PM). Sampoerna tetap melakukan kegiatan operasionalnya sendiri di Pabriknya yang ada di Surabaya dan PM pun juga seperti itu. Tetapi Manajemen perusahaan Sampoerna dikendalikan oleh PM sebagai konsekuensi dari akuisisi yang

dilakukan. PM mengganti saham yang beredar Sampoerna dengan harga tertentu mengganti dengan saham PM.

4. *Holding Company* (Perusahaan Induk).

Holding Company adalah perusahaan yang menjadi perusahaan utama yang membawahi beberapa perusahaan yang tergabung ke dalam satu grup perusahaan. Melalui pengelompokan perusahaan ke dalam induk perusahaan, dimungkinkan terjadinya peningkatan atau penciptaan nilai pasar perusahaan. Alasan terbentuknya *Holding Company* yakni:

- a Masalah Perencanaan Pajak
- b Bisnis sinergi
- c Aliansi Strategis
- d Pemupukan Modal.

Contoh perusahaanyang melakukan *Holding Company* yakni:

PT. Semen Gresik Tbk membentuk perusahaan induk (*holding company*) bagi Semen Gresik, Semen Padang, dan Semen Tonasa. Permodalan Semen Gresik masih yang paling kuat, sedangkan pertumbuhan kinerja Semen Padang dan Tonasa berada di peringkat terbawah sehingga PT Semen Gresik Tbk melakukan *Holding company* untuk meningkatkan kinerja perusahaan.

5. *Aliansi strategis*

Aliansi strategis adalah hubungan formal antara dua atau lebih kelompok untuk mencapai satu tujuan yang disepakati bersama ataupun memenuhi bisnis kritis tertentu yang dibutuhkan masing-masing organisasi secara independen. Aliansi strategis pada umumnya terjadi pada rentang waktu tertentu, selain itu pihak yang melakukan aliansi bukanlah pesaing langsung, namun memiliki kesamaan produk atau layanan yang ditujukan untuk target yang sama. Dengan melakukan aliansi, maka pihak-pihak yang terkait perlu menghasilkan sesuatu yang lebih baik melalui sebuah transaksi. Rekanan dalam aliansi dapat memberikan peran dalam aliansi strategis dengan sumberdaya seperti produk, saluran distribusi, kapabilitas manufaktur, pendanaan projek, pengetahuan, keahlian ataupun kekayaan intelektual.

Alasan terbentuknya aliansi strategis yaitu:

- a Mengurangi biaya melalui skala ekonomi atau peningkatan pengetahuan.
- b Meningkatkan akses pada teknologi baru.
- c Melakukan perbaikan posisi terhadap pesaing.

- d Memasuki pasar baru.
- e Mengurangi waktu siklus produk.
- f Memperbaiki usaha-usaha riset dan pengembangan.
- g Memperbaiki kualitas.

Contoh perusahaan Yang melakukan Aliansi Strategis yakni, Industri PC (*personal computer*). IBM menjalin kerjasama dengan lebih dari 400 perusahaan yang menjadi pemasok komponen-komponen PC yang dibuatnya. Microsoft menjalin kerjasama dengan perusahaan-perusahaan yang siap mengembangkan perangkat lunak baru.

Bab 4

Kajian Peraturan dan Perundangan-Undangan Terkait Investasi Daerah

4.1. Undang-Undang RI nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Pada UU no 23 tahun 2014 Pasal 285 menyebutkan bahwa:

- (1). Sumber pendapatan daerah terdiri atas:
 - a. Pendapatan asli Daerah meliputi:
 - Pajak Daerah.
 - Retribusi Daerah.
 - Hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan.
 - Lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah.
 - b. Pendapatan transfer.
 - c. Lain-lain pendapatan Daerah yang sah.
- (2). Pendapatan transfer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. Transfer Pemerintah Pusat terdiri atas:
 - Dana perimbangan.
 - Dana otonomi khusus.
 - Dana keistimewaan.
 - Dana desa.
 - b. Transfer antar-Daerah terdiri atas:
 - Pendapatan bagi hasil.
 - Bantuan keuangan.

Pasal 286 menyebutkan bahwa:

- (1). Pajak daerah dan retribusi daerah ditetapkan dengan undang-undang yang pelaksanaan di Daerah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.
- (2). Pemerintah Daerah dilarang melakukan pungutan atau dengan sebutan lain di luar yang diatur dalam undang-undang.
- (3). Hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 285 ayat (1) huruf a angka 3 dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 285

ayat (1) huruf a angka 4 ditetapkan dengan Perda dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sedangkan Pasal 287 menyebutkan bahwa:

- (1). Kepala daerah yang melakukan pungutan atau dengan sebutan lain di luar yang diatur dalam undang-undang dikenai sanksi administratif berupa tidak dibayarkan hak-hak keuangannya selama 6 (enam) bulan.
- (2). Hasil pungutan atau dengan sebutan lain yang dipungut oleh kepala daerah di luar yang diatur dalam undang-undang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disetorkan seluruhnya ke kas negara.

4.2. Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Pasal 5 dalam PP No. 27 tahun 2014 menyebutkan bahwa:

- (1). Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah.
- (2). Pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab:
 - a. menetapkan kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah.
 - b. menetapkan Penggunaan, Pemanfaatan, atau Pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan.
 - c. menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan Barang Milik Daerah.
 - d. menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan Barang Milik Daerah.
 - e. mengajukan usul Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
 - f. menyetujui usul Pemindahtanganan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah sesuai batas kewenangannya.
 - g. menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan.
 - h. menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.
- (3). Sekretaris Daerah adalah Pengelola Barang Milik Daerah.
- (4). Pengelola Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab:
 - a. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan Barang Milik Daerah.

- b. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan pemeliharaan/perawatan Barang Milik Daerah.
- c. mengajukan usul Pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota.
- d. mengatur pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah.
- e. mengatur pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang telah disetujui oleh Gubernur/Bupati/Walikota atau Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
- f. melakukan koordinasi dalam pelaksanaan Inventarisasi Barang Milik Daerah.
- g. melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pada Pasal 6 menyebutkan bahwa:

- (1). Menteri/Pimpinan Lembaga selaku pimpinan Kementerian/Lembaga adalah Pengguna Barang Milik Negara.
- (2). Pengguna Barang Milik Negara berwenang dan bertanggung jawab:
 - a. menetapkan Kuasa Pengguna Barang dan menunjuk pejabat yang mengurus dan menyimpan Barang Milik Negara.
 - b. mengajukan rencana kebutuhan dan penganggaran Barang Milik Negara untuk Kementerian/Lembaga yang dipimpinnya;
 - c. melaksanakan pengadaan Barang Milik Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - d. mengajukan permohonan penetapan status Penggunaan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang.
 - e. menggunakan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga.
 - f. mengamankan dan memelihara Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya.
 - g. mengajukan usul Pemanfaatan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang.
 - h. mengajukan usul Pemindahtanganan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang.

- i. menyerahkan Barang Milik Negara yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga yang dipimpinnya dan tidak dimanfaatkan oleh Pihak Lain kepada Pengelola Barang.
 - j. mengajukan usul Pemusnahan dan Penghapusan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang.
 - k. melakukan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian atas Penggunaan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya.
 - l. melakukan pencatatan dan Inventarisasi Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya.
 - m. menyusun dan menyampaikan laporan barang pengguna semesteran dan laporan barang pengguna tahunan yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang.
- (3). Pengguna Barang Milik Negara dapat mendelegasikan kewenangan dan tanggung jawab tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kuasa Pengguna Barang.
- (4). Kewenangan dan tanggung jawab tertentu yang dapat didelegasikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan tata cara pendelegasiannya diatur oleh Pengguna Barang dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan Barang Milik Negara.

4.3. Peraturan Pemerintah RI Nomor 50 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah.

Pasal 1 tentang pengertian umum mendefinisikan kerja sama dan pihak ketiga sebagai berikut:

Ayat 2 menyebutkan bahwa kerja sama daerah adalah kesepakatan antara Gubernur dengan Gubernur atau antara Gubernur dengan Bupati/Walikota atau antara Bupati/Walikota dengan Bupati/Walikota yang lain, dan atau Gubernur, Bupati/Walikota dengan pihak ketiga, yang dibuat secara tertulis serta menimbulkan hak dan kewajiban. Sedangkan ayat 3 menyebutkan bahwa yang dimaksud pihak ketiga adalah Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen atau sebutan lain, perusahaan swasta yang berbadan hukum, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Koperasi, Yayasan, dan lembaga di dalam negeri lainnya yang berbadan hukum.

Pada pasal 2 disebutkan bahwa kerja sama daerah dilakukan dengan prinsip:

- a. Efisiensi.
- b. Efektivitas.
- c. Sinergi.
- d. Saling menguntungkan.
- e. Kesepakatan bersama.
- f. Itikad baik.
- g. Mengutamakan kepentingan nasional dan keutuhan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- h. Persamaan kedudukan.
- i. Transparansi.
- j. Keadilan.
- k. Kepastian hukum.

Pasal 3 menjelaskan bahwa para pihak yang menjadi subjek kerja sama dalam kerja sama daerah meliputi:

- a. Gubernur.
- b. Bupati.
- c. Walikota.
- d. pihak ketiga.

Pasal 4 menjelaskan bahwa objek kerja sama daerah adalah seluruh urusan pemerintahan yang telah menjadi kewenangan daerah otonom dan dapat berupa penyediaan pelayanan publik. Pasal 5 menjelaskan bahwa Kerja sama daerah dituangkan dalam bentuk perjanjian kerja sama. Dan pasal Pasal 6 menjelaskan bahwa perjanjian kerja sama daerah dengan pihak ketiga wajib memperhatikan prinsip kerja sama dan objek kerja sama sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 dan Pasal 4.

Berikutnya Pasal 7 menjelaskan bawa tata cara kerja sama daerah dilakukan dengan:

- a. Kepala daerah atau salah satu pihak dapat memprakarsai atau menawarkan rencana kerja sama kepada kepala daerah yang lain dan pihak ketiga mengenai objek tertentu.
- b. Apabila para pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a menerima, rencana kerja sama tersebut dapat ditingkatkan dengan membuat kesepakatan bersama dan menyiapkan rancangan perjanjian kerja sama paling sedikit memuat:

- (1). Subjek kerja sama.

- (2). Objek kerja sama.
 - (3). Ruang lingkup kerja sama.
 - (4). Hak dan kewajiban para pihak.
 - (5). Jangka waktu kerja sama.
 - (6). Pengakhiran kerja sama.
 - (7). Keadaan memaksa.
 - (8). Penyelesaian perselisihan.
- c. Kepala daerah dalam menyiapkan rancangan perjanjian kerja sama melibatkan perangkat daerah terkait dan dapat meminta pendapat dan saran dari para pakar, perangkat daerah provinsi, Menteri dan Menteri/Pimpinan Lembaga Pemerintah Non Departemen terkait.
 - d. Kepala daerah dapat menerbitkan Surat Kuasa untuk penyelesaian rancangan bentuk kerja sama.
 - e. Ketentuan lebih lanjut mengenai petunjuk teknis sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c diatur dengan Peraturan Menteri.

4.4. Peraturan Presiden RI Nomor 67 Tahun 2005 Tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur.

Pasal 4 menjelaskan bahwa jenis infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan badan usaha mencakup:

- a. Infrastruktur transportasi, meliputi pelabuhan laut, sungai atau danau, bandara udara, jaringan rel dan stasiun kereta api.
- b. Infrastruktur jalan, meliputi jalan tol dan jembatan tol.
- c. Infrastruktur pengairan, meliputi saluran pembawa air baku.
- d. Infrastruktur air minum yang meliputi bangunan pengambilan air baku, jaringan transmisi, jaringan distribusi, instalasi pengolahan air minum.
- e. Infrastruktur air limbah yang meliputi instalasi pengolah air limbah, jaringan pengumpul dan jaringan utama, dan sarana persampahan yang meliputi pengangkut dan tempat pembuangan.
- f. Infrastruktur telekomunikasi, meliputi jaringan telekomunikasi.
- g. Infrastruktur ketenagalistrikan, meliputi pembangkit, transmisi atau distribusi tenaga listrik.
- h. Infrastruktur minyak dan gas bumi meliputi pengolahan, penyimpanan, pengangkutan, transmisi, atau distribusi minyak dan gas bumi.

Ayat 2 menjelaskan bahwa infrastruktur yang dikerjasamakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di sektor bersangkutan.

Pasal 5 menjelaskan bahwa kerjasama Menteri/ Kepala Lembaga/ Kepala Daerah dengan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur dilaksanakan melalui:

- a. Perjanjian Kerjasama; atau
- b. Izin Pengusahaan.

Bentuk kerjasama Menteri/ Kepala Lembaga/ Kepala Daerah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Menteri/ Kepala Lembaga/ Kepala Daerah dengan Badan Usaha sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan pada pasal 6 dijelaskan bahwa kerjasama penyediaan infrastruktur antara Menteri/ Kepala Lembaga/ Kepala Daerah dengan Badan Usaha dilakukan berdasarkan prinsip:

- a. Adil, berarti seluruh Badan Usaha yang ikut serta dalam proses pengadaan harus memperoleh perlakuan yang sama.
- b. Terbuka, berarti seluruh proses pengadaan bersifat terbuka bagi Badan Usaha yang memenuhi kualifikasi yang dipersyaratkan.
- c. Transparan, berarti semua ketentuan dan informasi yang berkaitan dengan penyediaan infrastruktur termasuk syarat teknis administrasi pemilihan, tata cara evaluasi, dan penetapan Badan Usaha bersifat terbuka bagi seluruh Badan Usaha serta masyarakat umumnya.
- d. Bersaing, berarti pemilihan Badan Usaha melalui proses pelelangan.
- e. Bertanggung-gugat, berarti hasil pemilihan Badan Usaha harus dapat dipertanggungjawabkan.
- f. Saling menguntungkan, berarti kemitraan dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur dilakukan berdasarkan ketentuan dan persyaratan yang seimbang sehingga memberi keuntungan bagi kedua belah pihak dan masyarakat dengan memperhitungkan kebutuhan dasar masyarakat.
- g. Saling membutuhkan, berarti kemitraan dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur dilakukan berdasarkan ketentuan dan persyaratan yang mempertimbangkan kebutuhan kedua belah pihak.
- h. Saling mendukung, berarti kemitraan dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur dilakukan dengan semangat saling mengisi dari kedua belah pihak.

4.5. Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pasal 2 dijelaskan bahwa pengelolaan barang milik daerah sebagai bagian dari pengelolaan keuangan daerah yang dilaksanakan secara terpisah dari pengelolaan barang milik Negara.

Pasal 3 ayat 1 menyebutkan bahwa barang milik Daerah meliputi:

- a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD.
- b. Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Pasal 3 ayat 2 menyebutkan bahwa barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

- a. Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis.
- b. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak.
- c. Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang.
- d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 4 ayat 1 menjelaskan bahwa pengelolaan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Ayat 2 menyebutkan bahwa pengelolaan barang milik daerah meliputi:

- a. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran.
- b. Pengadaan.
- c. Penerimaan, penyimpanan dan penyaluran.
- d. Penggunaan.
- e. Penatausahaan.
- f. Pemanfaatan.
- g. Pengamanan dan pemeliharaan.
- h. Penilaian.
- i. Penghapusan.
- j. Pemindahtanganan.
- k. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian.
- l. Pembiayaan.
- m. Tuntutan ganti rugi.

Pasal 5 ayat 1 menjelaskan bahwa Kepala Daerah sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah berwenang dan bertanggungjawab atas pembinaan dan pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah. ayat 2 menjelaskan bahwa dalam melaksanakan ketentuan pada ayat 1 Kepala Daerah dibantu oleh:

- a. Sekretaris Daerah selaku pengelola.

- b. Kepala Biro/Bagian Perlengkapan/Umum/Unit pengelola barang milik daerah selaku pembantu pengelola.
- c. Kepala OPD selaku pengguna.
- d. Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah selaku kuasa pengguna;
- e. Penyimpan barang milik daerah.
- f. Pengurus barang milik daerah.

Pasal 6 ayat 1 menjelaskan bahwa Kepala Daerah sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah, mempunyai wewenang:

- a. Menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah.
- b. Menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindahtanganan tanah dan bangunan.
- c. Menetapkan kebijakan pengamanan barang milik daerah.
- d. Mengajukan usul pemindahtanganan barang milik daerah yang memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
- e. Menyetujui usul pemindahtanganan dan penghapusan barang milik daerah sesuai batas kewenangannya.
- f. Menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan.

Sedangkan ayat 2 menjelaskan bahwa Sekretaris Daerah selaku pengelola, berwenang dan bertanggungjawab:

- a. Menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan barang milik daerah.
- b. Meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan barang milik daerah.
- c. Meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan pemeliharaan/perawatan barang milik daerah.
- d. Mengatur pelaksanaan pemanfaatan, penghapusan dan pemindahtanganan barang milik daerah yang telah disetujui oleh Kepala Daerah.
- e. Melakukan koordinasi dalam pelaksanaan inventarisasi barang milik daerah.
- f. Melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan barang milik daerah.

Ayat 3 menjelaskan bahwa Kepala Biro/Bagian Perlengkapan/Umum/Unit pengelola barang milik daerah bertanggungjawab mengkoordinir penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah yang ada pada masing-masing SKPD. Dan ayat 4 menjelaskan bahwa Kepala Satuan Kerja Perangkat

Daerah selaku pengguna barang milik daerah, berwenang dan bertanggung jawab:

- a. Mengajukan rencana kebutuhan barang milik daerah bagi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya kepada Kepala Daerah melalui pengelola.
- b. Mengajukan permohonan penetapan status untuk penguasaan dan penggunaan barang milik daerah yang diperoleh dari beban APBD dan perolehan lainnya yang sah kepada Kepala Daerah melalui pengelola.
- c. Melakukan pencatatan dan inventarisasi barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya.
- d. Menggunakan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya.
- e. Mengamankan dan memelihara barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya.
- f. Mengajukan usul pemindahtanganan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Daerah melalui pengelola.
- g. Menyerahkan tanah dan bangunan yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya kepada Kepala Daerah melalui pengelola.
- h. Melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan barang milik daerah yang ada dalam penguasaannya.
- i. Menyusun dan menyampaikan Laporan Barang Pengguna Semesteran (LBPS) dan Laporan Barang Pengguna Tahunan (LBPT) yang berada dalam penguasaannya kepada pengelola.

Ayat 5 menjelaskan bahwa Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah selaku kuasa pengguna barang milik daerah, berwenang dan bertanggung jawab:

- a. Mengajukan rencana kebutuhan barang milik daerah bagi unit kerja yang dipimpinnya kepada Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang bersangkutan.
- b. Melakukan pencatatan dan inventarisasi barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya.

- c. Menggunakan barang milik daerah yang berada dalam penguasaan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi unit kerja yang dipimpinnya.
- d. Mengamankan dan memelihara barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya.
- e. Melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan barang milik daerah yang ada dalam penguasaannya.
- f. Menyusun dan menyampaikan Laporan Barang Kuasa Pengguna Semesteran (LBKPS) dan Laporan Barang Kuasa Pengguna Tahunan (LBKPT) yang berada dalam penguasaannya kepada kepala satuan kerja perangkat daerah yang bersangkutan.

4.6. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 33 tahun 2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara (BMN).

Pada bab 4 mengatur tentang besaran sewa. Prinsip umum yang diatur pada pasal 19 yaitu:

- (1) Besaran Sewa BMN ditetapkan oleh:
 - a. Pengelola Barang untuk BMN berupa tanah danjatau bangunan; dan
 - b. Pengguna Barang untuk BMN berupa:
 - 1. sebagian tanah danjatau bangunan; dan
 - 2. selain tanah dan atau bangunan, yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang, setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.
- (2) Penetapan besaran Sewa BMN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Pengelola Barang dalam surat persetujuan /perjanjian sewa.
- (3) Penetapan besaran sewa BMN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pengguna Barang dalam keputusan sewa.

Pasal 20 mengatur tentang Formula Tarif Sewa yaitu:

- (1) Formula tarif sewa BMN merupakan hasil perkalian dari:
 - a. Tarif pokok sewa; dan
 - b. Faktor penyesuai sewa.
- (2) Formula tarif sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan oleh:
 - a. Pengelola Barang dalam:

- i. menghitung besaran Sewa untuk BMN berupa tanah dan atau bangunan;
 - ii. menghitung besaran sewa untuk BMN berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang dengan nilai buku lebih dari Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
 - iii. mengkaji usulan Sewa BMN dari Pengguna Barang;
- b. Pengguna Barang dalam menghitung besaran usulan sewa untuk BMN berupa:
- i. sebagian tanah dan atau bangunan dengan nilai buku sampai dengan Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
 - ii. selain tanah dan atau bangunan, yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang.

Pasal 21 menjelaskan lingkup tarif pokok sewa yaitu:

- (1) Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a, dibedakan untuk:
 - a. BMN berupa tanah;
 - b. BMN berupa bangunan;
 - c. BMN berupa tanah dan bangunan;
 - d. BMN selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Tarif pokok sewa BMN berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c dapat termasuk formula sewa BMN berupa prasarana bangunan.
- (3) Tarif pokok Sewa BMN selain tanah dan/atau bangunan dihitung dan ditetapkan oleh masing-masing Pengguna Barang berkoordinasi dengan instansi terkait, setelah memperoleh persetujuan Pengelola Barang.

Pasal 22 menjelaskan tentang Tarif Pokok Sewa Tanah. Tarif pokok sewa untuk BMN berupa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a merupakan hasil perkalian dari:

- a. faktor variabel sewa tanah;
- b. luas tanah (LT); dan
- c. nilai tanah (NT).

Pasal 23 menjelaskan tentang variabel sewa tanah, yaitu:

- (1) Faktor variabel sewa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a ditetapkan sebesar 3,33% (tiga koma tiga puluh tiga persen).

- (2) Perubahan besaran faktor variabel sewa tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan.

Pasal 24 menjelaskan bahwa:

- (1) Luas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b dihitung berdasarkan gambar situasi/peta tanah atau sertifikat tanah.
- (2) Dalam hal tanah yang disewakan hanya sebagian dari keseluruhan tanah, maka luas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebesar luas bagian tanah yang disewakan.
- (3) Dalam hal pemanfaatan bagian tanah yang disewakan memiliki dampak terhadap bagian tanah yang lainnya, maka luas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambahkan jumlah tertentu yang diyakini terkena dampak pemanfaatan tersebut.
- (4) Luas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam meter persegi.

Pasal 25 menjelaskan bahwa:

- (1) Nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf c merupakan nilai wajar atas tanah.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sepanjang nilai buku BMN berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang akan disewakan dengan nilai buku sampai dengan Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), penggunaan nilai dalam pengajuan usulan Sewa yang dilakukan oleh Pengguna Barang:
 - a. dapat digunakan nilai buku yang tercatat dalam Daftar Barang Pengguna/Kuasa Pengguna atau Laporan Barang Pengguna/Kuasa Pengguna, sepanjang nilai wajar atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada; atau
 - b. dapat digunakan indikasi nilai yang mencerminkan perkiraan nilai tanah, sepanjang nilai wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan nilai buku sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak ada.
- (3) Nilai tanah dihitung dalam rupiah per meter persegi.

- (4) Dalam hal tanah yang akan disewakan berada di luar negeri, nilai tanah per meter persegi dapat dihitung dengan menggunakan satuan mata uang setempat.

Tarif Pokok Sewa Bangunan diatur pada pasal 26 yaitu:

- (1) Tarif pokok sewa untuk BMN berupa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b merupakan hasil perkalian dari:
- faktor variabel sewa bangunan;
 - luas bangunan (LB);
 - nilai bangunan.
- (2) Dalam hal sewa bangunan termasuk prasarana bangunan, maka tarif pokok sewa bangunan ditambahkan tarif pokok sewa prasarana bangunan.

Pasal 27 menjelaskan bahwa:

- (1) Faktor variabel sewa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf a ditetapkan sebesar 6,64% (enam koma enam puluh empat persen).
- (2) Perubahan besaran faktor variabel sewa bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Direktur Jendral atas nama Menteri Keuangan.

Pasal 28 menjelaskan bahwa:

- (1) Luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf b merupakan luas lantai bangunan sesuai gambar dalam meter persegi.
- (2) Dalam hal bangunan yang disewakan hanya sebagian dari bangunan, maka luas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebesar luas lantai dari bagian bangunan yang disewakan.
- (3) Dalam hal pemanfaatan bagian bangunan yang disewakan memiliki dampak terhadap bagian bangunan yang lainnya, maka luas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambahkan jumlah tertentu dari luas bangunan yang diyakini terkena dampak dari pemanfaatan tersebut.

Pasal 29 menjelaskan bahwa:

- (1) Nilai bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf c merupakan nilai wajar atas bangunan.

- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sepanjang nilai buku BMN berupa tanah dan/atau bangunan yang akan disewakan sampai dengan Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), penggunaan nilai dalam pengajuan usulan sewa yang dilakukan oleh Pengguna Barang:
 - a. dapat digunakan harga satuan bangunan, sepanjang nilai wajar atas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada;
 - b. dapat digunakan nilai buku yang tercatat dalam Daftar Barang Pengguna/Kuasa Pengguna atau Laporan Barang Pengguna/ Kuasa Pengguna, sepanjang nilai wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan harga standar bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak ada; atau
 - c. dapat digunakan indikasi nilai yang mencerminkan perkiraan nilai bangunan, sepanjang nilai wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harga standar bangunan untuk menghitung harga satuan bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan nilai buku sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak ada.
- (3) Nilai bangunan dihitung dalam rupiah per meter persegi.
- (4) Dalam hal bangunan yang akan disewakan berada di luar negeri, nilai bangunan per meter persegi dapat dihitung dengan menggunakan satuan mata uang setempat.

Pasal 30 menjelaskan bahwa harga satuan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf a merupakan perkalian dari:

- a. harga satuan bangunan standar (HS); dan
- b. nilai sisa bangunan (NSB).

Pasal 31 menjelaskan bahwa:

- (1) Harga satuan bangunan standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf a merupakan harga satuan bangunan standar sesuai klasifikasi/tipe dalam keadaan baru yang dihitung berdasarkan keputusan pemerintah daerah kabupaten/kota setempat pada tahun yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal bangunan yang akan disewakan lebih dari 1 (satu) lantai, maka harga satuan bangunan standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikalikan dengan faktor jumlah lantai bangunan.
- (3) Penghitungan faktor jumlah lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Keuangan ini.

Pasal 32 menjelaskan bahwa:

- (1) Nilai sisa bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b merupakan nilai sisa bangunan dalam persentase setelah diperhitungkan penyusutan.
- (2) Penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyusutan BMN.
- (3) Dalam hal ketentuan mengenai penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ada, maka perhitungan penyusutan dihitung:
 - a. untuk bangunan permanen sebesar 2% (dua persen) per tahun;
 - b. untuk bangunan semi permanen sebesar 4% (empat persen) per tahun; dan
 - c. untuk bangunan darurat sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun.
- (4) Penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).

Pasal 33 menjelaskan bahwa:

- (1) Tarif pokok Sewa untuk BMN berupa tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf c merupakan hasil penjumlahan dari:
 - a. Tarif pokok sewa tanah;
 - b. Tarif pokok sewa bangunan.
- (2) Penghitungan tarif pokok sewa tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berlaku mutatis mutandis ketentuan dalam Pasal 22 sarnpai dengan Pasal 25.
- (3) Penghitungan tarif pokok sewa bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berlaku mutatis mutandis ketentuan dalam Pasal 26 sarnpai dengan Pasal 32.

Pasal 34 menjelaskan tentang Tarif Pokok Sewa Prasarana Bangunan. Tarif pokok Sewa untuk prasarana bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) merupakan hasil perkalian dari:

- a. faktor variabel sewa prasarana bangunan;
- b. nilai prasarana bangunan (NP).

Pasal 35 menjelaskan bahwa Faktor variabel Sewa prasarana bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf a ditetapkan sarna besar dengan faktor variabel Sewa bangunan. Pasal 36 menjeaskan bahwa:

- (1) Nilai prasarana bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf b merupakan nilai wajar atas prasarana bangunan.

- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penggunaan nilai dalam pengajuan usulan Sewa yang dilakukan oleh Pengguna Barang:
 - a. dapat digunakan nilai buku prasarana bangunan yang tercatat dalam Daftar Barang Pengguna/Kuasa Pengguna atau Laporan Barang Pengguna/Kuasa Pengguna, sepanjang nilai wajar atas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada; atau
 - b. dapat digunakan indikasi nilai yang mencerminkan perkiraan nilai prasarana bangunan, sepanjang nilai wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan nilai buku sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak ada.
- (3) Nilai prasarana bangunan dihitung dalam rupiah.
- (4) Dalam hal bangunan yang akan disewakan berada di luar negeri, nilai prasarana bangunan dapat dihitung dengan menggunakan satuan mata uang setempat.

Pasal 37 menjelaskan bahwa:

- (1) Nilai buku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) huruf a merupakan nilai setelah diperhitungkan penyusutan.
- (2) Penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyusutan BMN.
- (3) Dalam hal nilai buku prasarana bangunan yang tercatat dalam Daftar Barang Pengguna/Kuasa Pengguna atau Laporan Barang Pengguna/Kuasa Pengguna belum memperhitungkan penyusutan, maka nilai buku prasarana bangunan dihitung dengan perkalian antara:
 - a. harga prasarana bangunan (HP); dan
 - b. nilai sisa prasarana bangunan (NSP).

Pasal 38 menjelaskan bahwa:

- (1) Harga prasarana bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3) huruf a merupakan harga prasarana bangunan dalam keadaan baru dalam rupiah per meter persegi.
- (2) Nilai sisa prasarana bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3) huruf b merupakan nilai sisa bangunan dalam persentase setelah diperhitungkan penyusutan.
- (3) Penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penyusutan BMN.
- (4) Dalam hal belum terdapat pengaturan mengenai penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka perhitungan penyusutan dihitung:

- a. untuk prasarana berupa pekerjaan halaman sebesar 5% (lima persen) per tahun;
 - b. untuk prasarana berupa mesin atau instalasi sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun; dan
 - c. untuk prasarana berupa alat perabot dan elektronik sebesar 25% (dua puluh lima persen) per tahun.
- (5) Penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).

Pasal 39 menjelaskan tentang faktor penyesuaian sewa yaitu:

- (1) Faktor penyesuaian sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b meliputi:
- a. jenis kegiatan usaha penyewa;
 - b. bentuk kelembagaan penyewa; dan
 - c. periodesitas Sewa.
- (2) Faktor penyesuaian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dalam persentase.
- (3) Faktor penyesuaian sewa berupa jenis kegiatan usaha penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan paling tinggi sebesar 100% (seratus persen).

Kegiatan Usaha Penyewa diatur pada pasal 40 sbb:

- (1) Jenis kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a dikelompokkan atas:
- a. kegiatan bisnis;
 - b. kegiatan non bisnis; dan
 - c. kegiatan sosial.

Pasal 41 menjelaskan bahwa:

- (1) Kelompok kegiatan bisnis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf a diperuntukkan bagi kegiatan yang berorientasi semata-mata mencari keuntungan, antara lain:
- a. perdagangan;
 - b. jasa; dan
 - c. industri.

Pasal 42 menjelaskan bahwa bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b, dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Kategori I, meliputi:
 - i. Swasta, kecuali yayasan dan koperasi;

- ii. Badan Usaha Milik Negara;
 - iii. Badan Usaha Milik Daerah;
 - iv. Badan hukum yang dimiliki negara; dan
 - v. Lembaga pendidikan asing.
- b. Kategori II, meliputi:
- i. Yayasan;
 - ii. Koperasi;
 - iii. Lembaga Pendidikan Formal; dan
 - iv. Lembaga Pendidikan NonFormal.
- c. Kategori III, meliputi:
- i. Lembaga sosial;
 - ii. Lembaga kemanusiaan;
 - iii. Lembaga keagamaan; dan
 - iv. Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan dan negara.
- (2) Bentuk kelembagaan penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didukung dengan dokumen yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan rencana kegiatan penyewaan disampaikan pada saat pengajuan usulan sewa.
- Pasal 43 berisi tentang:
- (1) Lembaga pendidikan asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf a angka v meliputi lembaga pendidikan asing yang menyelenggarakan pendidikan di Indonesia.
- (2) Lembaga pendidikan formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf b angka iii meliputi lembaga pendidikan dalam negeri, baik milik swasta maupun milik pemerintah/negara, meliputi:
- a. lembaga pendidikan anak usia dini formal;
 - b. lembaga pendidikan dasar;
 - c. lembaga pendidikan menengah; dan
 - d. lembaga pendidikan tinggi.
- (3) Lembaga pendidikan nonformal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf b angka iv meliputi:
- a. lembaga kursus;
 - b. lembaga pelatihan;
 - c. kelompok belajar;
 - d. pusat kegiatan belajar masyarakat;
 - e. majelis taklim; dan

f. satuan pendidikan yang sejenis.

- (4) Lembaga sosial, lembaga kemanusiaan, dan lembaga keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf c angka i, ii, dan iii, termasuk lembaga internasional dan atau asing yang menyelenggarakan kegiatan sosial, kemanusiaan, dan atau keagamaan di Indonesia.

Pasal 44 berisi tentang:

- (1) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha bisnis ditetapkan sebesar 100% (seratus persen).
- (2) Besaran faktor penyesuai sewa untuk kelompok Jenis kegiatan usaha non bisnis ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Kategori I sebesar 50% (lima puluh persen);
 - b. Kategori II sebesar 40% (empat puluh persen); dan
 - c. Kategori III sebesar 30% (tiga puluh persen).
- (3) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk kelompok jenis kegiatan usaha sosial ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Kategori I sebesar 10% (sepuluh persen);
 - b. Kategori II sebesar 5% (lima persen); dan
 - c. Kategori III sebesar 5% (lima persen).
- (4) Besaran faktor penyesuai Sewa untuk periodesitas Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf c ditetapkan sebagai berikut:
 - a. per tahun sebesar 100% (seratus persen);
 - b. per bulan sebesar 130% (seratus tiga puluh persen);
 - c. per hari sebesar 160% (seratus enam puluh persen);
 - d. per jam sebesar 190% (seratus sembilan puluh persen).

Pasal 45 menjelaskan bahwa Perubahan besaran faktor penyesuai Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ditetapkan oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan.

Bab 5

Investasi dan Pendapatan Asli Daerah

5.1. Retribusi Daerah

Optimalisasi pemanfaatan aset milik daerah dapat meningkatkan pendapatan dan pelayanan masyarakat. Pemanfaatan aset dalam struktur pendapatan daerah termasuk dalam objek hasil pemanfaatan atau pendayagunaan kekayaan daerah. Pemanfaatan aset daerah dapat menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) berupa uang yang harus disetorkan langsung kepada Kas Daerah. PAD tersebut dapat digunakan untuk kegiatan belanja daerah secara berkelanjutan (*sustainable*) melalui APBD. Pemanfaatan barang milik daerah bisa dikategorikan sebagai bagian dari investasi. Investasi dari pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan.

Pertanyaan yang mendasar terkait pemanfaatan aset daerah adalah:

- Mengapa aset daerah harus dimanfaatkan?
- Aset apa yang bisa dimanfaatkan?
- Apa syaratnya?
- Siapa yang terkait dalam pemanfaatan?
- Bagaimana cara/pola pemanfaatan?
- Siapa yang menjadi mitra dalam pemanfaatan?

Barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan yang telah diserahkan oleh pengguna kepada pengelola dapat digunakan secara optimal sehingga tidak membebani APBD, khususnya biaya pemeliharaan dan kemungkinan adanya penyerobotan dari pihak lain yang tidak bertanggung jawab.

Pemanfaatan barang milik daerah yang optimal dapat membuka lapangan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat dan pendapatan daerah. Barang Milik Daerah yang dapat dimanfaatkan yaitu berupa; tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan. Kepmendagri No. 152/2004, Pasal 1 angka 25 menyatakan bahwa pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah oleh instansi dan atau Pihak Ketiga dalam bentuk pinjam pakai, penyewaan dan pengguna-usahaan tanpa merubah status

kepemilikan. Definisi tersebut juga dapat di lihat pada Permendagri No. 17/2007 angka 11.

UU No. 1 Tahun 2004 tidak menyebutkan definisi pemanfaatan, tetapi menyebutkan nomenklatur pemanfaatan dalam pasal penjelasan. Pasal 49 Ayat (6) Ketentuan mengenai pedoman teknis dan administrasi pengelolaan barang milik negara/daerah diatur dengan peraturan pemerintah. Penjelasan pasal 49 Ayat (6) Peraturan Pemerintah (PP) yang dimaksud pada ayat ini meliputi perencanaan kebutuhan, tata cara penggunaan, pemanfaatan, pemeliharaan, penatausahaan, penilaian, penghapusan, dan pemindah tanganan.

Pasal 1 PP No. 27 Tahun 2014 mendefinisikan pemanfaatan sebagai pendayagunaan barang milik negara/daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan. Dalam PP tersebut, pemanfaatan yang dibahas terkait dengan kriteria pemanfaatan dan bentuk-bentuk pemanfaatan. Hal tersebut diperjelas dalam Permendagri No. 17 Tahun 2007.

Pasal 1 angka 18 Permendagri No. 17 Tahun 2007 mendefinisikan pemanfaatan sebagai pendayagunaan Barang Milik Daerah (BMD) yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Organisasi Perangkat Daerah (OPD) dalam bentuk Sewa, Pinjam Pakai, Kerjasama Pemanfaatan (KSP), Bangun Guna Serah (BGS) dan Bangun Serah Guna (BSG) dengan tidak mengubah status kepemilikan. Definisi tersebut terdapat tiga point yang perlu diperhatikan:

- BMD yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi OPD.
- Pola pemanfaatan dalam bentuk sewa, pinjam pakai, KSP, BGS-BSG.
- Tidak mengubah status kepemilikan.

Pasal 31 menjelaskan kriteria pemanfaatan bahwa:

- Pemanfaatan BMD berupa tanah dan/atau bangunan, selain tanah dan/atau bangunan yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi OPD, dilaksanakan oleh pengguna setelah mendapat persetujuan pengelola.
- Pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang tidak dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan

fungsi OPD, dilaksanakan oleh pengelola setelah mendapat persetujuan Kepala Daerah.

- Pemanfaatan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan yang tidak dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi OPD, dilaksanakan oleh pengguna setelah mendapat persetujuan pengelola.
- Pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan negara/daerah dan kepentingan umum.

Bentuk/pola pemanfaatan barang milik daerah berupa:

- Sewa.
- Pinjam Pakai.
- Kerjasama Pemanfaatan.
- Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna.

Sewa adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai. Penyewaan merupakan penyerahan hak penggunaan/pemanfaatan kepada Pihak Ketiga. Hubungan sewa menyewa tersebut pihak penyewa memberikan imbalan berupa uang sewa bulanan atau tahunan untuk jangka waktu tertentu, baik sekaligus maupun secara berkala.

Barang milik daerah baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang belum dimanfaatkan oleh pemerintah daerah, dapat disewakan kepada Pihak Ketiga sepanjang menguntungkan daerah. Barang milik daerah yang disewakan, tidak merubah status kepemilikan barang daerah.

Penyewaan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilaksanakan oleh pengelola setelah mendapat persetujuan dari Kepala Daerah. Penyewaan barang milik daerah atas sebagian tanah dan/atau bangunan, selain tanah dan/atau bangunan yang masih dipergunakan oleh pengguna, dilaksanakan oleh pengguna setelah mendapat persetujuan dari pengelola. Penyewaan dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa, yang sekurang-kurangnya memuat:

- pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian.
- jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu.
- tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu penyewaan.

- persyaratan lain yang dianggap perlu.

Penyewaan dapat dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- penyewaan BMD hanya dapat dilakukan dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan dayaguna dan hasil guna barang milik daerah.
- untuk sementara waktu barang milik daerah tersebut belum dimanfaatkan oleh OPD.
- barang milik daerah dapat disewakan kepada pihak lain/Pihak Ketiga.
- jenis-jenis barang milik daerah yang disewakan ditetapkan oleh Kepala Daerah.
- besaran sewa ditetapkan oleh Kepala Daerah berdasarkan hasil perhitungan Tim Penaksir.

Jenis barang milik daerah yang dapat disewakan, antara lain:

- Mess/Wisma/Bioskop dan sejenisnya.
- Gudang/Gedung.
- Toko/Kios,Tanah.
- Kendaraan dan Alat-alat besar.

Jangka waktu penyewaan barang milik daerah maksimal lima tahun dapat diperpanjang dan semua biaya-biaya yang diperlukan untuk persiapan penyewaan barang milik daerah ditanggung oleh Pihak Penyewa. Pemanfaatan barang milik daerah selain disewakan dapat dikenakan retribusi. Retribusi atas pemanfaatan/penggunaan barang milik daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Isu terkait dengan sewa yaitu:

- Proses/prosedur sewa terhadap suatu lokasi/barang, khususnya yang memiliki nilai ekonomis tinggi.
- Penentuan formula besaran sewa, sehingga tidak menimbulkan adanya indikasi merugikan keuangan daerah, dan terpenuhi asas akuntabilitas.
- Penyewaan dilakukan antar pemerintah dengan pemerintah daerah.
- Pengaturan mengenai teknis pelaksanaan penyewaan BMD.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah memberi kewenangan kepada Daerah sehingga dapat berkembang sesuai dengan kemampuan sendiri tanpa tergantung kepada pemerintah pusat. Daerah diharapkan mampu mengatur, mengurus dan memanfaatkan sumber-sumber pendapatan yang dimilikinya. Semua kekayaan yang dimiliki Daerah, dalam batas kewenangannya digunakan untuk membiayai semua kebutuhan dalam penyelenggaraan urusan rumah tangga Daerah tersebut.

Harapan Pemerintah Daerah bahwa realisasi penerimaan PAD (Pendapatan Asli Daerah) harus selalu melebihi dari target, serta selalu meningkat setiap tahun. Namun, yang terjadi realisasi PAD cenderung fluktuatif sehingga diperlukan upaya oleh Pemerintah Daerah untuk mengelola dan mengembangkan potensi-potensi sumber PAD. Pembangunan Daerah dapat berjalan secara efektif jika didukung kemampuan PAD yang memadai.

Salah satu cara peningkatan pendapatan Pemerintah Daerah yaitu menyewakan aset yang dimiliki oleh pemerintah. Salah satu contoh di Kota Semarang diatur oleh Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 3 Tahun 2012. Namun Perda tersebut perlu direvisi atau dilakukan review. Hal hal yang terkait dengan hal tersebut, yaitu struktur dan besarnya tarif sewa lahan.

Sebagai bahan pertimbangan kebijakan pada optimalisasi PAD Pemerintah Daerah Kota Semarang, penyewaan aset milik Pemerintah Daerah menjadi salah satu sumber PAD. Jika dikelola dan dikembangkan secara profesional oleh Pemerintah Kota Semarang, potensi pendapatan sewa aset milik Pemerintah Daerah diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan Kota Semarang, antara lain untuk menjalankan fungsi pelayanan kepada masyarakat (*Public Service*), fungsi pembangunan (*Development*) dan fungsi perlindungan kepada masyarakat (*Society Protection*) dapat berjalan dengan baik.

Penyewaan aset milik Pemerintah Daerah juga dapat sebagai alat pembangunan daerah yaitu untuk meningkatkan pengkairahan investasi baik pemerintah maupun swasta. Dalam hal ini investasi dapat berkembang karena didukung dan dilakukan oleh pemerintah dan swasta. Akselerasi investasi semakin cepat jika terdapat kerjasama antara pemerintah dan swasta. Salah satu modal atau penyertaan pemerintah dalam investasi adalah penyewaan aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah. Beberapa cara yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pembangunan bersama swasta adalah penggunaan aset milik Pemerintah Daerah untuk peningkatan investasi dan atau peningkatan PAD adalah:

- a. Swasta melakukan pembelian aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah.
- b. Swasta melakukan penyewaan aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah.
- c. Swasta melakukan kerjasama penggunaan aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah dengan cara bagi hasil.

Pemerintah Daerah selama ini telah melakukan kerjasama dengan swasta dalam pemanfaatan aset milik Pemerintah Daerah, yaitu dengan cara

pemerintah menyewakan diantaranya lahan baik lahan kosong maupun lahan ada bangunannya kepada pihak swasta. Namun demikian nilai sewa yang ditetapkan melalui formula yang terdapat pada Peraturan daerah Nomor 3 tahun 2012 pasal 9 point o tentang sewa lahan sudah tidak relevan. Ketidakrelevanan tersebut ditunjukkan bahwa hasil hitung melalui formula yang terdapat pada Perda Nomor 3 tahun 12 pada lahan tertentu dapat lebih tinggi atau lebih rendah dari nilai pasar. Oleh karena itu perlu dilakukan kajian yang bertujuan untuk mereview struktur dan besarnya tarif sewa lahan pada perda nomor 3 tahun 2012 tentang retribusi jasa usaha di kota semarang (pasal 9 point o sewa lahan) sebagai bahan pertimbangan untuk melakukan perubahan Perda no 3 tahun 2012.

Dalam hal ini perlu dilakukan penelitian yang bertujuan berikut.

1. Penentuan besaran sewa aset milik Pemerintah Kota Semarang sebagai bahan pertimbangan kebijakan pada optimalisasi PAD Pemerintah Daerah Kota Semarang.
2. Penentuan besaran sewa aset milik Pemerintah Kota Semarang untuk meningkatkan gairah investasi di Kota Semarang.

5.2. Pajak Daerah

Dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 yang ditindaklanjuti dengan UU No 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional (Propenas) Tahun 2000 - 2004 mengisyaratkan adanya empat pilar yang mendukung otonomi daerah yaitu:

- a. Kapasitas aparat daerah.
- b. Kapasitas kelembagaan daerah.
- c. Kapasitas keuangan daerah.
- d. Kapasitas lembaga non pemerintah di daerah.

Empat pilar keuangan daerah tersebut merupakan hal yang sangat krusial bagi tiap daerah. Kedua undang-undang tersebut mengatur penyelenggaraan pemerintah daerah dengan mengutamakan pelaksanaan asas desentralisasi kewenangan maupun keuangan. Penyelenggaraan otonomi daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab, diperlukan kewenangan dan kemampuan daerah Kabupaten/Kota yang merupakan prasyarat dalam sistem pemerintahan daerah. Pemberian otonomi yang lebih luas kepada pemerintah daerah bertujuan untuk mempercepat pembangunan daerah, dan peningkatan

peran serta masyarakat dalam perencanaan pembangunan serta terpeliharanya hubungan yang serasi antara pusat dan daerah.

Faktor-faktor yang akan menentukan dan mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia, antara lain (Kaho, 1997):

- a. Faktor manusia sebagai subjek penggerak (faktor dinamis) dalam penyelenggaraan otonomi daerah.
- b. Faktor keuangan yang merupakan tulang punggung bagi terselenggaranya aktivitas pemerintahan daerah.
- c. Faktor peralatan merupakan sarana pendukung bagi terselenggaranya aktivitas pemerintahan daerah.
- d. Faktor organisasi dan manajemen merupakan sarana untuk melakukan penyelenggaraan pemerintahan daerah secara baik, efisien, dan efektif.

Paparan di atas menunjukkan bahwa faktor kemampuan untuk mengelola keuangan daerah merupakan faktor yang sangat menentukan bagi keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah. Salah satu ciri daerah otonom terletak pada kemampuan *self supporting* dalam bidang keuangan, termasuk di dalamnya adalah kemampuan daerah untuk menggali sumber-sumber keuangan dengan baik dan digunakan dengan benar. Kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai pembangunan daerahnya ditentukan oleh kemampuan dalam mengatur berbagai program-program pembangunan, juga melaksanakan berbagai fungsinya secara benar, seperti fungsi pelayanan kepada masyarakat (*public services*), fungsi pembangunan (*development*), dan fungsi perlindungan kepada masyarakat (*society protection*). Sumber-sumber pembiayaan yang memadai, yaitu:

- a. Investasi pemerintah pusat melalui kegiatan sektoral;
- b. Investasi pemerintah daerah, baik dari provinsi maupun dari kabupaten/kota;
- c. Investasi dari sektor swasta, baik oleh masyarakat maupun oleh dunia usaha.

Pasal 79 Undang-Undang No 25 tahun 1999 telah menyatakan bahwa sumber pendapatan daerah dalam APBD terdiri atas beberapa pos yaitu:

- a. Pendapatan asli daerah terdiri dari:
 - Hasil pajak daerah.
 - Hasil retribusi daerah.
 - Hasil laba perusahaan milik daerah; dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; serta lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.
- b. Dana perimbangan.

- c. Pinjaman Daerah.
- d. Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Beberapa masalah yang seringkali dihadapi oleh pemerintah daerah dalam usaha meningkatkan kemampuan keuangan daerah antara lain:

- a. Masih tingginya tingkat ketergantungan daerah pada bantuan/subsidi dari pusat baik dalam bentuk DAU maupun DAK. Padahal DAU lebih banyak terserap untuk membiayai pos belanja rutin antara lain membayar gaji pegawai.
- b. Belum efisiennya pengelolaan BUMD; *Ketiga*, belum optimalnya penggalan sumber PAD yang selama ini sudah ada; *Keempat*, belum adanya sumber PAD baru yang dapat digali, dan semakin terbatasnya sumber pendapatan akibat diberlakukannya Undang-Undang Nomor 34 tahun 2000 sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 tahun 1997.

Pajak adalah pungutan negara/pemda yang merupakan kewajiban bagi warga negara yang memiliki penghasilan sebagai sumber penerimaan negara/daerah dan memiliki sarana retribusi pendapatan; pajak bukan hanya sekedar pungutan wajib bagi warga negara tetapi juga sebagai sumber untuk pembiayaan kesejahteraan masyarakat, perluasan kesempatan kerja dan pemerataan. Pajak Daerah menurut Undang-Undang No 34 tahun 2000 adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah. Dengan demikian pajak daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah.

Menurut Undang-Undang No 34 tahun 2000 Pajak daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah dan didalamnya sekurang-kurangnya mengatur tentang: Nama, objek dan subjek pajak; dasar pengenaan, tarif dan cara penghitungan pajak; wilayah pemungutan; masa pajak; penetapan; tata cara pembayaran dan penagihan; kadaluarsa; sanksi administratif; dan tanggal mulai berlakunya peraturan daerah tersebut.

Retribusi Daerah menurut Undang-Undang No 34 Tahun 2000 adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus dan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Hal tersebut merupakan salah satu Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dipungut secara langsung, namun demikian tidak semua

terkena pungutan retribusi; kecuali mereka yang menikmati barang dan jasa secara langsung yang terkena kewajiban membayar retribusi daerah.

Seperti halnya pajak daerah, pemungutan retribusi daerah juga ditetapkan dengan peraturan daerah menurut Undang-Undang No 34 tahun 2000 dan tidak dapat berlaku surut. Yang termasuk dalam obyek retribusi daerah adalah:

- a. Jasa adalah kegiatan Pemerintah Daerah berupa usaha dan pelayanan yang menyebabkan barang, fasilitas atau kemanfaatan lainnya yang dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan;
- b. Jasa Umum adalah jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan lainnya yang dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan; diantaranya pelayanan kesehatan (PUSKESMAS, RSUD) dan pelayanan persampahan.
- c. Jasa Usaha adalah jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta; antara lain penyewaan aset yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah, penyediaan tempat penginapan, usaha bengkel kendaraan, parkir, tempat cuci mobil, penjualan bibit.
- d. Pemberian Ijin Tertentu, adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian ijin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksud untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan; antara lain: Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah, termasuk pengajuan ijin tertentu oleh BUMN dan BUMD tetap dikenakan retribusi.

Pajak dan retribusi daerah ditetapkan dengan Undang-undang, penentuan tarif dan tata cara pemungutan pajak dan retribusi daerah ditetapkan dengan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Jenis dan besarnya tarif pemungutan Pajak daerah (pajak yang dipungut untuk pendapatan daerah/APBD) dan retribusi daerah, ditetapkan melalui Peraturan Daerah (PERDA); DPRD bersama Gubernur, Bupati atau Walikota membentuk peraturan daerah serta menetapkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Devas (1989) mengemukakan bahwa dasar untuk menilai pajak daerah, yaitu *yield, equity, economic efficiency, ability to implement, dan suitability as a local source*. Kelima tolok ukur tersebut adalah suatu hal yang

diperlukan untuk menilai suatu pajak daerah. Sebab yang dimaksud dengan pajak daerah adalah pungutan yang dikumpulkan dan ditahan oleh pemerintah regional sendiri (Davey, 1980 dan Kaho (1997).

Arti penting kelima dasar tersebut terdapat pada penilaian apakah suatu jenis pajak akan bertahan lama dan berkelanjutan (*sustainable*) atau tidak. Otonomi daerah saat ini diwujudkan oleh daerah dalam bentuk berbagai pungutan guna meningkatkan pendapatan asli daerah. Ada kekhawatiran, pungutan baru tersebut tidak bisa bertahan lama, sebab belum dilandaskan pada kajian ekonomi dan keuangan yang mendalam. Pungutan baru yang diberlakukan daerah sekadar ekspresi sebagai respons terhadap otonomi daerah, sehingga dalam perspektif kelima tolok ukur tersebut diperlukan. Artinya suatu jenis pungutan yang tidak memenuhi tolok ukur tersebut berlaku dalam jangka pendek dan sebaliknya suatu pungutan yang memenuhi kelima tolok ukur tersebut akan bertahan dalam jangka panjang.

Sitglitz (1986) mengemukakan tentang *five desirable characteristics of any tax system*, bahwa suatu pajak dapat dipungut/dikenakan pada masyarakat harus memenuhi beberapa kriteria berikut:

- a. *Economic Efficiency.*
- b. *Administrative Simplicity.*
- c. *Flexibility.*
- d. *Political Responsive.*
- e. *Fairness.*

Hal demikian sejalan dengan Musgrave and Musgrave (1989) yang mengemukakan tujuh persyaratan struktur pajak yang baik yaitu:

- a. Penentuan penerimaan dengan tepat.
- b. Adil.
- c. Jelas siapa yang harus menanggung.
- d. Tidak mengganggu pasar dan efisiensi.
- e. Tidak menyebabkan kontraksi perekonomian.
- f. Adminstrasi yang baik.
- g. Biayanya cukup rendah.

Dalam perspektif tujuan perpajakan daerah, baik yang dikemukakan oleh Devas, Stiglitz dan Musgrave & Musgrave tidak jauh berbeda. Tiebouts (1956) mengemukakan kaidah *love it or leave it*. Artinya, jika suatu daerah menerapkan perpajakan daerah dengan baik maka akan menyebabkan perilaku masyarakat suka bertempat tinggal di tempat tersebut. Sebaliknya, jika perpajakan yang diterapkan tidak benar, maka masyarakat tidak suka

bertempat tinggal di tempat tersebut, sehingga mereka berpindah ke daerah lain.

5.3. Pembiayaan Daerah

Pembiayaan investasi dapat dilihat dari bentuk investasinya. Investasi sektor publik dibiayai oleh pemerintah. Sedangkan investasi sektor privat pembiayaannya oleh swasta. Namun demikian ada investasi yang pembiayaannya oleh pemerintah dan swasta.

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan otonomi daerah. Pajak daerah dan retribusi daerah menjadi sumber pendapatan daerah, untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Permasalahan yang dihadapi oleh daerah dalam kaitan penggalan sumber-sumber pajak daerah dan retribusi daerah, adalah belum memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penerimaan daerah secara keseluruhan. Pajak dan retribusi daerah masih belum dapat diandalkan oleh daerah sebagai sumber pembiayaan desentralisasi. Hasil studi LPEM-UI bekerjasama dengan *Clean Urban Project*, menjelaskan bahwa banyak permasalahan yang terjadi di daerah berkaitan dengan penggalan dan peningkatan PAD, yaitu disebabkan oleh:

1. Relatif rendahnya basis pajak dan retribusi daerah.
Berdasarkan UU No.34 Tahun 2000 daerah kabupaten/kota dimungkinkan untuk menetapkan jenis pajak dan retribusi baru. Namun, melihat kriteria pengadaaan pajak baru sangat ketat, khususnya kriteria pajak daerah tidak boleh tumpang tindih dengan pajak pusat dan pajak propinsi, diperkirakan daerah memiliki basis pungutan yang relatif rendah dan terbatas, serta sifatnya bervariasi antar daerah. Rendahnya basis pajak ini bagi sementara daerah berarti memperkecil kemampuan manuver keuangan daerah dalam menghadapi krisis ekonomi.
2. Perannya yang tergolong kecil dalam total penerimaan daerah, sebagian besar penerimaan daerah masih berasal dari bantuan pusat. Dari segi upaya pemungutan pajak, banyaknya bantuan dan subsidi ini mengurangi “usaha” daerah dalam pemungutan PAD-nya, dan lebih mengandalkan kemampuan “negosiasi” daerah terhadap Pusat untuk memperoleh tambahan bantuan.
3. Kemampuan administrasi pemungutan di daerah yang masih rendah. Hal ini mengakibatkan bahwa pemungutan pajak cenderung dibebani oleh biaya pungut yang besar. PAD masih tergolong memiliki tingkat

buoyancy yang rendah. Salah satu sebabnya adalah diterapkan sistem target dalam pungutan daerah. Sebagai akibatnya, beberapa daerah lebih condong memenuhi target tersebut, walaupun dari sisi pertumbuhan ekonomi sebenarnya pemasukkan pajak dan retribusi daerah dapat melampaui target yang ditetapkan.

4. Kemampuan perencanaan dan pengawasan keuangan yang lemah
Hal ini mengakibatkan kebocoran-kebocoran yang sangat berarti bagi daerah. Selama ini, peranan PAD dalam membiayai kebutuhan pengeluaran daerah sangat kecil dan bervariasi antar daerah yaitu kurang dari 10% hingga 50%. Sebagian besar daerah Provinsi hanya dapat membiayai kebutuhan pengeluarannya kurang dari 10%

Variasi dalam penerimaan ini diperparah lagi dengan sistem bagi hasil (bagi hasil didasarkan pada daerah penghasil), sehingga hanya menguntungkan daerah tertentu. Demikian pula, distribusi pajak antar daerah juga sangat timpang karena basis pajak antar daerah sangat bervariasi (ratio PAD) tertinggi dengan terendah mencapai 600%. Peranan pajak dan retribusi daerah dalam pembiayaan yang sangat rendah dan bervariasi juga terjadi karena adanya perbedaan yang sangat besar dalam jumlah penduduk, keadaan geografis (berdampak pada biaya yang relatif mahal), dan kemampuan masyarakat, sehingga mengakibatkan biaya penyediaan pelayanan kepada masyarakat sangat bervariasi.

5.4. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Bryson (1995) dan Blakely (1989) berpendapat bahwa kebijakan perpajakan selalu menjadi komponen utama dalam pembangunan ekonomi, namun demikian perlu dikembangkan PAD selain pajak. Berdasar pendapat di atas, DPKAD (Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) sebagai pengelolaan keuangan daerah dapat melakukan langkah strategi meningkatkan PAD Kota Semarang. Strategi tersebut dapat diidentifikasi sebagai faktor-faktor internal maupun eksternal yang dimiliki oleh institusi DPKAD digunakan untuk meningkatkan pendapatan daerah khususnya dari sewa aset milik Pemerintah Kota Semarang.

Isu-isu strategis yang dihadapi oleh dinas pengelola kekayaan dan aset daerah, terutama sewa lahan di Kota Semarang, diharapkan mampu memformulasikan strategi sesuai dengan situasi dan kondisi yang dimiliki oleh pemerintah dalam hal ini adalah DPKAD, sehingga peningkatan pendapatan daerah dapat terwujud.

Mamesah (1995) menjelaskan bahwa keuangan daerah adalah semua hak dan kewajiban yang dapat dimulai dengan uang, demikian pula segala sesuatu baik berupa uang maupun barang yang dapat dijadikan kekayaan daerah sepanjang belum dimiliki/dikuasai oleh negara atau daerah yang lebih tinggi serta pihak-pihak lain sesuai ketentuan/peraturan. Sedangkan Davey (1988) menambahkan bahwa masalah keuangan daerah menyangkut upaya mendapatkan uang maupun membelanjakannya. Uraian di atas menyiratkan kata kunci bahwa keuangan daerah adalah hak dan kewajiban. Hak mengarah kepada hak daerah untuk mencari sumber pendapatan daerah, seperti pungutan pajak daerah, retribusi daerah, atau sumber-sumber penerimaan lain yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan kewajiban mengarah kepada kewajiban daerah dalam mengeluarkan/memanfaatkan uang dalam rangka melaksanakan semua urusan pemerintahan di daerah. Terlebih lagi di era otonomi daerah sebagaimana sekarang ini beban pembelanjaan bagi pelayanan publik menjadi titik sentral atau tolok ukur keberhasilan pembangunan daerah, sehingga memacu daerah untuk memperkuat pemusatan perhatiannya terhadap perbaikan sistem perpajakan dan retribusi sebagai masalah pokoknya.

Reformasi keuangan daerah dapat disebut sebagai peluang sekaligus sebagai ancaman/tantangan yang harus dibenahi oleh Pemerintah Daerah dan DPRD. Hal tersebut untuk menunjukkan bahwa kemampuan menggali dan mengelola anggaran daerah tanpa terlalu banyak campur tangan dari Pemerintah Pusat. Sehingga dapat dikatakan bahwa kemampuan keuangan daerah adalah kemampuan daerah dalam membiayai urusan-urusan rumah tangganya, khususnya yang berasal dari pendapatan asli daerah. Pendapatan asli daerah yang sebagian besar menggantungkan pada pajak dan retribusi daerah sampai saat ini merupakan sektor yang sangat diharapkan dan masih diandalkan oleh Pemerintah Daerah.

Ruang lingkup keuangan daerah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 meliputi:

- a. Hak daerah untuk memungut pajak daerah dan retribusi daerah serta melakukan pinjaman.
- b. Kewajiban daerah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan daerah dan membayar tagihan pihak ketiga.
- c. Penerimaan daerah.
- d. Pengeluaran daerah.

- e. Kekayaan daerah yang dikelola sendiri atau oleh pihak lain berupa uang, surat berharga, piutang, barang, serta hak-hak lain yang dapat dinilai dengan uang termasuk kekayaan yang dipisahkan pada perusahaan daerah.
- f. Kekayaan pihak lain yang dikuasai oleh pemerintah daerah dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan daerah dan/atau kepentingan umum.

Pengelolaan keuangan daerah meliputi kewenangan pengelolaan keuangan daerah, struktur APBD, penyusunan rancangan APBD, penetapan APBD, penyusunan dan penetapan APBD bagi daerah yang belum memiliki DPRD, pelaksanaan APBD, perubahan APBD, pengelolaan kas, penatausahaan keuangan daerah, akuntansi keuangan daerah, pertanggungjawaban pelaksanaan APBD, pembinaan dan pengawasan pengelolaan keuangan daerah, kerugian daerah, dan pengelolaan keuangan BLUD. APBD merupakan dasar pengelolaan keuangan daerah dalam masa 1 (satu) tahun anggaran terhitung mulai tanggal 1 Januari sampai dengan tanggal 31 Desember. Struktur APBD merupakan satu kesatuan yang terdiri dari:

- a. Pendapatan daerah.
- b. Belanja daerah.
- c. Pembiayaan daerah.

Pendapatan daerah sebagaimana dimaksud di atas dikelompokkan menjadi:

- a. Pendapatan asli daerah.
- b. Dana perimbangan.
- c. Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Kaho (1997) menjelaskan bahwa sumber pendapatan asli daerah sampai saat ini memegang peranan yang dominan yaitu sektor pajak dan retribusi daerah. Sumber pendapatan daerah diatur dalam Pasal 157 Bab VIII Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa sumber pendapatan daerah terdiri atas:

- a. Pendapatan asli daerah yang selanjutnya disebut PAD, yaitu:
 - 1) Hasil pajak daerah.
 - 2) Hasil retribusi daerah.
 - 3) Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.
 - 4) Lain-lain PAD yang sah.
- b. Dana perimbangan.
- c. Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Pendapatan dana perimbangan terdiri atas:

- b. Dana bagi hasil.
- c. Dana alokasi umum.
- d. Dana alokasi khusus.

Untuk jenis dana bagi hasil mencakup:

- a. Bagi hasil pajak.
- b. Bagi hasil bukan pajak.

Kelompok lain-lain pendapatan daerah yang sah dibagi menurut jenis pendapatan yang mencakup:

- a. Hibah berasal dari pemerintah, pemerintah daerah lainnya, badan/ lembaga/organisasi swasta dalam negeri, kelompok masyarakat/ perorangan, dan lembaga luar negeri yang tidak mengikat.
- b. Dana darurat dari pemerintah dalam rangka penanggulangan korban/kerusakan akibat bencana alam.
- c. Dana bagi hasil pajak dari provinsi kepada kabupaten/kota.
- d. Dana penyesuaian dan dana otonomi khusus yang ditetapkan oleh pemerintah.
- e. Bantuan keuangan dari provinsi atau dari pemerintah daerah lainnya.

Belanja daerah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 dipergunakan dalam rangka mendanai pelaksanaan urusan yang menjadi kewenangan provinsi atau kabupaten/kota yang terdiri dari urusan wajib, urusan pilihan dan urusan yang penanganannya dalam bagian atau bidang tertentu yang dapat dilaksanakan bersama antara pemerintah dan pemerintah daerah atau antar pemerintah daerah yang ditetapkan dengan ketentuan perundang-undangan. Belanja dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu belanja tidak langsung dan belanja langsung.

Belanja tidak langsung merupakan belanja yang dianggarkan tidak terkait secara langsung dengan pelaksanaan program dan kegiatan. Belanja tidak langsung meliputi: belanja pegawai (gaji dan tunjangan serta penghasilan lainnya), bunga, subsidi, hibah, bantuan sosial, belanja bagi hasil, bantuan keuangan dan bantuan tidak terduga. Belanja langsung merupakan belanja yang dianggarkan terkait secara langsung dengan pelaksanaan program dan kegiatan. Belanja langsung meliputi belanja pegawai (honorarium/upah dalam melaksanakan program/kegiatan), belanja barang dan jasa, dan belanja modal. Pembiayaan Daerah terdiri dari penerimaan pembiayaan dan pengeluaran pembiayaan. Penerimaan pembiayaan mencakup:

- a. Sisa lebih perhitungan anggaran tahun anggaran sebelumnya (SiLPA).
- b. Pencairan dana cadangan.

- c. Hasil penjualan kekayaan daerah yang dipisahkan.
- d. Penerimaan pinjaman daerah.
- e. Penerimaan kembali pemberian pinjaman.
- f. Penerimaan piutang daerah.

Pengeluaran pembiayaan mencakup:

- a. Pembentukan dana cadangan.
- b. Penyertaan modal (investasi) pemerintah daerah.
- c. Pembayaran pokok utang.
- d. Pemberian pinjaman daerah.

Bab 6

Investasi dan Sewa Aset Milik Daerah

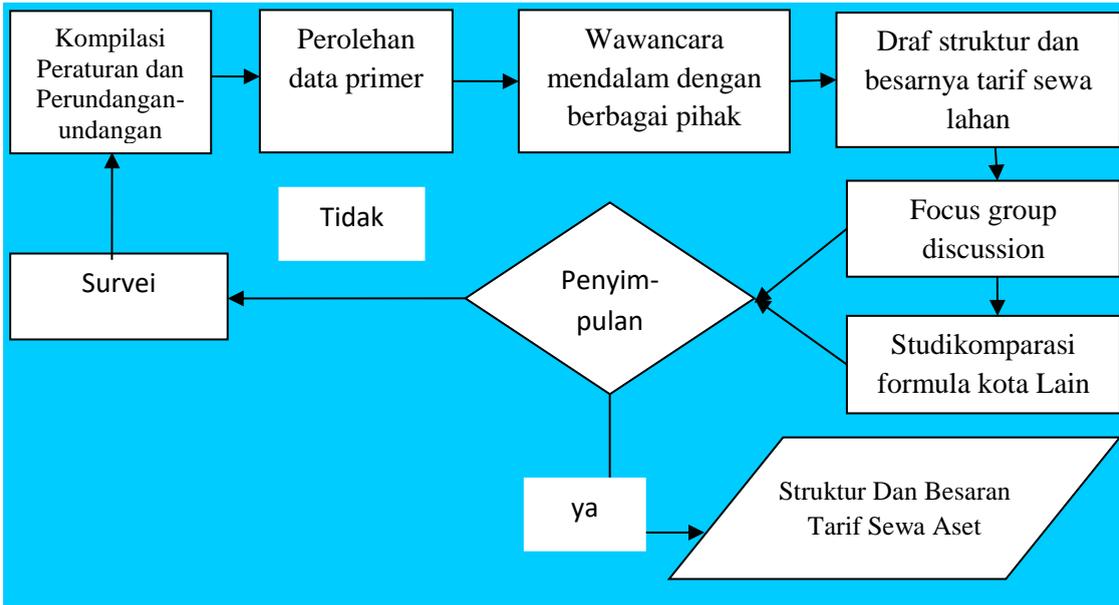
Pemerintah daerah memiliki berbagai macam aset yang berpotensi untuk meningkatkan investasi di daerah. Diantara aset-aset yang dimiliki pemerintah daerah adalah tanah, tanah dan bangunan, dan berbagai macam peralatan dan perlengkapan. Jika hal tersebut disewakan kepada swasta dapat mendorong investasi dan meningkatkan PAD (pendapatan asli daerah).

Penentuan besaran tarif sewa aset milik Pemerintah Kota Semarang bertujuan untuk menentukan struktur dan besarnya tarif sewa aset, sehingga dapat digunakan bahan pertimbangan kebijakan oleh Pemerintah Kota Semarang. Oleh karena itu perlu dibuat kerangka pikir pelaksanaan penelitian yang baik dan layak, dengan melaksanakan beberapa tahapan berikut:

- a. Melakukan survei data sekunder, yaitu melakukan studi kepustakaan untuk melakukan kompilasi peraturan dan perundang-undangan dan studi komparasi dengan daerah lain terkait dengan sewa lahan.
- b. Melakukan survei data primer, yaitu melakukan studi lapangan untuk mendapatkan data riil di lapangan tentang harga sewa lahan di Kota Semarang.
- c. Melakukan perumusan draf struktur dan besarnya tarif sewa lahan di Kota Semarang.
- d. Dilakukan FGD dan studi banding ke kota lain tentang struktur dan besarnya sewa lahan.

Beberapa langkah tersebut dijelaskan pada gambar dibawah ini.

Gambar 6.1
Kerangka Penelitian



6.1. Jenis, Sumber, dan Metode Perolehan Data

a. Jenis Data

Data Primer, diperoleh melalui wawancara kepada beberapa narasumber, antara lain:

- ✓ Orang atau institusi yang berkompeten dengan masalah pajan bumi dan bangunan (PBB). Hal ini terkait dengan bagaimana penentuan dan perubahan NJOP.
- ✓ Orang atau institusi yang berkompeten dengan masalah kerjasama dan cara penentuan besaran sewa lahan.
- ✓ Orang atau institusi yang terkait dengan pengelolaan lahan dan bangunan yang disewakan kepada pihak ketiga.

b. Data Skunder, diperoleh dengan melakukan studi literatur, yaitu:

- ✓ UU dan Peraturan yang ada hubungannya dengan tujuan penelitian yang dikerjakan (sewa lahan).

- ✓ Perda tentang sewa lahan dan implementasinya pada daerah kabupaten/kota atau propinsi lain.
- ✓ Dokumen kerjasama antara istitusi yang mengelola lahan dan bangunan dengan pihak ketiga.

c. Sumber Data

Berdasarkan jenis data yang dibutuhkan tersebut maka pihak-pihak yang akan dijadikan sebagai sumber data sekunder adalah:

- ✓ Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang selaku pihak yang mengelola aset daerah.
- ✓ Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Aset Daerah Propinsi Jawa Tengah sebagai perbandingan dalam pengelolaan aset daerah.
- ✓ Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Aset Daerah Kota lain sebagai perbandingan dalam pengelolaan aset daerah.
- ✓ Badan pengelola atau Institusi lain yang dianggap terkait langsung dalam pengelolaan aset daerah.

Perolehan data dilakukan oleh tim peneliti secara langsung dalam pengumpulan bukti/gambaran riil di lapangan dengan cara melakukan observasi lapangan khususnya di lokasi-lokasi lahan yang akan disewakan, wawancara dengan para pengelolanya dan pengambilan data skunder yang dimilikinya. Beberapa teknik pengumpulan data yang meliputi:

a. Observasi.

Teknik ini dilakukan oleh tim peneliti secara langsung, sehingga diketahui tentang kondisi di lapangan yang yang sesungguhnya terjadi. Observasi dilakukan menggunakan lembar pengamatan dan panduan pengamatan yang berisi hal penting yang akan diamati sebagai bukti tentang kondisi yang terjadi di lapangan.

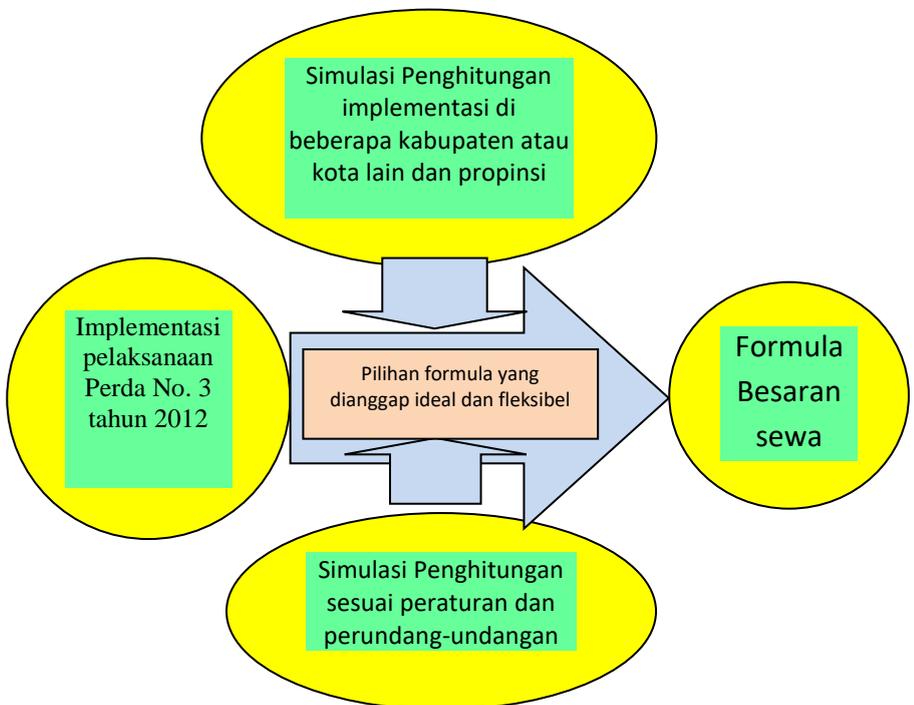
b. Wawancara Mendalam.

Teknik ini merupakan pendalaman informasi yang telah diperoleh dari observasi dan data skunder, bertujuan untuk mengkonfirmasi dari apa yang belum jelas. Disamping itu dapat mengeksplorasi informasi baru yang belum terungkap pada saat observasi.

6.2. Metode Analisis

1. Metode analisis dilakukan dengan cara mengkomparasikan dengan formula daerah lain dan peraturan perundang-undangan.
2. Simulasi berbagai formula, kemudian dipilih formula yang paling sesuai dengan kondisi yang ada.
3. Identifikasi pada kejadian kejadian khusus yang terjadi pada penyewaan lahan oleh pemerintah Kota Semarang.
4. Identifikasi faktor faktor penentu (*driver*) besarnya sewa lahan di Kota Semarang.

Gambar 6.2
Metode Analisis



6.3. Perbandingan Formula dengan Daerah Daerah Lain

Untuk mereview struktur dan besarnya tarif sewa lahan pada perda nomor 3 tahun 2012 tentang retribusi jasa usaha di kota semarang (pasal

9 poin o sewa lahan) perlu dilakukan analisis perbandingan dengan formula-formula yang dijalankan oleh pemerintah kota lain, yaitu:

Kota Semarang

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Retribusi Jasa Usaha pada bab 3 memberikan petunjuk tentang retribusi pemakaian kekayaan daerah terkait dengan Struktur dan besarnya tarif. Pada Pasal 9 di nyatakan bahwa Struktur dan Besarnya tarif Retribusi untuk setiap jenis pelayanan pemakaian kekayaan daerah ditetapkan besar tarif sbb:

1. Sewa lahan tanah kosong / hari untuk nonkomersial:
dengan rumus = Luas lahan terpakai x NJOP PBB X 0,1 ‰
2. Sewa Lahan tanah kosong untuk kegiatan komersial:
dengan rumus = Luas lahan terpakai x $\frac{1}{2}$ (NJOP + HPU) X 0,2 ‰
3. Sewa Lahan tanah yang ada bangunan untuk non komersial:
dengan rumus = Luas lahan terpakai x NJOP PBB X 0,1 ‰.
4. Sewa Lahan tanah yang ada bangunan untukkegiatan komersial:
dengan rumus = Luas lahan terpakai x $\frac{1}{2}$ (NJOP + HPU) X 0,2 ‰

Kota Bekasi

Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 09 Tahun 2012 Tentang Retribusi Daerah pada bab 4 tentang Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi terdapat pada Pasal 92 dijelaskan bahwa Struktur dan besarnya tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini. Bidang Pertanahan/Aset Daerah

1. Tanah:
 - a) pemakaian tanah, yang digunakan untuk
 - 1) tempat tinggal Rp. 0,1% x NJOP x 12 bulan x luas tanah.
 - 2) usaha kecil Rp. 0,5% x NJOP x 12 bulan x luas tanah.
 - 3) usaha menengah Rp. 4% x NJOP x 12 bulan x luas tanah.
 - 4) usaha besar Rp. 5% x NJOP x 12 bulan x luas tanah.

- 5) fasilitas sosial/umum Rp. $0,075\% \times \text{NJOP} \times 12 \text{ bulan} \times \text{luas tanah}$.
 - 6) usaha kecil yang bersifat sementara / tidak menetap dengan menggunakan sarana berdagang yang mudah dipindahkan dan dibongkar pasang:
 - (a) jalan arteri Rp. 500,-/hari/m².
 - (b) jalan kolektor Rp. 300,- /hari/m².
 - (c) jalan lingkungan Rp. 200,-/hari/m².
- b) pemakaian tanah untuk usaha ditentukan sebagai berikut:
- 1) membuat bangsal tempat bekerja atau tempat Rp. 1.500,00/hari/m²; penyimpanan bahan bangunan atau tempat penimbunan atau sejenisnya
 - 2) mendirikan/membuat bangunan sementara untuk melaksanakan kegiatan atau mengadakan pertunjukan:
 - (a) kegiatan sosial Rp.10.000,00/hari/m²;
 - (b) kegiatan komersial Rp. 50.000,00/hari/m²;
 - c) pemakaian tanah (antara lain lahan taman, jalur hijau, bahu jalan/berm, pulau lalu lintas) untuk reklame ditentukan sebagai berikut:
 - 1) pemasangan papan nama/reklame, dihitung minimal 2 m² (minimal satu tahun) Rp. $5\% \times \text{NJOP}/\text{bulan}/\text{m}^2$;
 - 2) pemasangan banner, dihitung minimal 2 m² (minimal satu minggu) Rp. 5.000,00 hari/m²;
 - d) pemakaian tanah untuk kepentingan bangunan yang digunakan selain untuk jalan masuk, ditentukan sebagai berikut:
 - 1) rumah tinggal Rp. $0,5\% \times \text{NJOP}/\text{m}^2$
 - 2) sarana sosial Rp. $0,4\% \times \text{NJOP}/\text{m}^2$
 - 3) komersial:
 - (a) usaha kecil Rp. $0,5\% \times \text{NJOP}/\text{m}^2/\text{bulan}$;
 - (b) usaha menengah Rp. $0,75\% \times \text{NJOP}/\text{m}^2/\text{bulan}$;
 - (c) usaha besar Rp. $1\% \times \text{NJOP}/\text{m}^2/\text{bulan}$;
 pemakaian tanah untuk menara, gardu atau bangun-bangunan lainnya $5\% \times \text{NJOP}/\text{m}^2/\text{bulan}$:

Kota Bogor

Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 29 tahun 2011 Tentang Retribusi Jasa Usaha Bagian Ketiga tentang Struktur Dan Besarnya Tarif Retribusi terdapat pada Pasal 7, menjelaskan bahwa:

- (1) Struktur dan besarnya tarif retribusi digolongkan berdasarkan jenis kegiatan, harga tanah per meter persegi, luas dan jangka waktu pemakaian.
- (2) Jenis kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai berikut:
 - a. pemasangan sarana atau media luar ruangan meliputi jaringan utilitas, iklan, dan media informasi;
 - b. usaha atau jasa atau kegiatan yang berskala kecil;
 - c. usaha atau jasa atau kegiatan yang berskala menengah;
 - d. usaha atau jasa atau kegiatan yang berskala besar;
 - e. usaha atau jasa atau kegiatan pendidikan,
 - f. usaha atau jasa atau kegiatan kesehatan;
- (3) Klasifikasi usaha atau jasa atau kegiatan yang berskala kecil, menengah dan besar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, huruf c, dan huruf d sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang perindustrian dan perdagangan.
- (4) Harga tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan perhitungan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) ditambah harga pasar tanah dibagi dua
- (5) Struktur dan besarnya tarif retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. untuk pemasangan sarana/utilitas umum atau media luar ruang sebesar $5\% \times \text{harga tanah} \times \text{luas tanah} \times \text{bulan}$;
 - b. untuk usaha atau jasa atau kegiatan yang berskala kecil sebesar $0,5\% \times \text{harga tanah} \times \text{luas tanah} \times \text{bulan}$;
 - c. untuk usaha atau jasa atau kegiatan yang berskala menengah sebesar $0,75\% \times \text{harga tanah} \times \text{luas tanah} \times \text{bulan}$;
 - d. untuk usaha atau jasa atau kegiatan yang berskala besar sebesar $1\% \times \text{harga tanah} \times \text{luas tanah} \times \text{bulan}$;
 - e. untuk usaha atau jasa atau kegiatan pendidikan sebesar $0,3\% \times \text{harga tanah} \times \text{luas tanah} \times \text{bulan}$;
 - f. untuk usaha atau jasa atau kegiatan kesehatan sebesar $0,3\% \times \text{harga tanah} \times \text{luas tanah} \times \text{bulan}$;

Kota Surabaya

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Retribusi Jasa Usaha pada Ketentuan Pasal 8 Diubah, Sehingga Berbunyi Sebagai Berikut:

- (1) Atas pemakaian tanah dikenakan retribusi sebagai berikut:
 - a. Pemakaian tanah yang belum pernah diterbitkan Izin Pemakaian Tanah untuk jangka menengah 5 (lima) tahun dan jangka pendek 2 (dua) tahun:
 1. Belum ada bangunan, sebesar $20\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}$;
 2. Sudah ada bangunan, sebesar $4\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}$;
 - b. Pemakaian tanah jangka menengah (5 tahun) dan jangka pendek (2 tahun) setiap tahun:
 1. Perdagangan dan fasilitas umum komersial:
 - a) klasifikasi I (lebar jalan lebih dari 15 meter), sebesar $0,5\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - b) klasifikasi II (lebar jalan lebih dari 12 meter sampai dengan 15 meter), sebesar $0,45\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - c) klasifikasi III (lebar jalan lebih dari 8 meter sampai dengan 12 meter), sebesar $0,35\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - d) klasifikasi IV (lebar jalan lebih dari 5 meter sampai dengan 8 meter), sebesar $0,25\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - e) klasifikasi V (lebar jalan sampai dengan 5 meter), sebesar $0,2\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 2. Perdagangan dan fasilitas umum komersial khusus hotel dan mall:
 - a) klasifikasi I (lebar jalan lebih dari 15 meter), sebesar $3,33\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - b) klasifikasi II (lebar jalan lebih dari 12 meter sampai dengan 15 meter), sebesar $3\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;

- c) klasifikasi III (lebar jalan lebih dari 8 meter sampai dengan 12 meter), sebesar $2,3\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - d) klasifikasi IV (lebar jalan lebih dari 5 meter sampai dengan 8 meter), sebesar $2\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - e) klasifikasi V (lebar jalan sampai dengan 5 meter), sebesar $1,33\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$.
3. Permukiman dan fasilitas umum non komersial:
- a) klasifikasi I (lebar jalan lebih dari 15 meter), sebesar $0,2\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - b) klasifikasi II (lebar jalan lebih dari 12 meter sampai dengan 15 meter), sebesar $0,175\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - c) klasifikasi III (lebar jalan lebih dari 8 meter sampai dengan 12 meter), sebesar $0,15\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - d) klasifikasi IV (lebar jalan lebih dari 5 meter sampai dengan 8 meter), sebesar $0,125\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - e) klasifikasi V (lebar jalan sampai dengan 5 meter), sebesar $0,1\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
- c. Pemakaian tanah jangka panjang (20 tahun):
- 1. fasilitas umum komersial, sebesar $20\% \times \text{luas Tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - 2. fasilitas umum komersial khusus hotel dan mall, sebesar $23\% \times \text{luas Tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
 - 3. permukiman atau fasilitas umum non komersial, sebesar $10\% \times \text{luas Tanah} \times \text{NJOP}/\text{m}^2$;
- d. Pemakaian tanah dalam rangka pemberian persetujuan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) jangka waktu 30 tahun:
- 1. Bersifat original (belum pernah dikeluarkan izin pemakaian tanah):
 - a) untuk kawasan perdagangan dan fasilitas umum komersial, sebesar $99,90\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP}$;

- b) untuk kawasan permukiman dan fasilitas umum non komersial:
 - 1) klasifikasi I (lebar jalan lebih dari 15 meter), sebesar 99,90 % x luas tanah x NJOP;
 - 2) klasifikasi II (lebar jalan lebih dari 12 meter sampai dengan 15 meter) sebesar 94,50 % x luas tanah x NJOP;
 - 3) klasifikasi III (lebar jalan lebih dari 8 meter sampai dengan 12 meter) sebesar 84,00 % x luas tanah x NJOP;
 - 4) klasifikasi IV (lebar jalan lebih dari 5 meter sampai dengan 8 meter) sebesar 73,50 % x luas tanah x NJOP;
 - 5) klasifikasi V (lebar jalan sampai dengan 5 meter) sebesar 63,30 % x luas tanah x NJOP.
- 2. Bersifat nonoriginal (sebelumnya pernah dikeluarkan izin pemakaian tanah):
 - a) untuk kawasan perdagangan dan fasilitas umum komersial, sebesar 84,00 % x luas tanah x NJOP.
 - b) untuk kawasan permukiman dan fasilitas umum non komersial:
 - 1) klasifikasi I (lebar jalan lebih dari 15 meter) dan klasifikasi II (lebar jalan lebih dari 12 meter sampai dengan 15 meter), sebesar 73,50 % x luas tanah x NJOP;
 - 2) klasifikasi III (lebar jalan lebih dari 8 meter sampai dengan 12 meter) dan klasifikasi IV (lebar jalan lebih dari 5 meter sampai dengan 8 meter), sebesar 63,00% x luas tanah x NJOP;
 - 3) klasifikasi V (lebar jalan sampai dengan 5 meter), sebesar 52,50 % x luas tanah x NJOP.
- e. Pemakaian tanah dalam rangka pemberian persetujuan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) jangka waktu 20 tahun:
 - 1. Bersifat original (belum pernah dikeluarkan izin pemakaian tanah):
 - a) untuk kawasan perdagangan dan fasilitas umum komersial, sebesar 49,80 % x luas tanah x NJOP.
 - b) untuk kawasan permukiman dan fasilitas umum non komersial

- 1) klasifikasi I (lebar jalan lebih dari 15 meter), sebesar 49,80 % x luas tanah x NJOP;
 - 2) klasifikasi II (lebar jalan lebih dari 12 meter sampai dengan 15 meter) sebesar 45,60 % x luas tanah x NJOP;
 - 3) klasifikasi III (lebar jalan lebih dari 8 meter sampai dengan 12 meter) sebesar 42,00 % x luas tanah x NJOP/m² x 20 tahun;
 - 4) klasifikasi IV (lebar jalan lebih dari 5 meter sampai dengan 8 meter) sebesar 38,60 % x luas tanah x NJOP;
 - 5) klasifikasi V (lebar jalan sampai dengan 5 meter) sebesar 35,00 % x luas tanah x NJOP;
2. Bersifat nonoriginal (sebelumnya pernah dikeluarkan izin pemakaian tanah):
- a) untuk kawasan perdagangan dan fasilitas umum komersial, sebesar 56,00 % x luas tanah x NJOP.
 - b) untuk kawasan permukiman dan fasilitas umum non komersial:
 - 1) klasifikasi I (lebar jalan lebih dari 15 meter) dan klasifikasi II (lebar jalan lebih dari 12 meter sampai dengan 15 meter), sebesar 35,00 % x luas tanah x NJOP;
 - 2) klasifikasi III (lebar jalan lebih dari 8 meter sampai dengan 12 meter) dan klasifikasi IV (lebar jalan lebih dari 5 meter sampai dengan 8 meter), sebesar 31,60% x luas tanah x NJOP;
 - 3) klasifikasi V (lebar jalan sampai dengan 5 meter), sebesar 28,00 % x luas tanah x NJOP.
- f. Pemakaian tanah dalam rangka pemberian persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) jangka waktu 20 tahun:
1. untuk kawasan perdagangan dan fasilitas umum komersial, sebesar 42,00 % x luas tanah x NJOP.
 2. untuk kawasan permukiman dan fasilitas umum non komersial:
 - a) klasifikasi I (lebar jalan lebih dari 15 meter) dan klasifikasi II (lebar jalan lebih dari 12 meter sampai dengan 15 meter) sebesar 35,00 % x luas tanah x NJOP;
 - b) klasifikasi III (lebar jalan lebih dari 8 meter sampai dengan 12 meter) dan klasifikasi IV (lebar jalan lebih dari 5 meter

- sampai dengan 8 meter), sebesar 31,60 % x luas tanah x NJOP;
- c) klasifikasi V (lebar jalan sampai dengan 5 meter), sebesar 28,00 % x luas tanah x NJOP;
- g. Pembaharuan pemakaian tanah dalam rangka pemberian persetujuan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) jangka waktu 30 tahun:
1. untuk kawasan perdagangan dan fasilitas umum komersial, sebesar 84,00 % x luas tanah x NJOP.
 2. untuk kawasan permukiman dan fasilitas umum non komersial:
 - a) klasifikasi I (lebar jalan lebih dari 15 meter) dan klasifikasi II (lebar jalan lebih dari 12 meter sampai dengan 15 meter), sebesar 73,50 % x luas tanah x NJOP;
 - b) klasifikasi III (lebar jalan lebih dari 8 meter sampai dengan 12 meter) dan klasifikasi IV (lebar jalan lebih dari 5 meter sampai dengan 8 meter), sebesar 63,00 % x luas tanah x NJOP;
 - c) klasifikasi V (lebar jalan sampai dengan 5 meter), sebesar 52,50 % x luas tanah x NJOP.
- h. Pembaharuan pemakaian tanah dalam rangka pemberian persetujuan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) jangka waktu 20 tahun:
1. untuk kawasan perdagangan dan fasilitas umum komersial, sebesar 42,00 % x luas tanah x NJOP.
 2. untuk kawasan permukiman dan fasilitas umum non komersial:
 - a) klasifikasi I (lebar jalan lebih dari 15 meter) dan klasifikasi II (lebar jalan lebih dari 12 meter sampai dengan 15 meter), sebesar 35,00% x luas tanah x NJOP;
 - b) klasifikasi III (lebar jalan lebih dari 8 meter sampai dengan 12 meter) dan klasifikasi IV (lebar jalan lebih dari 5 meter sampai dengan 8 meter), sebesar 31,60 % x luas tanah x NJOP;
 - c) klasifikasi V (lebar jalan sampai dengan 5 meter), sebesar 28,00 % x luas tanah x NJOP;
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, huruf e, huruf f, huruf g dan huruf h tidak berlaku apabila pemberian persetujuan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan (HGB di atas HPL) dilakukan dalam rangka penyertaan modal Pemerintah Daerah.

- (3) Pemakaian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b angka 3 untuk keperluan tempat ibadah tidak dikenakan retribusi.
- (4) Pemakaian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b angka 3 untuk kegiatan sosial diberikan pengurangan retribusi sebesar 50% (lima puluh persen) dari retribusi yang seharusnya dibayar.
- (5) Pemakaian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf angka 3 untuk keperluan rumah tinggal bagi anggota veteran diberikan pengurangan retribusi sebesar 50% (lima puluh persen) dari retribusi yang seharusnya dibayar.

Provinsi Jawa Tengah

Pada Perda Provinsi Jawa Tengah No. 1 Tahun 2011 dalam pasal 42 disebutkan bahwa:

- (1) Obyek Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah adalah setiap pelayanan penggunaan dan pemakaian kekayaan yang dimiliki dan/atau dikuasai Pemerintah Daerah, yang meliputi:
 - a. penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan Tanah;
 - b. pemakaian bangunan gedung dan/atau aula;
 - c. pemakaian asrama dan atau/kamar;
 - d. pemakaian kendaraan;
 - e. pemakaian alat laboratorium, alat berat/alat besar dan peralatan bengkel.
- (2) Dikecualikan dari pengertian Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah adalah penggunaan tanah yang tidak mengubah fungsi dari tanah tersebut.

Pasal 43 tentang Subyek Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan, memakai dan memanfaatkan kekayaan Daerah. Pasal 44 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 adalah Golongan Retribusi Jasa Usaha. Pasal 45 Tingkat penggunaan jasa diukur berdasarkan jenis, luas, harga satuan dan jangka waktu pemakaian Kekayaan Daerah.

Pasal 46 Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah adalah dengan memperhatikan biaya investasi, biaya perawatan/pemeliharaan, biaya penyusutan bangunan, biaya rutin yang berkaitan langsung dengan penyediaan jasa, biaya administrasi umum yang mendukung penyediaan jasa dan

bunga pinjaman untuk memperoleh keuntungan yang layak sebagaimana keuntungan yang pantas diterima oleh pengusaha swasta sejenis, serta beroperasi secara efisien dengan orientasi pada harga pasar.

Pada pasal 47 disebutkan bahwa:

- (1) Struktur dan besarnya tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana tercantum dalam Lampiran XI merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (2) Obyek Retribusi yang belum tercantum di dalam Lampiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), besarnya tarif Retribusi dikenakan sesuai klasifikasi obyek Retribusi yang sejenis.
- (3) Terhadap penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan aset-aset yang diberdayakan dilakukan dengan kerjasama/kontrak atau dengan cara lainnya, tarif ditentukan sesuai kesepakatan dengan memperhatikan harga umum setempat dan dituangkan dalam perjanjian.
- (4) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh SKPD yang membidangi pengelolaan aset sesuai ketentuan peraturan perundangundangan

6.4. Hasil Temuan

Setelah dilakukan identifikasi terkait dengan sewa lahan dengan melakukan simulasi antar formula pada Perda no 3 tahun 2012 dan Perda kota lain yang mengatur tentang sewa lahan, ada beberapa temuan berikut:

- a. Nilai NJOP kurang fleksibel mengikuti nilai pasar lahan yang ada. Nilai NJOP rata rata mengalami perubahan selama 3 tahun, sedangkan nilai pasar lahan berubah setiap saat. Oleh karena itu nilai NJOP lebih statis dibanding nilai pasar, atau dengan kata lain nilai pasar lebih cepat berubah dibanding NJOP.
- b. Koefisien pada formula penghitungan nilai sewa lahan menyebabkan terdapat selisih yang mencolok terhadap nilai pasar. Hal tersebut dikarenakan perbedaan lokasi maupun perbedaan karakteristik lahan. Jika lahan bersifat luas nilai sewa lahan yang dihitung dengan menggunakan formula Perda lebih besar dibanding harga pasar yang berlaku, dan sebaliknya jika lahan tersebut sempit maka nilai sewa lahan

yang dihitung dengan menggunakan formula Perda lebih kecil dibanding harga pasar yang berlaku.

Temuan tersebut dapat diberi ilustrasi yang terjadi pada Lapangan Golf Gombel, Gelangang Olahraga Manunggal Jati (GOMJ),

- Lapangan Golf Gombel
Jika luas lahan 640.000 m²; NJOP Rp. 335.000,-; dan HPU Rp. 380.000,- dengan perhitungan sesuai formula pada perda No. 3 tahun 2012 yaitu: luas lahan x ½ (NJOP+HPU) x 0,2 ‰ per hari, maka diperoleh nilai sewa sebesar Rp. 16.702.400.000,00 per tahun. Besarnya nilai sewa dimungkinkan karena, keluasan lahan dan faktor pengali jumlah hari (365 hari). Analogi dengan Permenkeu No. 33 tahun 2012 adalah: Nilai lahan 640.000 m² x Rp. 380.000,-/m² = Rp. 8.098.560.000,-. Yang memengaruhi selisih antara Perda Kota Semarang no. 3 tahun 2012 dan Permenkeu no. 33 tahun 2012 adalah pengalihan dengan jumlah hari dalam satu tahun (365).
 - Gelangang Olahraga Manunggal Jati (GOMJ)
GOMJ menggunakan pendekatan pendapatan. Hal ini dikarenakan lahan dan bangunan peruntukannya sudah tertentu, sehingga penyewa juga menggunakan sesuai dengan peruntukan. Dengan demikian pendekatan sesuai dengan formula tidak cocok sebagaimana kasus Lapangan golf Gombel dapat diperbandingkan. Sesuai formula perda no. 3 tahun 2012, jika dianggap komersial Rp. 2.812.871.040,- dan jika dianggap non komersial sebesar Rp. 540.271.040,-. Dengan melihat selisih yang sangat mencolok tersebut perlu dilakukan adalah pendekatan pendapatan, dari retribusi yang dibayar oleh para pengunjung GOMJ.
- c. Dalam perda nomor 3 tahun 2012 belum dirinci peruntukan untuk antena untuk microcell, lahan underground yang dimanfaatkan dan upground dimanfaatkan.
 - d. Dalam perda nomor 3 tahun 2012 juga belum dirinci peruntukan untuk kelembagaan tertentu yaitu untuk rumah tinggal, sosial keagamaan, BUMN/BUMD, unit pelaksanaan kegiatan penyelegara pemerintah, dan Usaha milik asing.
 - e. Hasil perhitungan perbandingan berbagai formula dari berbagai kota dan permenkeu menghasilkan selisih yang sangat mencolok.

Kesimpulan

Penyusunan kajian perubahan Perda Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Retribusi Jasa Usaha di Kota Semarang dengan tujuan mereview struktur dan besarnya tarif sewa lahan pada Perda nomor 3 tahun 2012 tentang retribusi jasa usaha di kota semarang (pasal 9 point o sewa lahan) ditemukan beberapa kesimpulan sbb:

- a. Bahwa nilai atau harga lahan berkembang secara dinamis oleh harga pasar. Sedangkan nilai NJOP relatif lebih stabil. Oleh karena itu jika berpatokan dengan NJOP akan menghadapi masalah yaitu terlalu tinggi ataupun terlalu rendah dibanding dengan NJOP.
- b. Berapapun angka koefisien ditemukan jika faktor pengalinya statis (besaran koefisien) sedangkan realitas harga berkembang dinamis maka akan selalu muncul perbedaan antara nilai hasil hitung dari formula dibanding dengan harga yang terjadi (harga pasar).
- c. Angka koefisien akan menyulitkan penyesuaian besarnya tarif, karena berbeda jenis dan luasan lahan yang disewakan dan peruntukannya.
- d. Masing masing jenis dan lokasi lahan memiliki karakteristik yang berbeda baik kondisi eksisting lahan maupun peruntukannya. Oleh karena itu formula tidak akan bisa berlaku umum untuk semua jenis dan lokasi lahan.

Rekomendasi

Penyusunan kajian perubahan Perda Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Retribusi Jasa Usaha Di Kota Semarang untuk mereview struktur dan besarnya tarif sewa lahan pada perda nomor 3 tahun 2012 tentang retribusi jasa usaha di kota semarang (pasal 9 point o sewa lahan) memberikan rekomendasi sbb:

- a. Untuk menetapkan besaran sewa lahan, nilai NJOP dapat diabaikan dalam unsur formula penghitungan.
- b. Nilai sewa lahan sangat fleksibel. Oleh karena itu nilai tarif sewa lahan ditentukan sesuai kesepakatan dengan memperhatikan harga umum setempat dan dituangkan dalam perjanjian.
- c. Jika menurut perhitungan melalui formula, diperoleh hasil lebih tinggi dan lebih rendah dari harga umum dapat menggunakan jasa appraisal (KJPP).
- d. Formula yang ditetapkan pada perda sebenarnya hanyalah harga dasar penawaran, namun demikian nilai sewa lahan harus disesuaikan

- dengan harga sewa yang berlaku (harga sewa yang berlaku umum di pasaran).
- e. Lahan lahan yang tercantum dalam Perda No. 3 tahun 2012 yang bisa dikerjasamakan dengan pihak ketiga dapat dikeluarkan dari Perda No 3 tahun 2012. Sehingga besaran tarif dapat disusun oleh penyewa lahan tersebut.
 - f. Lahan lahan yang dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga diatur dalam aturan tersendiri.
 - g. Sambil menunggu proses kerjasama dengan pihak ketiga, maka pemerintah membentuk Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) yang nantinya mengelola lahan lahan yang dikerjasamakan kepada pihak ketiga.

6.5. Usulan Bunyi Pasal

Setelah ditemukan beberapa hasil identifikasi terkait lahan dengan peruntukan-peruntukan tertentu dan dibandingkan dengan kota kota lain dan provinsi maka dapat dirumuskan usulan pasal tentang sewa lahan sebagai berikut:

- Pasal a. Lahan disewakan adalah lahan yang belum definitif disebutkan pada pasal sebelum pasal ini.
- Pasal b. Nilai sewa lahan diukur berdasarkan nilai pasar lahan yang disewakan.
- Pasal c. Lahan lahan yang disewakan harus ditawarkan secara terbuka, sehingga informasi tentang lahan yang akan disewakan oleh pemerintah oleh masyarakat (para calon penyewa lahan).
- Pasal d. Jika peminat atau calon penyewa lahan lebih dari satu maka perlu dilakukan lelang penyewaan lahan, dimana calon penyewa yang menawar paling besar adalah yang dikabulkan sebagai penyewa.
- Pasal e. Penyewaan lahan milik pemerintah harus melalui kepanitian penyewaan lahan sesuai dengan peraturan yang ada.
- Pasal f. Penentuan nilai sewa lahan dapat langsung ditentukan berdasar kesepakatan dengan memperhatikan harga umum setempat dan dituangkan dalam perjanjian.
- Pasal g. Harga dasar penawaran sesuai dengan angka formula pada tabel berikut. Namun jika nilai hitung dari formula tersebut terdapat

selisih nilai yang mencolok dengan harga pasar berlaku maka sebaiknya menggunakan jasa appraisal (KJPP).

Pasal h. Lahan lahan yang tercantum dalam Perda No. 3 tahun 2012 yang bisa dikerjasamakan dengan pihak ketiga dapat dikeluarkan dari Perda No 3 tahun 2012. Sehingga besaran tarif dapat disusun oleh penyewa lahan tersebut.

Pasal i. Lahan lahan yang dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga diatur dalam aturan tersendiri.

Pasal j. Sambil menunggu proses kerjasama dengan pihak ketiga, maka pemerintah membentuk Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) yang nantinya mengelola lahan lahan yang dikerjasamakan kepada pihak ketiga.

Bab 7

Investasi Dan Pertumbuhan Ekonomi Daerah

7.1. Potensi Investasi Daerah

Dilihat dari sisi perusahaan, syarat untuk memelihara keuntungan adalah dengan menjaga agar tingkat produksi tidak berkurang. Artinya, investasi merupakan upaya memelihara stok barang modal. Besarnya investasi yang harus dilakukan untuk memelihara barang stok adalah senilai persentase penyusutan dikalikan stok barang modal yang diharapkan. Keputusan perusahaan untuk meningkatkan stok barang modal dapat memberikan dampak positif terhadap total perekonomian, Secara nasional, peningkatan stok barang modal akan meningkatkan kegiatan produksi dan memperluas kesempatan kerja.

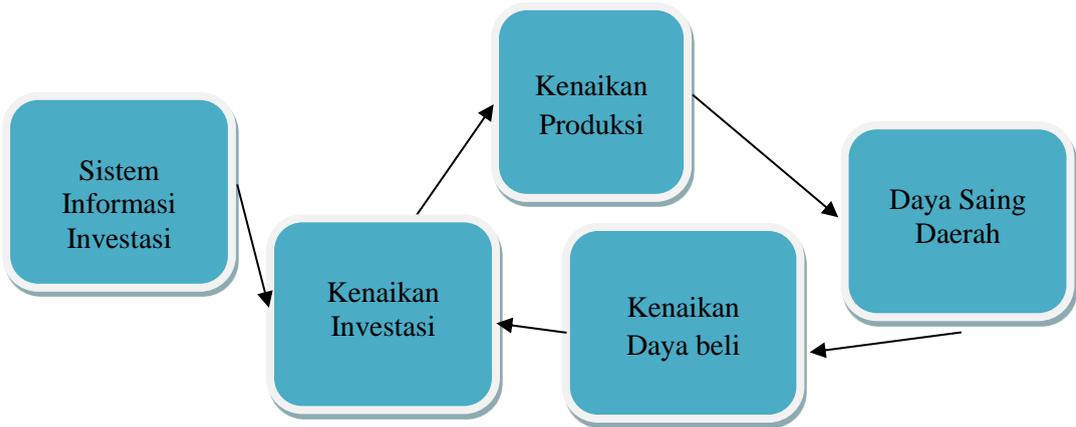
Di Kota Semarang, penciptaan pertumbuhan ekonomi diperlukan sebagai prasyarat untuk meningkatkan gairah investasi, sehingga mampu menciptakan *multiplier effect* sekaligus *growth accelerator*. Pertumbuhan investasi akan terpicu kecepatannya jika tersedia sistem informasi investasi yang baik. *Multiplier effect* Investasi dapat menumbuhkan investasi lanjutan, yaitu dapat menciptakan hasil produksi dan peningkatan pendapatan masyarakat.

Hubungan antara investasi dan pertumbuhan ekonomi ditunjukkan bahwa investasi dapat memberikan kontribusi pada pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, dan pertumbuhan ekonomi dapat memberikan sumber daya yang diperlukan untuk membiayai investasi. Instrumen utama untuk mengukur hubungan antara investasi dengan pertumbuhan ekonomi adalah model ekonomi untuk menentukan pertumbuhan ekonomi dan volume investasi, dan sebaliknya.

Peningkatan pendapatan masyarakat berdampak pada daya beli (*agregat demand*), sehingga meningkatkan produksi dan investasi. Sistem informasi investasi akan mensinergikan antara potensi kewilayahan, lokasi industri, ketersediaan infrastruktur dan lain lain pendukung kegairahan investasi. Akhirnya dapat dicapai kekuatan daya saing daerah dalam persaingan global. Hal demikian dapat dilustrasikan dalam gambar berikut.

Gabar 7.1

Hubungan antara Investasi, Produksi, Daya Beli, dan Daya Saing Daerah



Sejak otonomi daerah berlaku, pemerintah daerah berwenang mengatur sumber-sumber ekonomi yang dimiliki. Pemerintah daerah menggali potensi pendapatan asli daerah (PAD) untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, melalui penciptaan iklim investasi yang kondusif. Namun demikian banyak kendala yang dihadapi oleh pemerintah daerah dalam menarik minat parainvestor. Salah satu cara mengurangi hambatan tersebut adalah terdapatnya sistem informasi investasi yang baik. Sistem informasi investasi dapat digunakan untuk menarik minat para investor, karena transparannya informasi terkait dengan pelaksanaan investasi. Potensi investasi dapat diketahui secara internal maupun secara eksternal meliputi:

- a. Potensi dan peluang investasi yang ada di wilayah administratif.
- b. Kekuatan daya saing investasi masing-masing kawasan.
- c. Kekuatan daya saing investasi daerah dibandingkan dengan daerah sekitarnya.
- d. Peluang investasi di masing masing sektor yang dapat dikembangkan.
- e. Terdapatnya kepastian hukum, birokrasi, perijinan, dan regulasi yang mengatur tentang investasi.
- f. Terdapatnya ketersediaan infrastruktur dan suprastruktur yang terkait dengan investasi.

Melalui sistem informasi yang baik, Kota Semarang akan mampu

meningkatkan gairah investasi di sektor produksi, perdagangan, dan jasa. Sebagai pusat kegiatan investasi, Kota Semarang dapat menggairahkan investasi, sehingga mampu memicu peningkatan volume produksi secara agregat. Investasi dapat memanfaatkan sumberdaya alam (SDA), sumberdaya manusia (SDM) dan sumber daya yang lain mencapai *fullemployment* yang berdampak pada peningkatan pendapatan masyarakat maupun pemerintah, sehingga menjadi kekuatan daya saing daerah.

Model sistem informasi investasi yang baik, diharapkan dapat membantu pemerintah, *stakeholder* dan masyarakat umum dalam mengimplementasi investasi. Hal demikian dapat dihindari adanya benturan antar investor, antar pemerintah dengan investor, serta antar *stakeholder* yang yang terkait dengan investasi.

Beberapa rumusan masalah yang dapat dikaji pada penelitian:

- a. Bagaimana potensi investasi di Kota Semarang dapat dieksplorasi dan dinformasikan kepada semua komponen pengembangan investasi di Kota Semarang.
- b. Bagaimana potensi investasi ini dibuat dalam bentuk sistem informasi investasi atau website yang representatif.
- c. Bagaimana sikap para pengusaha atau manajer dalam merespon dan berharap tersedia sistem informasi investasi di Kota Semarang dalam bentuk website.
- d. Bagaimana website tersebut memuat sistem dan prosedur penanaman modal di Kota Semarang.

7.2. Penciptaan Daerah Sebagai Pusat Pertumbuhan

Kuncoro (2003) menjelaskan bahwa pembangunan dimaknai peningkatan PDRB. Total PDRB menunjukkan seluruh nilai tambah yang dihasilkan oleh penduduk dalam periode tertentu. Teori Pusat Pertumbuhan (*The Growth Pole Theory*) digunakan pada penelitian sesuai pengembangan model perdagangan dan jasa di Kota Semarang. Wilayah, kawasan atau tempat dimana digunakan untuk konsentrasi kegiatan penduduk, disebut dengan berbagai istilah yaitu; kota, pusat perdagangan, pusat industri, pusat pertumbuhan, pusat permukiman, atau pusat modal. Sedangkan daerah di luar pusat konsentrasi disebut sebagai daerah pedalaman, wilayah *hinterland*, daerah pertanian, atau daerah pedesaan (Tarigan, 2004).

Daerah terkonsentrasi dapat memberi keuntungan pada beberapa hal, yaitu; terciptanya *economies of scale, economies of agglomeration*

dan *economies of localization*. Dikatakan *economies of scale*, karena dalam berproduksi sudah berdasarkan spesialisasi, sehingga produksi menjadi lebih besar dan biaya per unitnya menjadi lebih efisien. *Economies of agglomeration* adalah keuntungan karena di tempat tersebut terdapat berbagai keperluan dan fasilitas yang dapat digunakan untuk memperlancar kegiatan perusahaan, yaitu jasa perbankan, asuransi, perbengkelan, perusahaan listrik, perusahaan air bersih, tempat-tempat pelatihan keterampilan, media untuk mengiklankan produk, dan lain sebagainya.

Tarigan (2004) menjelaskan hubungan yang terjadi antara daerah lebih maju (kota) dengan daerah terbelakang, antara lain:

1. *Generatif*: yaitu hubungan yang saling menguntungkan atau saling mengembangkan antara daerah yang lebih maju dengan daerah yang ada di belakangnya.
2. *Parasitif*: yaitu hubungan yang terjadi dimana daerah kota (daerah yang lebih maju) tidak banyak membantu atau menolong daerah belakangnya, dan bahkan bisa mematikan berbagai usaha yang mulai tumbuh di daerah belakangnya.
3. *Enclave*: yaitu daerah kota (daerah yang lebih maju) seakan-akan terpisah sama sekali dengan daerah sekitarnya yang lebih terbelakang.

Daya saing daerah dapat terwujud jika memiliki pusat pertumbuhan ekonomi yang didefinisikan sebagai pembangunan ekonomi lokal, yaitu: a) pembangunan memfokuskan pada pengurangan kemiskinan, pembangunan pedesaan, polarisasi sosial serta perubahan pola pikir; b) terminologi ekonomi lokal atau daerah ekonomi menggambarkan area geografis suatu kekuasaan pemerintahan; c) daya saing adalah kemampuan suatu usaha untuk bersaing.

Terminologi lokal atau daerah digunakan untuk menggambarkan area geografis suatu wilayah yang memiliki basis ekonomi yang berdekatan, yang mana oleh penduduk digunakan untuk bekerja dan berkreasi. Pembangunan ekonomi lokal menggambarkan proses pemerintah daerah maupun masyarakat mengorganisir aktifitas bisnis maupun usaha untuk mensejahterakan masyarakat.

Pembangunan ekonomilokal bertujuan untuk memberikan kesempatan kerja bagi masyarakat dengan menggunakan sumber daya yang ada. Pemerintah lokal dapat baik pemerintahan propinsi, kota/kabupaten, kecamatan bahkan kumpulan desa/kelurahan melakukan pengembangan ekonomi lokal mendasarkan pada pendayagunaan sumberdaya manusia, sumberdaya alam dan sumberdaya kelembagaan lokal oleh masyarakat itu

sendiri melalui pemerintah lokal maupun kelembagaan berbasis masyarakat yang ada. Pada konteks Kota Semarang, yaitu kerjasama masyarakat lokal untuk menciptakan pertumbuhan ekonomi yang berkesinambungan dan meningkatkan kualitas pembangunan ekonomi dengan cara mendayagunakan sumberdaya lokal yang bersumber dari masyarakat setempat.

Pembangunan ekonomi lokal dilakukan oleh para *stakeholder* (pemerintah, swasta dan masyarakat) menitikberatkan pada peningkatan daya saing, pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, dan penciptaan lapangan kerja melalui peran aktif atau inisiatif mereka. Pendekatan strategis dilakukan melalui kerjasama antar pemerintah, perusahaan atau UKM. Kerjasama tersebut untuk mencapai skala ekonomis, meningkatkan kualitas produk dan memperbaiki posisi kompetisinya, dan menghasilkan produk unggulan yang berbasis pada ekonomi lokal untuk meningkatkan daya saing daerah.

Daya saing daerah adalah kemampuan daerah dalam menghasilkan produk dan kesempatan kerja terhadap persaingan domestik maupun internasional. Daya saing juga didefinisikan sebagai kemampuan sektor bisnis atau perusahaan di suatu daerah dalam meningkatkan pendapatan dan kekayaan yang lebih merata bagi penduduk. Pembahasan tentang daya saing daerah, secara eksplisit maupun implisit, terangkum pada pengadopsian konsep daya saing nasional kedalam konsep daya saing daerah (BI, 2000). Pengadopsian konsep daya saing nasional ke dalam konsep daya saing daerah tetap relevan, namun perlu penyesuaian-penyesuaian tertentu.

7.3. Pendekatan Investasi Daerah

Sumantoro (1983) mendefinisikan Investasi adalah kegiatan menanamkan modal, baik langsung maupun tidak dengan harapan akanmendapatkan keuntungan dimasa yang akan datang. Tujuan investasi dapat dilihat dari dua kepentingan, yaitu kepentingan investor (bersifat mikro) dan kepentingan pemerintah (bersifat makro). Secara mikro tujuan investasi dapat dilihat dari kepentingan investor, baik investasi secara langsung maupun tidak langsung. Tujuan investor didasarkan pada orientasi yang bersifat ekonomis yaitu; kesempatan berusaha untuk memperoleh keuntungan, menanamkan modal dengan harapan memperoleh nilai tambah yang lebih besar dari modal yang ditanamkan, dan berusaha menjaga sekaligus menghindari dari kerugian yang disebabkan oleh merosotnya nilai uang. Secara makro dapat dilihat dari kepentingan pemerintah. Pemerintah menyediakan

dana investasi berupa infrastruktur dan suprastruktur akan memberikan sumbangan bagi kegiatan pembangunan.

Pasal 13 ayat (1) huruf m dan Pasal 14 ayat (1) huruf m Undang-Undang tentang Otonomi Daerah menyebutkan bahwa Pemerintah Daerah Propinsi dan Kabupaten/Kota mempunyai kewenangan untuk mengatur kegiatan investasi di daerah. Otonomi daerah berada dalam kerangka negara kesatuan, sehingga tidak dapat diartikan adanya kebebasan secara absolut, namun menjalankan hak dan fungsi dengan mempertimbangkan kepentingan nasional. Pemerintah mengambil kebijakan mengenai tata cara investasi sesuai dengan Keputusan Presiden RI No.97 Tahun 1993, kemudian telah diubah dengan Keputusan Presiden RI No. 115 Tahun 1998 dan selanjutnya mengalami perubahan dengan Keputusan Presiden RI No. 117 Tahun 1999, merupakan perubahan ke dua atas Keputusan Presiden RI No. 97 Tahun 1993 tentang tata cara penanaman modal. Perubahan itu dilakukan oleh pemerintah untuk meningkatkan pelayanan perizinan penanaman modal.

Investasi yang meningkat dapat meningkatkan pertumbuhan sektor riil, sehingga dapat meningkatkan pendapatan masyarakat. Sejalan dengan otonomi daerah, pemerintah daerah mempunyai hak untuk mengeksplorasi potensi sumber pendapatan daerah, agar daerah tersebut berkembang dan terealisasi menghasilkan pendapatan daerah. Pertumbuhan ekonomi didorong oleh peningkatan investasi secara *multiplier*, yaitu tambahan investasi menghasilkan tambahan yang lebih besar secara berganda pada hasil produksi dan pendapatan. Investasi mampu mengakselerasi didasarkan pada tambahan investasi dan hasil produksi, sehingga dapat meningkatkan pendapatan nasional.

Salah satu pendorong pertumbuhan ekonomi adalah iklim investasi yang baik dan memiliki produktivitas tinggi. Investasi bertambah memiliki arti produktifitas tinggi, yang berarti menambah kapasitas input dalam proses produksi dan sekaligus menambah output, sehingga mampu meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi. Dengan asumsi bahwa investasi adalah hal yang sangat penting, maka pemerintah dituntut meningkatkan daya saing investasi. Peningkatan laju investasi tidak hanya menjadi tugas atau pemerintah pusat, tetapi juga pemerintahan daerah dan masyarakat secara umum. Pertumbuhan investasi mampu menggali sumber-sumber pendapatan asli daerah (PAD). Hal demikian akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah, termasuk pada peningkatan investasi yang kondusif di daerahnya.

Ray (2003) meneliti perubahan iklim usaha selama dua tahun setelah pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi di Indonesia terdapat beberapa perubahan yang terjadi pada iklim usaha. Empat elemen kunci yang dianalisis, diantaranya adalah perizinan dan birokrasi, sumbangan dan pungutan (baik formal maupun informal), isu tenaga kerja dan perburuhan serta arah dan orientasi kebijakan ekonomi daerah. Lima kriteria digunakan untuk menganalisis efisiensi dan transparansi dalam proses perizinan, yaitu kecepatan, transparansi biaya, total biaya perizinan, transparansi biaya prosedural dan persyaratan berkas.

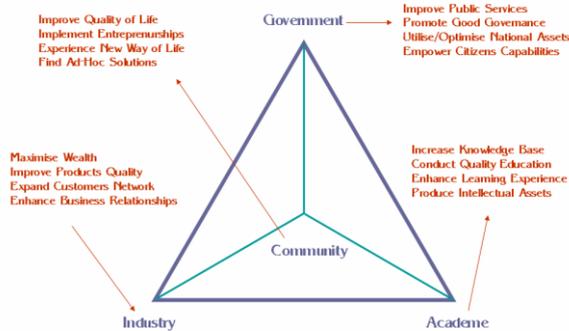
Faktor politik lokal juga merupakan salah satu variabel yang berhubungan dengan iklim usaha (Hofman, 2003). Salah satu temuan menunjukkan bahwa iklim usaha dipengaruhi oleh relatif tinggi pengaruh faktor politik. Evaluasi oleh kalangan bisnis menunjukkan bahwa iklim investasi di Indonesia masih jauh dari kondisi normal atau belum sehat. Relatif rendahnya pelayanan pemerintah, kurangnya kepastian hukum, dan peraturan daerah yang tidak pro-bisnis merupakan alasan utama rendahnya penilaian iklim usaha.

Salah satu faktor terpenting dalam upaya menarik investor ke daerah adalah adanya jaminan kepastian hukum dalam menjalankan usaha. Pengalaman selama masa orde baru kurang berhasil dalam memberikan jaminan bahwa peraturan yang telah ditetapkan dalam kegiatan investasi dan usaha akan tetap dipegang walaupun sistem pemerintahan berubah. Jaminan ini sangat diminta oleh para investor maupun calon investor dalam kegiatan investasi yang jangka waktu pengembalian modal yang ditanamnya cukup lama. Hal ini dapat kita jumpai dalam kegiatan investasi di bidang eksplorasi minyak bumi dan hasil tambang, industri berat, perkebunan, kawasan industri, apartemen dan gedung bertingkat, serta kegiatan-kegiatan *high-tech industries*.

7.4. Ragam Kemitraan Investasi

Kemitraan investasi yang solid untuk mengembangkan investasi adalah tiga unsur, yaitu pemerintah, industri, dan perguruan tinggi disebut dengan *the golden triangle* sebagaimana terlihat pada gambar berikut.

Gambar 7.2
Ragam Kemitraan Investasi



Bagi pemerintah terkait dengan penyediaan pelayanan publik, memperbaiki kualitas *good governance*, dan mengoptimalkan pemakaian sumber daya yang tersedia. Bagi swasta terkait dengan meningkatkan kualitas produk, memperluas jaringan pasar, dan menciptakan hubungan lebih baik dengan stakeholder. Sedangkan bagi perguruan tinggi adalah penyediaan basis pengetahuan dan teknologi, pengembangan riset, dan menawarkan penciptaan inovasi baru. Segitiga kemitraan di atas, dapat dikembangkan sejumlah tipologi kemitraan sebagai berikut:

1. Layer Pertama adalah bentuk kemitraan antara pemerintah dan industri swasta, masing-masing terdiri dari tiga jenis. Jenis pertama adalah kewenangan yang diberikan pemerintah kepada satu atau sejumlah perusahaan untuk melakukan suatu aktivitas tertentu. Jenis kedua adalah satu atau sejumlah industri swasta yang melakukan investasi pada bidang tertentu di domain wilayah sebuah institusi pemerintah. Sementara jenis ketiga adalah kesepakatan antara pemerintah dan satu atau sejumlah pihak swasta untuk melakukan investasi bersama.

2. Layer Kedua terdiri dari organisasi *intermediary* yang menyediakan jasa untuk melakukan eksekusi terhadap beragam aktivitas. Tawaran jasa manajemen pengelolaan ini sifatnya adalah optional, artinya dapat dilibatkan maupun tidak, tergantung konteks program yang ada dan kesepakatan entitas pemerintah dan industri yang telah dijalin. Jenis organisasi eksekutor ini dapat berupa perusahaan komersial, NGO, yayasan, lembaga pendidikan, atau bahkan institusi pemerintahan lainnya.
3. Layer Ketiga merupakan target akhir dari beragam kerjasama yang ada, yaitu masyarakat atau publik itu sendiri yang bersedia membayar pihak-pihak penyedia jasa melalui berbagai mekanisme, yaitu: pajak, transaksi jasa, dan lain-lain.

Pemerintah memberikan wewenang kepada sektor industri secara langsung menyediakan jasa pelayanan masyarakat atas nama pemerintah. Model bisnis yang terjadi dilihat dari segi *revenue stream* dan *value delivery* melalui mekanisme pajak atau biaya per transaksi melakukan pembayaran kepada pihak swasta terkait. Sesuai dengan kesepakatan, pendapatan bersih tersebut dibagi antara perusahaan yang terlibat dan pemerintah.

Dalam format ini pemerintah diuntungkan karena tanpa mengeluarkan biaya investasi, mereka dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sementara pihak swasta terkait juga mendapat keuntungan, yaitu memiliki hak eksklusivitas dalam menggarap sebuah pasar, juga dapat segera mengembalikan nilai investasinya melalui pendapatan dari transaksi yang kontinyu, serta dapat menciptakan profit dalam jangka menengah dan panjang. Sebuah format dimana perusahaan menginvestasikan sumber daya keuangannya melalui proyek atau program yang dipromosikan oleh institusi pemerintahan melalui kemitraan B-to-G-to-P. Pemerintah merasa diuntungkan karena mendapatkan anggaran untuk melakukan investasi baru, sementara pihak swasta cukup senang dengan mekanisme ROI atau skema pengembalian pinjaman yang menguntungkan melalui bagi hasil. Ketika pemerintah bersama-sama dengan industri swasta melakukan investasi melalui kemitraan GP-to-P.

Skema pengembalian investasi diperhitungkan secara sungguh-sungguh disamping kesepakatan untuk membagi pendapatan dari hasil pelayanan kepada masyarakat tersebut. Institusi pemerintah maupun industri swasta memiliki unit eksekusi (Kementrian, Bapenas, Lembaga Kajian, dan lainnya; sementara dalam swasta seperti *Holding Company, Grup Korporasi,*

dan lain-lain). Dalam konteks ini pemerintah menunjuk pihak ketiga untuk menjadi lembaga eksekutor inisiatif program atau proyek yang ada. Model bisnis bagi eksekutor ini bisa beragam, mulai dari berbagi hasil, biaya manajemen (*management fee*), atau kombinasi keduanya.

Banyak keuntungan atau manfaat yang dapat diperoleh dalam melakukan kemitraan dengan pihak ketiga, antara lain:

1. Biaya investasi dan operasional yang lebih murah karena ditangani oleh pihak yang paling berkompeten melakukan aktivitas terkait.
2. Kualitas pekerjaan dan pelayanan yang jauh lebih baik karena selain mereka memiliki infrastruktur, fasilitas, dan kompetensi yang lengkap, akses secara langsung ke publik dapat dilakukan melalui berbagai kanal.
3. Kemampuan untuk selalu memperbaiki kinerjanya secara berkesinambungan telah *embedded* dalam manajemen profesional yang mereka miliki.
4. Mekanisme kontrol yang lebih sederhana dan efektif karena ditangani oleh sebuah institusi *outsourcing*.
5. Pembagian tugas yang jelas antara pemilik dan penyelenggara inisiatif, jika tidak dikelola dengan baik akan menjadi isu tersendiri.

Hal yang perlu diperhatikan terkait dengan penerapan *good governance* adalah pembagian tugas dan pertanggungjawaban yang jelas antara pihak yang terlibat dalam kemitraan. Salah satu cara untuk mempromosikan transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab dan independensi sebagai berikut:

1. *Responsible* adalah pihak yang bertanggung jawab secara langsung terhadap eksekusi program atau proyek yang ada, dalam konteks ini adalah pihak ketiga yang dimaksud.
2. *Accountable* adalah pihak pemilik inisiatif program atau proyek, yaitu pemerintah atau industri swasta yang telah bermitra dan mencetus gagasan diselenggarakannya kegiatan terkait.
3. *Consulted* adalah pihak yang harus selalu dikonsultasikan dalam setiap penyelenggaraan sebuah inisiatif agar tidak bertentangan dengan regulasi yang berlaku, yang dalam hal ini bisa beraneka ragam jenisnya, seperti: pemerintah pusat, pemerintah daerah, parlemen, legislatif, kementerian atau departemen terkait, dan lain sebagainya.
4. *Informed* adalah pihak yang harus diberikan informasi terkait dengan perencanaan dan pengembangan sejumlah inisiatif tertentu, misalnya: partai, publik, media, dan lain sebagainya.

Beberapa faktor terjadi keberlangsungan kemitraan, yaitu kepercayaan dan kesungguhan untuk berhasil antara mereka yang bermitra. Hal ini dijelaskan berikut:

1. Eksekusi yang konsisten dan kontinyu, dalam arti bahwa tidak mudah menyerah atau mudah mengganti-ganti pendekatan setiap menemukan berbagai kendala teknis.
2. Secara periodik melakukan proses *Plan-Do-Check* terhadap manfaat aliansi masing-masing organisasi yang bermitra secara transparan untuk dikomunikasikan dan dicari jalan penyelesaian.
3. Selalu melakukan inovasi dari waktu ke waktu.
4. Proses penyelenggaraan kemitraan berdasar nilai-nilai profesional dan etika yang tinggi.

7.5. Bentuk kerjasama Investasi

1. Prinsip Kontrak Pelayanan Operasi dan Perawatan (*Operation, Maintenance and Service Contract*).

Pemerintah memberikan wewenang kepada swasta dalam kegiatan operasional, perawatan dan kontrak pelayanan pada infrastruktur yang disediakan oleh pemerintah. Pihak swasta harus membuat suatu pelayanan dengan harga yang telah disetujui dan harus sesuai dengan standar kinerja yang telah ditentukan oleh pemerintah. Contoh, kontrak pelayanan sektor air bersih, pekerjaan dilakukan dari mengoperasikan WTP (*water treatment plant*), pendistribusian air, pembacaan meteran air, penarikan dan pengumpulan tagihan, serta operasional dan perawatan pipa. Sedangkan contoh dalam sampah adalah pengumpulan sampah, produksi dan distribusi kontainer sampah, pelayanan pembersihan di jalan, perawatan kendaraan (truk-truk), dan pelaksanaan landfill atau pelaksanaan transfer antar pos-pos pengumpul sampah.

2. Prinsip BOT

Kontrak Bangun, Operasikan dan Transfer (*Build, Operate and Transfer*) digunakan untuk melibatkan investasi swasta pada pembangunan konstruksi infrastruktur baru. Di bawah prinsip BOT, pendanaan pihak swasta akan digunakan untuk membangun dan mengoperasikan fasilitas atau sistem infrastruktur berdasarkan standar-standar *performance* yang disusun oleh pemerintah. Masa periode yang diberikan memiliki waktu yang cukup panjang untuk perusahaan swasta untuk mendapatkan kembali

biaya yang telah dikeluarkan guna membangun konstruksi beserta keuntungan yang akan didapat yaitu sekitar 10 sampai 20 tahun.

Pemerintah diharapkan terus menguasai kepemilikan fasilitas infrastruktur. Pemerintah berperan sebagai pengguna dan regulator pelayanan infrastruktur tersebut. BOT merupakan cara yang baik untuk pembangunan infrastruktur baru dengan keterbatasan dana pemerintah. Pemerintah menggunakan sistem BOT ini untuk fasilitas-fasilitas infrastruktur yang lebih spesifik seperti penampungan persediaan air yang besar, air minum, WTP, tempat pengumpulan sampah baik sementara maupun akhir pembuangan, serta tempat pengolahan sampah.

Struktur Pembiayaan

Dalam BOT, pihak swasta berperan untuk menyediakan modal untuk membangun fasilitas baru. Pemerintah akan menyetujui untuk mengeluarkan tingkat produksi yang minimum untuk memastikan bahwa operator swasta dapat menutupi biayanya selama pengoperasian. Persyaratan ini menyatakan bahwa untuk mengantisipasi permintaan akan diperkirakan meningkat sehingga akan menyebabkan permasalahan bagi rekan pemerintah jika permintaan melewati perkiraan.

Keuntungan

BOT merupakan cara yang efektif untuk menarik modal swasta dalam pembangunan fasilitas infrastruktur baru. Perjanjian BOT akan dapat mengurangi pasar dan risikonya kecil untuk pihak swasta karena pemerintah adalah penggunaan tunggal, pengurangan resiko disini berhubungan dengan apabila ada permasalahan tidak cukupnya permintaan dan permasalahan kemampuan membayar. Pihak swasta akan menolak mekanisme BOT apabila pemerintah tidak memberikan jaminan bahwa investasi swasta akan kembali. Model BOT ini telah digunakan banyak negara berkembang untuk membangun pembangkit listrik baru.

3. Prinsip Konsesi

Dalam Konsesi, Pemerintah memberikan tanggung jawab dan pengelolaan penuh kepada kontraktor (konsesional) swasta untuk menyediakan pelayanan-pelayanan infrastruktur dalam sesuatu area tertentu, termasuk dalam hal pengoperasian, perawatan, pengumpulan dan manajemennya. Konsesional bertanggung jawab atas sebagian besar investasi yang digunakan untuk membangun, meningkatkan kapasitas, atau memperluas sistem jaringan, dimana konsesional mendapatkan pendanaan atas investasi yang dikeluarkan berasal dari tarif yang dibayar oleh konsumen.

Sedangkan peran pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan standar performance dan menjamin kepada konsesioneer. Peran pemerintah telah bergeser dari yang dulunya penyedia pelayanan (*provider*) menjadi pemberi aturan (*regulator*) atas harga yang dikenakan dan jumlah yang harus disediakan.

Aset-aset infrastruktur dipercayakan kepada konsesioneer untuk waktu kontrak tertentu, tetapi setelah kontrak habis maka aset infrastruktur akan menjadi milik pemerintah. Periode konsesi diberikan biasanya lebih dari 25 tahun. Lamanya tergantung pada perjanjian kontrak dan waktu yang dibutuhkan oleh konsesioneer swasta untuk menutup biaya yang telah dikeluarkan. Pada sektor persampahan, pemerintah memberikan suatu konsesi untuk membangun suatu tempat daur ulang serta pengoperasiannya atau membangun suatu fasilitas yang dapat mengubah sampah menjadi sesuatu energi. Pada sektor air bersih, konsesi memiliki peran penuh dalam pelayanan air pada suatu area tertentu. Cara konsesi telah banyak digunakan baik tingkat kota maupun nasional.

Struktur Pembiayaan

Pihak swasta bertanggung jawab atas semua modal dan biaya operasi termasuk pembangunan infrastruktur, energi, material, dan perbaikan-perbaikan selama berlakunya kontrak. Pihak swasta dapat berwenang untuk mengambil langsung tarif dari pengguna. Tarif yang berlaku telah ditetapkan sebelumnya pada perjanjian kontrak konsesi, dimana adapun tarif ini ada kemungkinan untuk berubah pada waktu-waktu tertentu. Pada beberapa kasus, pemerintah dapat membantu pendanaan untuk menutup pengeluaran konsesioneer dan hal ini merupakan salah satu bentuk jaminan pemerintah namun hal ini sebaiknya dihindarkan.

4. Prinsip Joint Venture

Kerja sama Joint venture merupakan kerja sama pemerintah dan swasta dimana tanggung jawab dan kepemilikan ditanggung bersama dalam hal penyediaan pelayanan infrastruktur. Dalam kerja sama ini masing-masing pihak mempunyai posisi yang seimbang dalam perusahaan. Kerja sama ini bertujuan untuk memadukan keunggulan sektor swasta seperti modal, teknologi, kemampuan manajemen, dengan keunggulan pemerintah yakni kewenangan dan kepercayaan masyarakat. Perlu diperhatikan pemegang saham mayoritas dan minoritas karena hal ini berkaitan dengan kekuasaan menjalankan perusahaan dan menentukan kebijaksanaan perusahaan karena prinsip kerja sama ini satu saham satu suara. Di bawah joint venture,

pemerintah dan swasta dapat membentuk perusahaan baru atau menggunakan perusahaan penyedia infrastruktur yang ada (perusahaan pemerintah menjual sebagian modal kepada swasta). Adapun perusahaan yang ada memiliki fungsi yang independen terhadap pemerintah.

Joint venture dapat digunakan secara kombinasi dari beberapa tipe kerja sama pemerintah dan swasta yang lain. Misal, pemerintah membuka modal secara bersama, khususnya dalam hal pelayanan, BOT, atau konsesi untuk penyediaan infrastruktur. Kerja sama *Joint venture* merupakan suatu alternatif yang dapat disebut *public-private partnership* yaitu antara pemerintah, swasta, lembaga bukan pemerintah, dan lembaga lainnya yang dapat menyumbangkan sumber daya mereka yang bisa saling "*share*" dalam menyelesaikan masalah infrastruktur lokal. Di bawah *joint venture* pemerintah selain memiliki peran sebagai pemberi aturan, juga berperan sebagai *shareholder* yang aktif dalam menjalankan suatu perusahaan bersama. Di bawah *joint venture*, pemerintah dan swasta harus bekerja sama dari tahap awal, pembentukan lembaga, sampai pada pembangunan proyek.

Struktur Pembiayaan

Di bawah model kerja sama *joint venture* ini, pihak pemerintah dan swasta harus berkontribusi dalam pembiayaan dari sejak awal, mulai dari pembiayaan studi kelayakan proyek sampai mempersiapkan investasi pada perusahaan baru ketika telah terbentuk. Modal-bersama PPP ini memerlukan kesepakatan sebelumnya untuk menanggung resiko dan membagi keuntungan secara bersama-sama. Dengan kata lain, masing-masing harus memiliki kontribusi melalui proyek pembangunan dan implementasinya. Secara optimal, perusahaan seharusnya membiayai secara independen. Tapi bagaimanapun tidak menutup kemungkinan pemerintah memberikan subsidi pada perusahaan atau pada penggunaannya namun hal ini dilakukan jika sangat mendesak dan diusahakan agar dihindari.

5. Prinsip *Community-Based Provision*

CBP dapat terdiri dari perorangan, keluarga, atau perusahaan kecil. CBO memiliki peran utama dalam mengorganisasikan penduduk miskin ke dalam kegiatan bersama dan kepentingan mereka akan direpresentasikan dan dinegosiasikan dengan NGO dan pemerintah. NGO berperan untuk menyediakan proses manajemen, menengahi negosiasi antara CBO dan lembaga yang lebih besar lainnya dalam hal bentuk jaringan kerjasama,

pemberian informasi ataupun kebijaksanaan. Banyak pemukiman-pemukiman miskin atau menengah ke bawah memiliki pengaturan sampah padat oleh komunitas setempat yaitu dilakukan dengan mengumpulkan dari pintu ke pintu, di jalan dan tempat sampah pinggir jalan dan di pilih dan di daur ulang untuk di jual kembali, hal tersebut banyak terjadi negara berkembang.

Struktur Pembiayaan

Community-Based Provision memiliki karakteristik khusus yaitu memerlukan biaya rendah. Biaya tersebut dapat digunakan sebagai "modal" yang telah disediakan oleh penyedia setempat beserta material mereka. Pengorganisasian dan biaya material biasanya disediakan oleh NGO-NGO, sumbangan-sumbangan, pengurus, pemerintah atau komunitas. Biaya perawatan didapat dari tarif pengguna.

Bab 8

Sistem Informasi Investasi

Dalam perkembangan ekonomi, dan untuk menggairahkan investasi perlu dilakukan penelitian terkait dengan sistem informasi dengan tujuan:

- a. Identifikasi potensi investasi di Kota Semarang.
- b. Penyusunan sistem, prosedur, peta dan pedoman bagi para investor.

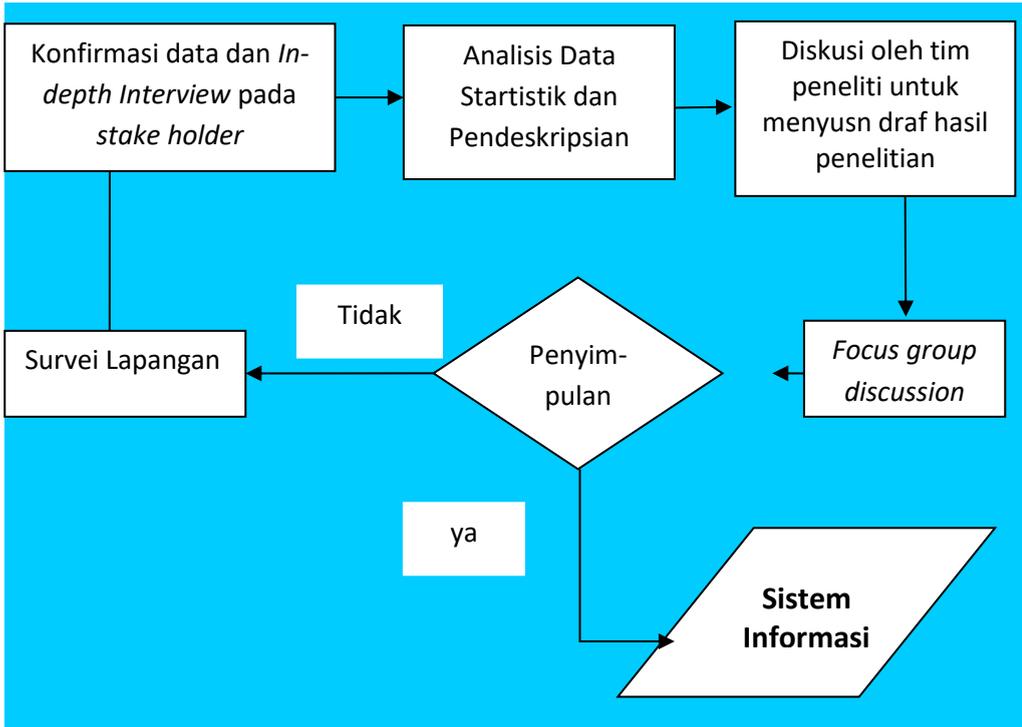
Penelitian tentang sistem informasi investasi memiliki manfaat antara lain yaitu:

- a. Memberikan data potensi investasi baik kepada pemerintah Kota Semarang maupun pada para investor swasta.
- b. Memberikan pedoman, sistem, prosedur, peta kepada para investor untuk melakukan investasi.
- c. Membantu pemerintah Kota Semarang dalam mengambil kebijakan yang terkait dengan peningkatan investasi di Kota Semarang.

Untuk melakukan penelitian sistem informasi investasi memiliki tahapan dan langkah langkah penelitian dilakukan sebagai berikut:

- a. Eksplorasi potensi investasi di Kota Semarang baik secara sektoral maupun secara kewilayahan.
- b. Konfirmasi data dengan melakukan *In-depth Interview* kepada *stake holder* atau orang yang berkompeten terhadap investasi di Kota Semarang.
- c. Dilakukan teknik analisis regresi untuk mengetahui faktor apa saja yang memiliki koefisien paling besar dalam mempengaruhi pertumbuhan investasi, dan bagaimana pengaruh model sistem informasi investasi terhadap kegairahan investasi dan daya saing daerah.
- d. Diskusi tim peneliti untuk menyusun laporan, penyimpulan dan rekomendasi hasil penelitian dan penyempurnaan model sistem informasi investasi.
- e. Diadakan *focus group discussion* untuk membahas lebih dalam hasil penelitian dan perbaikan sistem informasi investasi sehingga menjadi lebih baik.

Gambar 8.1
Tahapan Penelitian



8.1. Metode Penelitian

Penelitian dilakukan menggunakan data sekunder dan primer. Data sekunder diperoleh dengan menelusuri data tentang potensi ekonomi, daya saing produk, infrastruktur, tata ruang, kelembagaan, ikon-ikon kota dan potensi investasi di kota Semarang. Sedangkan data primer dilakukan survei lapangan tentang hal hal terkait dengan variabel penelitian kepada para responden, yaitu para *stakeholder*. Sampel ditentukan secara *purposive* yaitu ditentukan oleh tim peneliti dengan kriteria tertentu.

Metode analisis yang digunakan adalah:

- a. Studi kepustakaan atau menelusuran data skunder terkait dengan potensi investasi di Kota Semarang.
- b. Eksplorasi informasi tentang potensi investasi, yaitu melalui observasi terkait dengan informasi investasi di Kota Semarang baik secara sektoral

maupun secara kewilayahan. Eksplorasi dilakukan untuk mendapatkan data primer tentang pendapat narasumber atau responden tentang hubungan antara model sistem informasi investasi di Kota Semarang dengan kegairahan investasi para investor.

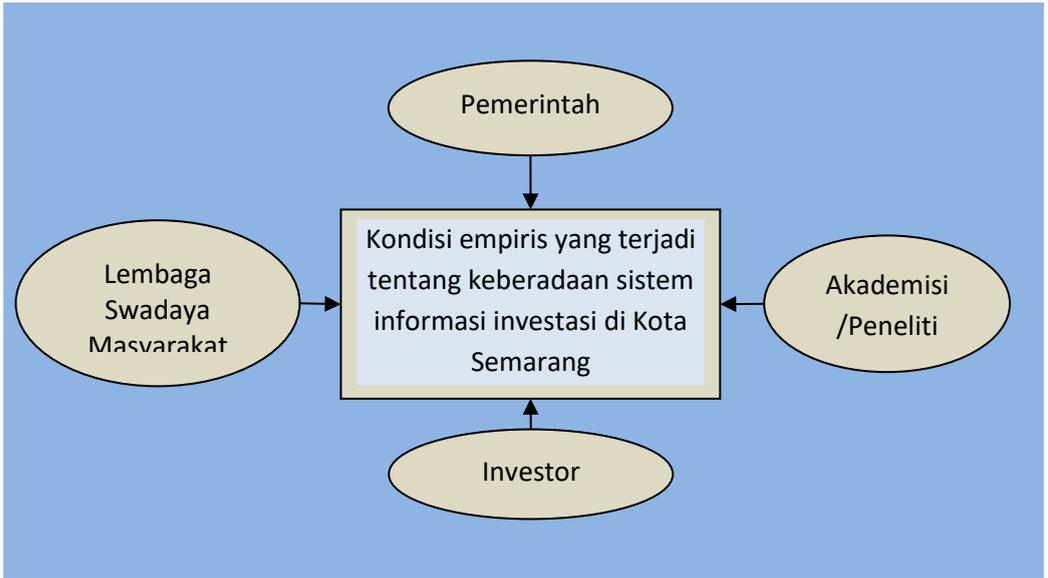
- c. Konfirmasi data dengan melakukan *In-depth Interview* kepada *stakeholder* atau orang yang berkompeten terhadap investasi di Kota Semarang. Hal ini untuk mendapatkan informasi lebih dalam tentang model sistem informasi investasi yang baik dan cocok.
- c. Dilakukan teknik analisis regresi untuk mengetahui faktor apa saja yang memiliki koefisien paling besar dalam mempengaruhi pertumbuhan investasi, dan bagaimana pengaruh model sistem informasi investasi terhadap kegairahan investasi dan daya saing daerah.
- d. Diskusi tim peneliti untuk menyusun draf hasil penelitian dan penyempurnaan model sistem informasi investasi, kemudian diadakan *focus group discussion* untuk membahas lebih dalam hasil penelitian dan perbaikan sistem informasi investasi sehingga menjadi lebih baik.

Alat Analisis

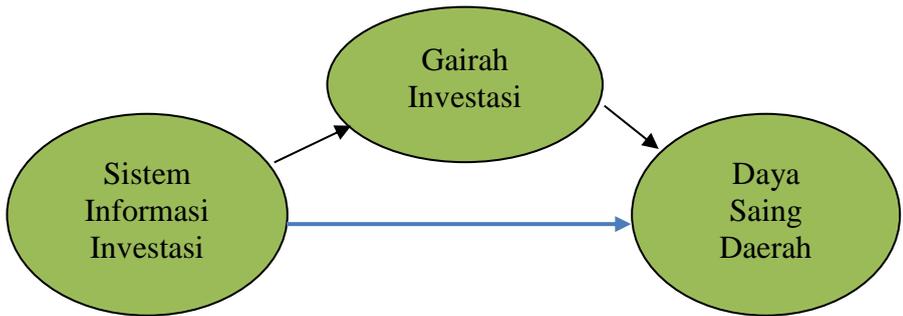
Alat analisis digunakan adalah menggunakan regresi linier berganda. Digunakan alat analisis ini untuk mengetahui koefisien regresi masing-masing variabel independen terhadap daya saing daerah. Analisis penelitian dilakukan melalui dua tahap yaitu:

- a. Tahap pertama melakukan pendiskripsian tentang sistem informasi investasi yang sudah ada atau yang diharapkan *stakeholder*.
- b. Tahap kedua dilakukan pengujian hipotesis secara kuantitatif yaitu:
 - Bagaimana sistem informasi investasi berpengaruh terhadap gairah investasi.
 - Bagaimana gairah investasi berpengaruh terhadap daya saing daerah.Model empiris penelitian dapat dilihat pada gambar berikut.

Gambar 8.2
Model Empiris Penelitian



Gambar 8.3
Model Empiris Penelitian



Gambar tersebut diatas dapat diformulasikan dalam model matematik berikut. $DSD = \alpha + \beta_1 SII + \beta_2 GI + \epsilon$

Keterangan :

DSD = Daya saing Daerah

SII = Sistem Informasi Investasi

GI	= Gairah Investasi
α	= Konstanta
β_1	= Koefisien regresi SII terhadap DSD
β_2	= Koefisien regresi GI terhadap DSD
ε	= error

Potensi investasi memiliki kontribusi besar terhadap pembangunan dan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Oleh karena itu perlu adanya sistem informasi investasi yang merupakan salah satu implementasi dari pelaksanaan *good governance*. Teknologi informasi khususnya internet dapat dimanfaatkan untuk mendukung iklim investasi di segala sektor di daerah. Walau demikian, belum termanfaatkan secara optimal. Informasi yang cepat, akurat dan aktual dapat bermanfaat bagi masyarakat terutama untuk menginventarisasi lokasi-lokasi berpotensi investasi. Hasilnya yaitu dapat memberikan kemudahan bagi investor dalam menentukan lokalisasi yang baik, terutama untuk kemudahan dalam analisis investasi di daerah.

Berdasarkan Inpres Nomor 3 Tahun 2003 tentang Kebijakan Dan Strategi Nasional Pengembangan *e-Government*, setiap Gubernur dan Bupati/Walikota diamanatkan untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai dengan tugas, fungsi, dan kewenangannya guna terlaksananya pengembangan *e-Government* secara nasional. Pengembangan *e-Government* merupakan upaya untuk mengembangkan penyelenggaraan pemerintahan yang berbasis elektronik dalam rangka meningkatkan kualitas layanan publik secara efektif dan efisien. Melalui pengembangan *e-Government* dilakukan penataan sistem manajemen dan proses kerja pada pemerintahan dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi.

Pemerintah daerah telah melakukan inisiatif untuk menarik investasi antara lain dengan melakukan reformasi birokrasi, layanan investasi, membangun sistem informasi, pemetaan potensi investasi dan peningkatan infrastruktur fisik.

1. Reformasi birokrasi pelayanan investasi. Koordinasi antar tingkatan pemerintahan, baik vertikal maupun horizontal sangat penting, beberapa pemerintah daerah telah menerapkan sistem Unit Pelayanan Terpadu (UPT) dalam pelayanan perijinan. Sistem ini ditujukan untuk menyederhanakan birokrasi perijinan. Dengan menciptakan layanan perijinan dan investasi, permohonan perijinan dapat diproses di satu tempat sehingga birokrasi menjadi lebih pendek, cepat dan efisien.

2. Membangun sistem informasi potensi investasi. Banyak pemerintah daerah telah menggunakan berbagai cara dan strategi tertentu untuk menarik investasi, antara lain pameran produk dan potensi investasi dan promosi melalui internet, berupa situs web yang berisi berbagai macam informasi mengenai potensi investasi dan prosedur layanan untuk investor.
3. Peningkatan infrastruktur fisik. Ketersediaan infrastruktur pendukung sangat penting untuk kegiatan usaha. Beberapa daerah telah memahami pentingnya investasi bagi perekonomian daerah. Investasi diperlukan untuk menutup defisit pendanaan pembangunan. Memperbaiki iklim investasi merupakan penentu penting dalam investasi. Terkait dengan konsep iklim investasi terutama di sektor industri yang berwawasan lingkungan di Kota Semarang, mendukung terwujudnya sistem informasi investasi antara lain berikut:
 - a. Kemudahan Perizinan.
Dibentuknya Kantor UPT atau Unit Pelayanan Terpadu di Kota Semarang merupakan upaya memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam proses perizinan
 - b. Tersedianya sumber daya atau komoditi unggulan daerah.
Kota Semarang memiliki beberapa komoditi unggulan yang layak diangkat untuk menarik investasi di daerah.
 - c. Tersedianya informasi data perusahaan industri.
Ketersediaan informasi data mengenai perusahaan industri yang dapat dijadikan pertimbangan bagi para investor dalam menentukan jenis usaha industri. Selain itu, informasi data mengenai perusahaan industri memudahkan pemerintah daerah dalam melakukan kontrol atau pengawasan.
 - d. Tersedianya informasi mengenai mekanisme AMDAL.
Informasi Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan dapat dijadikan pedoman dalam rangka mencegah dampak lingkungan yang terjadi dari adanya kegiatan industri
 - e. Tersedianya informasi mengenai peluang investasi
Informasi ini berisi tentang tawaran atau peluang investasi yang potensial di sektor industri pada daerah atau wilayah tertentu di Kota Semarang sesuai dengan karakteristik wilayah
 - f. Adanya sistem pemetaan sektor industri
Sistem pemetaan sektor industri berbasis GIS (*Geographic Information System*) dapat dijadikan petunjuk strategis bagi para investor dalam menentukan wilayah investasinya Faktor-faktor yang dapat mendukung terwujudnya konsep iklim investasi berwawasan lingkungan tersebut di

atas akan lebih optimal apabila dituangkan dalam sebuah sistem informasi. Mengenai kebutuhan sistem informasi, maka Sistem Informasi Geografis (SIG) dapat membantu proses pemetaan potensi industri pada suatu daerah.

8.3. Informasi Pengembangan Investasi

Sistem pemetaan berbasis internet sering disebut sebagai GIS (*Geographic Information System*) atau SIG (*Sistem Informasi Geografis*) dirancang untuk bekerjadengan data yang tereferensi secara spasial atau koordinat-koordinat geografi. GIS memilikikemampuan melakukan pengolahan data dan melakukan operasi-operasi tertentu dengan menampilkanalisis data digunakan untuk pemetaan informasi geografis untuk mengakses investasi terkait dengan geografis.

a. Industri

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian didefinisikan sebagaikegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi dan/atau barangjadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaanya, termasuk kegiatan rancangbangun dan perekayasaan industri. Tujuan pembangunan industri jangka panjang adalah membangun industri dengankonsep pembangunan yang berkelanjutan, yang didasarkan pada tiga aspek yang tidak terpisahkanyaitu pembangunan ekonomi, pembangunan sosial dan lingkungan hidup. Pada dewasa ini yang menjadi bahan perdebatan adalah bagaimana menyusun suatu pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.

Proses industri menghasilkan produk, produk samping dan limbah yang dibuang. Limbah yang dibuang akan mencemari atau merusak lingkungan. Oleh karena itu perlu dilakukan pengendalian pencemaran lingkungan. Pengendalian pencemaran lingkungan dengan cara pengolahan limbah *end of pipe* menjadi sangat mahal dan tidak dapat menyelesaikan permasalahan ketika jumlah industrisemakin banyak, daya dukung alam semakin terbatas, dan sumber daya alam semakin menipis.

b. GoodEnvironment Governance

Konsep pembangunan berkelanjutan memerlukan pokok-pokok kebijakan pengelolaan sumber daya alam yang perlu direncanakan sesuai dengan daya dukung lingkungan. Kondisi lingkungan baik alam maupun sosial (*biogeofisik* dan *sosekbud*) dibangun sesuai dengan zona

peruntukannya, seperti zona perindustrian, perkebunan, pertanian dan lain-lain. Hal tersebut memerlukan perencanaan tata ruang wilayah (RTRW), sehingga dapat dihindari pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan daya dukung lingkungannya.

Hal demikian perlu diwujudkan *good corporate environment governance* sebagai tanggung jawab pemerintah sebagai eksekutif untuk menjalankan amanat agar tercipta keseimbangan antara pembangunan fisik dan kelestarian lingkungan hidup. Hal yang perlu dilakukan pemerintah antara lain:

- a. Pengawasan terhadap proses *corporate governance* di perusahaan
- b. Merupakan upaya untuk mempromosikan budaya yang kondusif bagi tercapainya *good corporate environment governance*.
- c. Memfasilitasi kepatuhan terhadap *code of conduct* terhadap etika lingkungan.
- d. Memahami semua permasalahan lingkungan yang dapat memengaruhi baik kinerja keuangan maupun non-keuangan pemerintahan.
- f. Melibatkan seluruh unsur stakeholder untuk melakukan *review* terhadap praktik *good corporate environment governance* oleh pemerintahan.
- g. Membangun generasi yang sadar menjalankan keseimbangan antara pembangunan fisik dan lingkungan.

Sistem informasi investasi bertujuan untuk mewujudkan layanan perizinan dan non-perizinan yang mudah, cepat, tepat, transparan dan akuntabel. Begitu efektifnya tujuan yang ingin dicapai, sehingga sistem elektronik ini akan menciptakan integrasi data dan layanan (perizinan dan non-perizinan) sehingga mampu meningkatkan keselarasan kebijakan dalam layanan antar-instansi pemerintah pusat dan daerah. Sistem informasi investasi memiliki 3 (tiga) menu utama, yakni: *Informasi Penanaman Modal*, *Pelayanan Penanaman Modal* dan *Pendukung*. Pada menu *Informasi Penanaman Modal*, masyarakat dapat mengakses:

- a. Peraturan perundang-undangan penanaman modal.
- b. Potensi dan peluang penanaman modal.
- c. Daftar bidang usaha tertutup dan daftar bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan.
- d. Jenis, tata cara proses permohonan, biaya dan waktu pelayanan perizinan dan non-perizinan.
- e. Tata cara pencabutan perizinan dan non-perizinan.

- f. Tata cara penyampaian laporan kegiatan penanaman modal.
- g. Tata cara pengaduan terhadap layanan penanaman modal.
- h. Data referensi yang digunakan dalam layanan perizinan dan non-perizinan penanaman modal.
- i. Data perkembangan penanaman modal, kawasan industri, harga utilitas, upah dan tanah.
- j. Informasi perjanjian internasional di bidang penanaman modal.

Pada menu *Pelayanan Penanaman Modal*, investor akan disuguhkan informasi tentang:

- a. Pelayanan perizinan dan nonperizinan.
- b. Pelayanan penyampaian LKPM.
- c. Pelayanan pencabutan serta pembatalan perizinan dan nonperizinan.
- d. Pelayanan pengenaan dan pembatalan sanksi.
- e. Penelusuran proses pelayanan permohonan perizinan dan non-perizinan.
- f. Jejak audit (*audit trail*).

Pada menu *pendukung*, informasi yang tersaji berupa:

- a. Pengaturan penggunaan jaringan elektronik.
- b. Pengelolaan keamanan sistem elektronik dan jaringan elektronik.
- c. Pengelolaan informasi yang ditampilkan *National Single Window for Investment* (NSWI).
- d. Pengaduan terhadap pelayanan perizinan dan nonperizinan dan masalah dalam penggunaan.
- e. Pelaporan perkembangan penanaman modal dan perangkat analisis pengambilan keputusan yang terkait dengan penanaman modal.
- f. Pengelolaan pengetahuan sebagai pendukung analisis dalam pengambilan putusan pengembangan kebijakan penanaman modal.
- g. Penyediaan panduan penggunaan.

Untuk menghindari penyalahgunaan informasi sebagian hak akses masyarakat, investor dapat dengan bebas mengakses keseluruhan isi pada menu *Informasi Penanaman Modal*. Pada menu *Pelayanan Penanaman Modal*, masyarakat hanya dapat mengakses pada sub-menu *Pelayanan Perizinan dan Non-perizinan*, khususnya pada pilihan: *Pendaftaran Penanaman Modal*. Sementara pada menu *Pendukung*, masyarakat dapat mengakses dengan bebas sub-menu *Panduan Penggunaan Pelayanan Pengaduan Terhadap Pelayanan Perizinan Non-Perizinan*.

Meskipun bersifat digital (*paperless*), pengaduan yang disampaikan harus direspon dalam waktu yang cepat. Secara otomatis akan mengirim tembusan pengaduan tersebut kepada BKPM dan instansi daerah yang berwenang mengelola penanaman modal. Setelah menerima tembusan pengaduan, BKPM dan instansi daerah harus merespon dalam waktu 2 (dua) hari kerja.

Investor dapat meminta hak akses kepada BKPM atau instansi daerah yang berwenang di bidang penanaman modal dan telah mengoperasikan sistem tersebut. Dokumen yang harus dibawa untuk mengajukan hak akses berupa dokumen perusahaan dan dokumen penanggung jawab sebagai pimpinan perusahaan bersangkutan. Komunikasi elektronik dapat dilakukan oleh penyelenggara melalui e-mail atau akun (yang diperoleh ketika mengajukan hak akses) investor, dan juga mampu mencetak nomor perusahaan dan secara otomatis diberikan kepada investor. Syaratnya perusahaan investor harus memiliki badan hukum ketika memproses perizinan dan non perizinan penanaman modal. Kepada penanam modal yang belum memiliki badan hukum, nomor perusahaan akan diberikan kemudian pada saat memperoleh Izin Prinsip Penanaman Modal (Izin Usaha).

Kelengkapan berkas (dokumen) pendukung yang dibutuhkan dalam mengajukan Pendaftaran Penanaman Modal dapat dikirim secara elektronik. Namun untuk dokumen tertentu yang tidak dimungkinkan, pengirimannya secara manual ke alamat PTSP nasional yang menjadi tujuan investor. Setelah pemrosesan selesai, surat perizinan dan nonperizinan secara elektronik langsung disampaikan ke e-mail atau akun penanam modal. Sementara dokumen cetak (*hard copy*) perizinan dan nonperizinan yang telah ditandatangani kepala instansi penanaman modal yang bersangkutan dapat diambil oleh investor. Jika dalam waktu 14 (empat belas) hari dokumen tersebut tidak diambil, kantor PTSP akan mengirimnya ke alamat korespondensi penanam modal melalui pos.

Jika PTSP nasional mengalami hambatan koneksi dengan jaringan SPIPISE, permohonan perizinan dan nonperizinan penanaman modal tetap berlangsung manual melalui *front office* dan *back office* di masing-masing PTSP. Tenggang waktu pemrosesan tetap berjalan seperti biasa yang dihitung setelah berkas permohonan perizinan dan nonperizinan diterima dengan benar dan lengkap.

Untuk mengevaluasi pelaksanaan (realisasi) penanaman modal, sistem informasi dapat memberikan layanan penyampaian LKPM (Laporan

Kegiatan Penanaman Modal). Sistem LKPM yang diformulasikan secara elektronik sanggup melakukan pencabutan, pembatalan perzinan dan nonperzinan, pengenaan sanksi dan pembatalan sanksi penanaman modal. Meskipun berlangsung secara elektronik, Penyampaian LKPM tetap memberikan tanda terima yang dikirim langsung ke e-mail atau akun investor, sepanjang berkas dinyatakan lengkap. Namun demikian instansi penanaman modal nasional sesuai kewenangan dan tingkatannya tetap menerima layanan LKPM secara manual. Jika investor menyampaikan LKPM-nya berbentuk *hardcopy*, maka data tersebut tetap dimasukkan ke dalam sistem informasi.

8.4. Informasi Infrastruktur Pendukung Investasi

Informasi Infrastruktur Transportasi

Infrastruktur transportasi utama Kota Semarang sangat membantu kemudahan pergerakan masyarakat. Jalan yang menghubungkan antara jalur utama dengan pusat-pusat permukiman kondisinya cukup baik. Namun demikian masih dijumpai kemacetan lalu lintas karena penggunaan badan jalan untuk pedagang kaki lima, dan untuk area parkir. Panjang jalan di seluruh wilayah Kota Semarang mencapai 2.786,056 km, dimana bila dilihat dari jenis permukaan 52,46% sudah diaspal; sedangkan dari kondisinya 44,72% dalam keadaan baik; 32,52% dalam keadaan sedang; dan sisanya dalam keadaan rusak.

Untuk memenuhi transportasi darat tersedia dua jenis angkutan darat utama, yaitu kereta api dan kendaraan bermotor yang digunakan untuk angkutan penumpang dengan jumlah besar antara lain Bus Antar Kota Dalam Propinsi (AKDP) dan Bus Antar Kota Antar Propinsi (AKAP). Bus-bus ini dilayani oleh Terminal Bus Terboyo Semarang dan Mangkang. Angkutan Kereta Api di Kota Semarang dilayani 3 stasiun yaitu Stasiun Tawang, Stasiun Poncol dan Stasiun Alastuwa. Kemudian pelayanan transportasi internasional menggunakan pesawat terbang dan kapal laut yang sudah eksis keberadaannya yaitu dilayani oleh bandara Internasional Ahmad Yani dan Pelabuhan Internasional Tanjungmas.

Kondisi infrastruktur merupakan unsur penting yang perlu mendapatkan perhatian agar dapat berfungsi dengan optimal. Dalam mendukung aksesibilitas, Kota Semarang memiliki panjang jalan yang semakin meningkat dalam 5 tahun terakhir ini yaitu 2.762,62 km tahun 2009 menjadi 2.778,29 km pada tahun 2013. Bidang Sarana prasarana perhubungan yang dimiliki Kota Semarang adalah; terminal bus, stasiun kereta api, dan

pelabuhan udara/laut, yang mampu menghubungkan Kota Semarang ke seluruh kota di Indonesia.

Informasi Infrastruktur Drainase

Kinerja pelaksanaan pembangunan infrastruktur terkait drainase adalah:

- a. Tersedianya dokumen perencanaan pembangunan daerah sebagai acuan/pedoman dalam penyusunan program dan kegiatan pembangunan di Kota Semarang, antara lain RKPD, Perda Master Drainase, Masterplan Transportasi (Rancangan RPJPD 2005-2025 dan Naskah Akademik RPJPD).
- b. Terkoordinasinya program dan kegiatan pembangunan di Kota Semarang baik yang dibiayai oleh dana Pemerintah Pusat, Provinsi maupun Daerah yakni PAMSIMAS, TMMD, Sosialisasi Revisi RPJMD, Monev PKPSBBM, fasilitas kegiatan KKN, P2KP dan PNPM, Polder Authority KaliBanger Project dan DAM Jatibarang serta program-program penanggulangan kemiskinan di Kota Semarang.

8.5. Informasi Struktur Tata Ruang

Kota Semarang sebagai pusat perdagangan dan jasa berskala internasional memiliki strategi penataan ruang secara umum terbagi atas: Kebijakan pengembangan struktur ruang dan Kebijakan pengembangan pola ruang. Kebijakan pengembangan struktur ruang Kota Semarang dilakukan melalui:

- a. Pemantapan pusat pelayanan kegiatan yang memperkuat kegiatan perdagangan dan jasa berskala internasional.
- b. Peningkatan aksesibilitas dan keterkaitan antar pusat kegiatan.
- c. Peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan sistem prasarana sarana umum.

Informasi investasi juga perlu mempertimbangkan luas, karakter daerah, koordinasi pelaksanaan pembangunan, kemudahan dalam penyelesaian masalah, maka pembagian BWK di Kota Semarang ditentukan melalui pendekatan batas administratif. Rencana Tata Ruang Kota Semarang Tahun 2010-2030 pembagian BWK ditetapkan sebagai berikut:

- a. BWK I meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur dan Kecamatan Semarang Selatan dengan luas kurang lebih 2.223 Ha.

- b. BWK II meliputi Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungkur dengan luas kurang lebih 1.320 Ha.
- c. BWK III meliputi Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Semarang Utara dengan luas kurang lebih 3.522 Ha.
- d. BWK IV meliputi Kecamatan Genuk dengan luas kurang lebih 2.738 Ha;
- e. BWK V meliputi Kecamatan Gayamsari dan Kecamatan Pedurungan dengan luas kurang lebih 2.622 Ha.
- f. BWK VI meliputi Kecamatan Tembalang dengan luas kurang lebih 4.420 Ha.
- g. BWK VII meliputi Kecamatan Banyumanik dengan luas kurang lebih 2.509 Ha.
- h. BWK VIII meliputi Kecamatan Gunungpati dengan luas kurang lebih 5.399 Ha.
- i. BWK IX meliputi Kecamatan Mijen dengan luas kurang lebih 6.213 Ha.
- j. BWK X meliputi Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu dengan luas kurang lebih 6.393 ha.

Rencana pendistribusian fasilitas pelayanan regional dimasing-masing BWK meliputi:

- a. Perkantoran, perdagangan dan jasa di BWK I, II, dan III
- b. Pendidikan kepolisian dan olah raga di BWK II
- c. Perkantoran, transportasi udara dan transportasi laut di BWK III
- d. Industri di BWK IV dan BWK X
- e. Pendidikan di BWK VI dan BWK VIII
- f. Perkantoran militer di BWK VII
- g. Kantor pelayanan publik di BWK IX

Rencana penetapan pusat pelayanan di Kota Semarang terdiri atas: Pusat pelayanan kota, Sub pusat pelayanan kota dan Pelayanan lingkungan. Pusat pelayanan kota berfungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan Provinsi, pemerintahan Kota yang berupa pusat pelayanan kegiatan pemerintahan yang dilengkapi dengan pengembangan fasilitas, meliputi kantor Gubernur dan kantor Walikota serta fasilitas kantor pemerintahan pendukung dan pelayanan publik lainnya.

Selain itu pusat pelayanan kota juga sebagai pusat kegiatan perdagangan modern dan jasa komersial yang dilengkapi dengan:

- a. Pusat perbelanjaan skala kota.

- b. Hotel dan penginapan.
- c. Perkantoran swasta.
- d. Jasa akomodasi pariwisata lainnya.

Sub pusat pelayanan kota merupakan pusat BWK yang dilengkapi dengan sarana lingkungan perkotaan skala pelayanan BWK yang meliputi:

- a. Sarana perdagangan dan jasa.
- b. Sarana pendidikan.
- c. Sarana kesehatan.
- d. Sarana peribadatan.
- e. Sarana pelayanan umum.

Pusat pelayanan lingkungan kota dilengkapi dengan sarana lingkungan perkotaan skala pelayanan sebagian BWK, meliputi:

- a. Sarana perdagangan.
- b. Sarana pendidikan.
- c. Sarana kesehatan.
- d. Sarana peribadatan.
- e. Sarana pelayanan umum.

8.6. Informasi Kelembagaan

Guna mewujudkan aparatur pemerintah profesional, bersih, berkarakter dan pelayanan secara memadai, perlu dikembangkan pelayanan satu atap (*One Stop Service*) dan pengembangan *Electronic Government (E-Gov)*. Pelayanan publik yang baik diharapkan dapat menumbuhkan kepercayaan masyarakat terhadap Pemerintah, mengurangi biaya tinggi investasi serta mendorong aktivitas perekonomian. Upaya peningkatan pelayanan publik tentang informasi investasi dapat dilihat dari pengembangan informasi terkait investasi yaitu:

- a. Peningkatan efektifitas dan keterpaduan informasi investasi daerah, melalui peningkatan kerjasamadaerah, dan peningkatan partisipasi masyarakat. Upaya tersebut dilaksanakan dalam pengembangan informasi investasi dilakukan melalui:
 - 1. Peningkatan kerjasama perencanaan pembangunan, fasilitasi kerjasama dengan lembaga penelitian dan pengabdian masyarakat Perguruan Tinggi.
 - 2. Peningkatan koordinasi penyelesaian permasalahan transportasi perkotaan, perencanaan air minum, drainase dan sanitasi perkotaan, melalui koordinasi perencanaan penanganan pusat-pusat industri.

3. Peningkatan kemampuan teknis aparatur perencana.
4. Peningkatan penyelenggaraan Musrenbang Kota dalam rangka penyusunan Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD), Kebijakan Umum Anggaran (KUA), PPAS dan RAPBD.
5. Penyusunan masterplan pembangunan ekonomi daerah, dan penyusunan masterplan penanggulangan kemiskinan.
6. Peningkatan kegiatan koordinasi penyusunan Masterplan Pengendalian SDA dan Lingkungan.

Peningkatan kualitas pelayanan publik diupayakan melalui:

1. Pengembangan kapasitas aparat Pemerintahan Daerah.
2. Peningkatan kapasitas kelembagaan Pemerintahan Daerah.
3. Peningkatan sarana prasarana pelayanan publik.
4. Peningkatan pengelolaan keuangan daerah yang efektif, efisien, transparan dan akuntabel.
5. Peningkatan kualitas dan kuantitas produk-produk hukum daerah.
6. Peningkatan kerjasama antar daerah.
7. Peningkatan peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah.
8. peningkatan Kualitas Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam melaksanakan tugas-tugas legeslatif, termasuk dalam mengakomodasikan kepentingan dan aspirasi masyarakat dalam investasi.
9. Kualitas pengelolaan keuangan daerah.
10. Pengetahuan sumberdaya manusia aparatur pengawasan.
11. Kualitas pelayanan pemerintah Kota Semarang kepadamasyarakat/publik.
12. Kualitas Sumber Daya Manusia aparatur dalam penyusunan / perancangan produk-produk hukum daerah, peningkatan pengetahuan masyarakat tentang pemahaman tertib hukum dan HAM, serta peningkatan kepastian hukum pada produk-produk hukum daerah sebagai landasan hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah.
13. Kualitas kelembagaan perangkat daerah dan peningkatan akuntabilitas penyelenggaraan pemerintah daerah.
14. penataan kelembagaan di lingkungan Pemerintah Kota Semarang melalui Peraturan Daerah Organisasi dan Tata Kerja Lembaga

Teknis Daerah yang disesuaikan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

15. Dibentuk Kantor pelayanan satu pintu yaitu Kantor Pelayanan Terpadu serta Pusat Penanganan Pengaduan Pelayanan Publik (P5). Disamping itu setiap Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang memberikan pelayanan langsung kepada masyarakat telah memiliki standar Pelayanan Minimal, sehingga diharapkan masyarakat dapat terlayani secara cepat, mudah, murah, efisien serta efektif.
16. Efektifitas pengelolaan keuangan daerah, Pemerintah Kota menerbitkan buku pedoman pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja (APBD) Kota Semarang, pengendalian pengelolaan barang daerah termasuk dalam pengadaan barang dan jasa di lingkungan Pemerintah Kota Semarang, serta penataan dan pengamanan aset-aset Pemerintah Kota Semarang.

Kinerja pelaksanaan pembangunan Kota Semarang dapat dilihat dari kondisi keamanan, ketentraman, ketertiban masyarakat dan stabilitas politik. Kondisi daerah yang aman, tentram dan tertib merupakan syarat terciptanya kegiatan masyarakat yang kondusif. Guna mengantisipasi terjadi gangguan keamanan dan ketertiban masyarakat, di Kota Semarang terdapat 3.567 poskamling aktif dari 4.673 pos kamling yang tersebar di 16 Kecamatan. Setiap tahun poskamling aktif terus ditingkatkan dan dilengkapi sarana dan prasarana. Jumlah petugas satuan Perlindungan Masyarakat (Linmas) pada tahun 2012 terdapat 6.130 orang dan pada tahun 2013 terdapat 6.164. Selama tahun 2014, Satpol PP melaksanakan kegiatan penertiban sebanyak 1.541 kasus. Sampai dengan akhir tahun 2012 jumlah perda yang menjadi obyek penegakan sejumlah 35 perda yang mengandung sanksihukum.

Perkembangan Organisasi Kemasyarakatan (Ormas) dan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) di Kota Semarang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Pada tahun 2014, jumlah Ormas di Kota Semarang tercatat sebanyak 254, sementara pada tahun 2013 ini tercatat sebanyak 261 atau mengalami peningkatan sebesar 2,76 %. Sedangkan jumlah LSM di Kota Semarang pada tahun 2013 tercatat sebanyak 76, dan hingga tahun 2014, LSM yang terdaftar sejumlah 85 atau mengalami peningkatan sebesar 11,84%.

8.7. Sistem Informasi Ikon Kota

Ikon kota sangat mempengaruhi masyarakat berkunjung baik dalam negeri maupun luar negeri. Hal ini sangat mendukung pariwisata Kota Semarang. Dengan banyaknya masyarakat yang berkunjung ke Kota Semarang maka akan meningkatkan perdagangan Kota Semarang. Ikon ikon Kota Semarang adalah pada tabel berikut.

Tabel 8.1
Simpul-Simpul Pusat Perdagangan dan Ikon kota Semarang

No.	Lokasi	Potensi	Ikon Kota
1.	Kawasan Simpang Lima	Mal dan Hotel Pusat kerumunan masyarakat	Alun-Alun (Pusat Kota)
2.	Panama (Pemuda, Pandanaran dan Gajah mada)	Hotel, pertokoan, bank, perkantoran dan mal Pusat kerumunan masyarakat	Balai Kota, Tugu Muda, Pusat Oleh-oleh Khas Semarang
3.	Kawasan johan dan lingkaran Bubaan	Masjid Kauman, Pasar Johar, Jurnatan, Pekojan	Kota Lama
4.	Kawasan Peterongan	Pasar Peterongan, Pasar Wonodri, Mal, Bank	Pasar Tumpah di malam hari (pasar 24 jam)
5.	Jalan Pengapon	Pasar Grosir Ikan Jawa Tengah	Pasar Ikan
6.	Bandarharjo	Industri dan perdagangan ikan asapan	Sentra pengasapan ikan
7.	Makang	Terminal Induk Semarang, Taman Wisata Margasatwa	Selamat Datang Kota Semarang dari sisi barat
8.	Penggaron	Terminal Satelit sisi Timur, Pemotongan Hewan, Pasar Induk Unggas, Mal, dekat dengan kawasan perumahan	Selamat Datang Kota Semarang dari sisi Timur
9.	Banyumanik dan Tembalang	Terminal satelit sisi selatan, Kawasan perumahan, kawasan pendidikan, mal, sentra kuliner.	Undip, Kodam, Selamat Datang kota Semarang dari arah selatan
10.	Ngalian – Mijen	Kota baru, pelebaran jalan, pertokoan-pertokoan baru, kawasan perumahan	Kawasan Perumahan dan Pendidikan
11.	Jalan Majapahit, MT Haryono, Siliwangi	Kawasan pertokoan	Pertokoan

Sumber: Data Primer diolah

Tabel diatas menjelaskan bahwa pasar modern mengikuti pergeseran kota, yaitu bergeser dari pusat kota ke daerah pinggiran (di perbatasan kota Semarang). Kota Semarang dikepung oleh pertokoan, pasar, ruko dan jasa-jasa

pendukung. Ikon Kota Semarang tidak hanya bersifat fisik melainkan beberapa *event* yang secara rutin diselenggarakan untuk mengenalkan Kota Semarang, antara lain:

a. *Pameran Kriya Unggulan Nusantara.*

Pameran ini termasuk dalam kategori pameran industri kreatif. Dalam pameran ini menampilkan produk kerajinan dari seluruh Indonesia, Demo Kuliner Nusantara, Gelar Budaya, Pertunjukan Kesenian dan Fashion Show, digelar di Lawang Sewu Semarang.

b. *Jateng Fair.*

Event tahunan dengan tema Bangga Jawa Tengahku, dilaksanakan di Pusat Rekreasi Promosi dan Pembangunan – Arena PRPP Jawa Tengah, Jl. Anjasmoro Tawang Mas Semarang. Jateng Fair menampilkan pameran, promosi, informasi, hiburan, rekreasi, arena bermain anak dan keluarga serta kompetisi.

c. *Roti Fresh (Return of Taker Ilmu Freedom of Sharing).*

Pameran hadir dengan tema Creative Junkies, bernuansa kreatifitas, dilangsungkan di area Kolam Renang Hotel Santika Premiere, dengan nuansa outdoor. RoTi FreSh sendiri adalah singkatan dari *Return of Taker Ilmu Freedom of Sharing*. Acara ini merupakan ajang tempat diskusi, kumpul-kumpul dan sharing ilmu bagi semua yang hidup dalam lingkup dunia.

d. *Festival Batik Semarang.*

Rangkaian event perayaan ulang tahun Kota Semarang yaitu, *Semarang Night Carnival*, *Night Ride on Kota Lama* dan juga *Semarang Fair* dan *Festival Batik Semarang* menampilkan 464 rancangan batik Semarangan, dengan tema Semarang Setara.

e. *Semarang Fair.*

Event yang dirancang sebagai ajang pameran terbesar, sarana promosi barang dan jasa, efektif & tepat sasaran”. Event ini sekaligus untuk menyemarakkan peringatan hari jadi Kota Semarang berupa pameran yang biasanya berlangsung antara April sampai Mei secara berkala tahunan, di lapangan baru Masjid Agung Jawa Tengah, Jalan Arteri Soekarno Hatta.

f. *Car Free Day.*

Event yang diresmikan oleh Walikota Semarang Bapak Soemarmo ini ditandai dengan pelepasan dua burung dara dan dilanjutkan dengan sepeda santai yang dipimpin oleh bapak walikota juga. Car Free day

ini akan menjadi agenda rutin setiap hari Minggu pukul 6.00 hingga 09.00 di mana Jalan Pahlawan mulai dari simpang lima, juga Pemuda dari depan Paragon City Mall Hingga Tugu Muda.

g. *Semarang Great Sale.*

Sebuah event yang berlangsung merupakan mendukung program Visit Jateng dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Jawa Tengah. Pesta kembang api menandai dibukanya perhelatan Semarang Great Sale, sebuah perhelatan akbar untuk mempromosikan Kota Semarang.

h. *Semarang Book Fair.*

Pameran buku lengkap yang di tempatkan di Gedung Wanita Jl. Raden Saleh. Hal ini menghadirkan masyarakat banyak, karena disamping pameran buku, juga disajikan berbagai pameran dan hiburan.

Sistem Informasi Kawasan Industri

Dalam hal informasi investasi Kota Semarang, perlu diketahui sentra-sentra industri di Kota Semarang. Beberapa kawasan industri yang perlu ditahui adalah:

1. Kawasan Industri Wijaya Kusuma (KITW)

- a. Jumlah Perusahaan: 16 unit
- b. Luas Area 250 Ha, luas yang dibangun 160 Ha
- c. Lokasi: Kel. Karanganyar, Kel. Randugarut Kec. Tugu
- d. Fasilitas
 - Kavling siap bangun
 - Bangunan siap pakai minimum 1200 m²
 - Jalan lingkungan 16 m
 - Jalan utama masuk menggunakan *flay over* di atas rel KA Semarang-Jakarta
 - Jaringan telp / listrik / air
 - Kawasan berikat
 - Pengolahan limbah
- e. Kemudahan / keuntungan lain
 - Discount 10%
 - Discount pemasaran kavling 10%
 - Dibantu pengurusan ijin usaha

- Bebas ijin lokasi
- Bebas AMDAL (bagi industri non polutan)
- Tidak banjir

f. Alamat Pembangun / Pengelola: Jl. Raya Smg-Kendal Km. 12 Semarang

g. Telpon / Fax: 8661645, 8662156, 8661476

2. Kawasan Lingkungan Industri Kecil (LIK) Bugangan Baru

a. Jumlah Perusahaan: 456 unit

b. Luas Area 100 Ha, luas yang dibangun 100 Ha

c. Lokasi di Jl. Raya Kaligawe Km. 4 Kel. Muktiharjo Lor Kec. Genuk

d. Fasilitas:

- Bangunan siap pakai
- Jalan lingkungan
- Listrik / Telpon / Air
- Security

e. Alamat: Jl. Raya Kaligawe Km. 4 Semarang Telp/Fax: (024) 6580406

3. Kawasan Industri Tanjung Emas Export Processing Zone (TEPZ)

a. Jumlah Perusahaan: 10 unit

b. Luas Area 101 Ha, yang dibangun 101 Ha

c. Lokasi: Kel. Tanjung EmasKec. Semarang Utara

d. Fasilitas

- One Stop Service Centre
- Water supply 9 m³/hour
- Telephone line (600 line available)
- Container depot, Warehouse Integrated Transport & Cargo Handling
- 24 jam security
- Roads (Main road, Feeder roads, Gangway)
- Drainage system
- Green belt
- Fire brigade & Hydrants
- Garbage area & Incinerator
- Management centre
- Cleaning & maintenance service

- Health clinic
 - Canteen & Catering service
 - Workers cooperative
 - Banks
 - Public telecommunication service
- e. Kemudahan / keuntungan lain The Most Strategic Location:
- Harbour 300 m
 - Highway / toll road 500 m
 - City center 2 km
 - Airport 6 km
 - Railway station 1 km
 - Jakarta 485 km
 - Surabaya 314 km
 - Yogyakarta 108 km
 - Surakarta 100 km
- f. Alamat Pembangun/Pengelola: Jl. Coaster No. 8 Komplek Tanjung Emas, Semarang
- g. Telpon / Fax: 024 3516425 atau 024516428

4. Kawasan Industri Guna Mekar Indonesia (GMI)

- a. Jumlah Perusahaan: 48 unit
- b. Luas Area 130 Ha, dibangun 130 Ha
- c. Lokasi: Kel. Tambak Aji Kec. Ngaliyan
- d. Fasilitas
- Tanah siap bangun
 - Bangunan siap pakai
 - Jalan lingkungan
 - Listrik / telpon / air
- e. Kemudahan / keuntungan lain
- Bebas banjir
 - Jalan bebas kemacetan kota
- f. Alamat Pembangun / Pengelola: Jl. Tambakaji II No. 7 Semarang
Telpon / Fax: 8662888

5. Kawasan Industri Terboyo

- a. Jumlah Perusahaan: 67 unit
- b. Luas Area: 300 Ha
- c. Lokasi: Kel. Terboyo Wetan, Kec. Genuk

d. Fasilitas

- Jalan lingkungan 12 s/d 20 m
- Jaringan air bersih
- Sambungan telpon lokal dan internasional
- Jaringan listrik 3 phase
- Bebas kewajiban Ijin Undang-Undang Gangguan (HO)
- Sertifikat HGB 30 tahun dan dapat diperpanjang 2 x 20 tahun
- Satuan pemadam kebakaran dan jaringan pipa hidrant
- Sistem keamanan dan kebersihan lingkungan terpadu

e. Alamat Pembangun / Pengelola

- Jl. Kaligawe Km. 6 Semarang
- Jl. Pandanaran No. 6 Kav. 14 Semarang
- Telpon / Fax: 6580110, 8415212, 6580623

6. Kawasan Industri Bukit Semarang Baru (BSB)

a. Jumlah Perusahaan: 3 unit

b. Luas Area: 50 Ha, yang dibangun 30 Ha

c. Lokasi: Kel. Mijen, Kec. Mijen

d. Fasilitas

- Tanah siap bangun
- Bangunan siap pakai
- Jalan lingkungan
- Listrik / telpon / air

e. Alamat Pembangun / Pengelola: Jl. Pandanaran No. 6 Kav. 15 Semarang
Telpon / Fax: 8443005

7. Kawasan Industri Sinar Centra Cipta

a. Jumlah Perusahaan: 12 unit

b. Luas Area 95 Ha untuk pangkalan penumpukan container.

c. Lokasi: Komplek Lingkar Tanjung MasKec. Semarang Utara

d. Fasilitas

- Tanah siap bangun
- Pinggir jalan arteri utara
- Dekat pelabuhan Tanjung Emas (jarak kurang lebih 0,7 Km)
- Dekat Bandar Udara (jarak kurang lebih 2,5 Km)

e. Alamat Pembangun / Pengelola: Jl. Marina No. 3 Semarang

f. Telpon / Fax: 024 7693456

8. Kawasan Industri Candi

- a. Jumlah Perusahaan 26 unit
- b. Luas Area 300 Ha, dibangun 240 Ha
- c. Lokasi di Jl. Gatot Subroto Kel. Ngaliyan, Kec. Ngaliyan
- d. Fasilitas
 - Tanah siap bangun
 - Jalan 20 s/d 30 m
 - Green belt
 - Listrik, telpon, air PAM / bawah tanah
 - Security service
- e. Kemudahan: Bebas banjir dan Ideal untuk industri menengah dan besar.
- f. Alamat: Jl. Puri Anjasmoro Blok F-I No. 8 Semarang
Telp: 7602345, 7607651

8.8. Daya Tarik Investasi di Kota Semarang

Beberapa potensi investasi di Kota Semarang yang pernah ditawarkan dalam Gelaran Potensi Investasi Daerah (GPID), Wali Kota Soemarmo HS menyatakan bahwa ada 10 investasi yang bakal ditawarkan dengan nilai antara Rp 7 triliun - Rp 10 triliun. Sepuluh investasi yang ditawarkan itu antara lain Pasar Ikan Higienis (PIH) Rejomulyo, Wisata Taman Lele, Taman Margasatwa Semarang di Mangkang, Agrowisata di Mijen dan Gunungpati, pembangunan *convention hall* di Pedurungan. Sistem Pelayanan Air Minum (SPAM) yang membutuhkan dana Rp 700 miliar, serta revitalisasi Pasar Johar, Ngaliyan, dan pasar tradisional lainnya. Selain itu, pengembangan *water park* di Taman Marga Satwa Semarang di Mangkang dengan lahan tersedia 16 ha. Taman margasatwa akan lebih menarik. Pihak ketiga berharap bisa mengembangkan dengan memanfaatkan lahan seluas 16 ha tersebut. Revitalisasi pasar tradisional antara lain, Pasar Johar ditawarkan kepada investor dengan nilai Rp 600 miliar, dan untuk Pasar Ngaliyan membutuhkan Rp 57 miliar.

Pemerintah Kota Semarang juga menawarkan sejumlah potensi yang bisa dikerjasamakan dengan pihak ketiga, yaitu pengembangan Taman Margasatwa Semarang di Mangkang dengan nilai investasi Rp 2,6 miliar, *water park* di Mangkang Rp 1,5 miliar, pengembangan wisata Taman Lele Rp 10 miliar, agrowisata di Gunungpati dan Mijen Rp 13,3 miliar. Revitalisasi

Pasar Ngaliyan Terpadu Rp 57,3 miliar, revitalisasi Pasar Johar Rp 300 miliar, Pasar Ikan Higienis (PIH) Rejomulyo Rp 9 miliar. Tidak ketinggalan *sport center* seperti Lapangan Citarum, Trilomba Juang dan juga Semarang Expo Centre. Termasuk pengembangan *bus rapid transit* (BRT) koridor II Terboyo-Banyumanik. Bagi usaha yang sudah disetujui, Wali Kota menyerahkan surat izin kepada beberapa perusahaan.

Tabel 8.2
Investasi Besar Perpasaran Dan Pariwisata

No	Obyek Investasi	Nilai Investasi
1	Revitalisasi pasar Johar, Bulu, Peterongan dan Karangayu	Rp. 600.000.000.000,-
2	Revitalisasi pasar Ngalian	Rp. 57.000.000.000,-
3	Revitalisasi Pasar Ikan Higienis (PIH) Rejomulyo	Rp. 9.000.000.000,-
4	Pengembangan Taman Margasatwa Mangkang	Rp. 2.600.000.000,-
5	<i>Water park</i> Mangkang	Rp. 1.500.000.000,-
6	Pengembangan wisata <i>Taman Lele</i>	Rp. 10.000.000.000,-
7	Argowisata Gunungpati dan Mijen	Rp. 13.300.000.000,-

Sumber: Dari Berbagai Sumber Diolah 2013.

Kota Semarang mempromosikan investasi melalui gelar Potensi Investasi Daerah (GPID) yang dipadukan dengan kegiatan CJIBF (Central Java Investasi Bizniz Forum) dan Sembiz (Semarang Bizniz Forum). Kegiatan dikemas dalam bentuk promosi investasi terpadu baik dengan kegiatan *business meeting*, pameran dan presentasi peluang investasi merupakan bentuk sinergitas kegiatan promosi investasi antara Pemerintah Pusat dan daerah melalui BKPM.Forum Semarang Bizniz atau Sembiz 2011 di Hotel Patra, mencatat ada 24 investasi dengan total nilai Rp 3,364 triliun. Nilai investasi ada kenaikan dibanding Sembiz 2010 yang mencatat total nilai Rp 2,165 triliun. Peningkatan nilai itu telah membuktikan Kota Semarang layak untuk investasi dan menarik bagi investor.

Tabel 8.3
Investasi Hotel, Apartemen dan Pusat Perkantoran

No	Investor	Investasi yang dibangun	Lokasi
1	Star Prima West	Best Western Hotel dan Apartemen	Jl. MT. Haryono
2	Merdeka Graha Indo	Kondominium Palm Hill Real Estate	Jl. Papandayan
3	Mutiara Matahari Makmur Santosa	Apartemen	Kampung Petempen
4	Merdeka Sandi Surya	Perkantoran	Jl. Pandanaran
5	Yayasan Bagas Waras Nuswantoro	RS Sronдол Hospital Centre	
6	Wamarion Graha Perkasa	Hotel Wamarion	
7	Tirto Podomoro	Instalasi Air	Pelabuhan Tanjung Mas

Sumber: Berbagai Sumber Diolah

Kebijakan pemerintah untuk mempermudah investasi dengan cara mengurangi lamanya waktu pengurusan izin. Ditemukan bahwa sembilan dari 24 investasi pembangunan hotel langsung dilakukan persetujuan, yaitu Star Prima West bakal mengembangkan Best Western Hotel & Apartment di Jalan MT Haryono. Investor Merdeka Graha Indo dengan investasi Palm Hill Real Estate atau sebuah kondominium di Jalan Papandayan. Ada pula investor Mutiara Matahari Makmur Sentosa akan membangun apartemen di Kampung Petempen. Kemudian Merdeka Sandi Surya akan membangun tower untuk perkantoran di Jalan Pandanaran. Sedangkan investor yang sudah melakukan penandatanganan nota persetujuan atau LoI tercatat ada 11 usaha.

Yayasan Bagas Waras Nuswantoro akan mengembangkan RS Sronдол Hospital Centre, Investor Wamarion Graha Perkasa bakal mengembangkan Hotel Wamarion, dan Grup Agung Podomoro melalui anak usahanya Tirto Podomoro akan mengembangkan instalasi air bersih di kawasan Pelabuhan Tanjung Emas. Di Kota Semarang masih menjadi pilihan pengusaha di dalam maupun luar negeri untuk berinvestasi. Adanya aturan yang jelas dan infrastruktur yang memadai, menjadi peluang bagi kalangan pebisnis untuk terus mengembangkan investasi. Iklim usaha bisa kondusif dengan aturan yang jelas, transportasi dan infrastruktur yang baik, dan perizinan lebih mudah. Para investor tidak perlu khawatir jika akan berinvestasi di Kota Semarang. Hal tersebut seiring dengan pembangunan

infrastruktur, seperti pemekaran bandara Ahmad Yani, pelabuhan Tanjung Mas (keduanya di Semarang), Trans Jawa - Bali, jalan tol Semarang - Solo, PLTU Jepara dan Rembang, atau geothermal di Tegal.

Iklim investasi di Kota Semarang tergolong pesat ditunjukkan oleh fakta-fakta keberhasilan Kota Semarang antara lain pada Business Forum (Sembiz), sebanyak 13 *letter of intent* (LOI) ditandatangani, mencakup investasi senilai Rp 1,135 triliun, walaupun baru 12,8 persen dari seluruh nilai proyek sebesar Rp 2,01 triliun. Namun tetap sebagai pertanda positif bagi iklim investasi. Jenis investasi pun makin beragam, dari penyediaan dan pengembangan air bersih, pembangunan dermaga, tempat rekreasi, sampai apartemen. Hal-hal yang harus dilakukan untuk menggairahkan investasi antara lain:

- a. Menjamin kelancaran realisasi proyek dengan berbagai pendampingan.
- b. Terus menawarkan yang belum laku karena banyak kesempatan yang perlu terus digalakkan program promosi investasi melalui berbagai wahana.

Secara sistemik Pemerintah Kota perlu membantu investor dalam memperbaiki iklim investasi. Solusi sistemik dengan pendekatan normatif seperti mengubah peraturan banyak dilakukan, penataan kembali perda-perda yang menghambat iklim investasi dalam rangka peningkatan pendapatan asli daerah. Investor akan merasa lebih mantap, dan berharap tidak banyak hambatan yang bakal dihadapi. Kota Semarang merupakan ibukota Jawa Tengah dan oleh karenanya menjadi barometer keberhasilan investasi. Sekitar 60 persen proyek investasi baik PMA maupun PMDN juga berada di Kota Semarang dan sekitarnya.

Keunggulan komparatif yang dimiliki Kota Semarang, selain faktor ketersediaan tenaga kerja, kondisi politik yang kondusif, dan keamanan relatif baik, Kota Semarang bisa dijadikan alternatif bagi investor Jabodetabek yang ingin merelokasi pabriknya, daripada harus henggang ke Vietnam atau Laos.

8.9. Sistem Informasi Perijinan Usaha

Syarat dan Prosedur Perijinan Usaha Toko Modern (IUTM)

A. Dasar Hukum

1. Peraturan Presiden Nomor 112 tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Pembelian dan Toko Modern.

2. Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 53/MDAG/PER/12/2008 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Pembelanjaan dan Toko Modern.
3. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah dan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.
4. Keputusan Walikota Semarang Nomor 875.1/2 Tahun 2011 tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perijinan dan Non Perijinan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kota Semarang.

B. Persyaratan

1. Fotocopy persetujuan prinsip.
2. Fotocopy ijin lokasi dengan menunjukkan aslinya.
3. Fotocopy ijin gangguan (HO) dengan menunjukkan aslinya.
4. Fotocopy ijin mendirikan bangunan (IMB) dengan menunjukkan aslinya.
5. Fotocopy akta pendirian Badan Hukum dan perubahan – perubahannya.
6. Surat pernyataan dengan usaha mikro dan usaha kecil serta perjanjian kemitraan dengan UMKM.
7. Surat pernyataan kesanggupan melaksanakan dan mematuhi ketentuan yang berlaku.
8. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
9. Surat keputusan pengangkatan pimpinan cabang.
10. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KIP) pimpinancabang yang masih berlaku.
11. Foto copy Tanda Daftar Perusahaan TDP dengan menunjukkan aslinya.
12. Peta lokasi usaha pertokoan.
13. Surat kesanggupan melaksanakan ketentuan yang berkaitan dengan gerakan kemitraan.
14. Kajian UKL/UPL, dan kajian sosial ekonomi dari Lembaga Independen.
15. Foto berwarna pimpinan cabang ukuran 3x4 sebanyak 3 lembar.

C. Prosedur

1. Pemohon mendaftarkan formulir ijin Usaha Toko Modern dilampiri persyaratannya ditujukan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.
2. Setelah diteliti oleh tim verifikasi untuk dinyatakan lengkap dan benar maka berkas permohonan diagendakan dan pemohon diberikan tanda terima pendaftaran.
3. Dilakukan rapat koordinasi dan cek lapangan yang dituangkan dalam Berita Acara.
4. Apabila ijin Usaha Toko Modern telah diterbitkan maka pemohon akan diberitahu dan selanjutnya dapat diambil sertifikatnya di loket pengambilan.

D. Waktu Penyelesaian

Waktu penyelesaian adalah 5 (lima) hari kerja.

E. Biaya

Biaya Rp. 0 (tanpa dipungut biaya).

F. Masa Berlaku

Berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat di perpanjang

Syarat dan Prosedur Perijinan Perdagang Eceran Obat/Toko Obat (TO)

A. Dasar Hukum

1. Undang-undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang kesehatan.
2. Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 028/MENKES/PER/I/2011 tentang klinik (perlu masa sosialisasi / transisi maksimal 2 (dua) tahun).
3. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor: 13 tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah dan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.
4. Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 1189A/MENKES/SK/X/1999 tentang Penetapan Ijin di Bidang Kesehatan.
5. Keputusan Direktur Jenderal Binkesmas Pelayanan Medik Nomor 664/Binkesmas/DJ/V/1987 tentang Pelayanan Medik Dasar.
6. Keputusan Walikota Semarang Nomor 875.1/2 tanggal 3 Januari 2011 tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perijinan dan Non Perijinan Kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.

B. Prosedur

1. Pemohon mengajukan permohonan dilampiri persyaratan kepada Kepala Badan Pelayan Perijinan Terpadu.
2. Setelah diteliti dan dinyatakan lengkap maka berkas permohonan diagendakan menggunakan program Informasi Teknologi yang selanjutnya pemohon di berikan bukti penerimaan berkas di maksud.
3. Berkas permohonan tersebut diverifikasi melalui bidang Perijinan Kesejahteraan Rakyat dan Lingkungan dengan dilakukan rapat koordinasi dan cek lapangan yang di tulis dalam Berita Acara.
4. Permohonan diproses dengan menggunakan Teknologi Informasi.
5. Apabila ijin diterbitkan maka pemohon diberitahu untuk mengambil Surat Ijin / Surat Terdaftar Tenaga Kesehatan di loket Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.

C. Persyaratan

1. Surat permohonan ditujukan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon (pemilik TO) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Asisten Apoteker yang masih berlaku.
3. Surat penunjukan sebagai penanggung jawab teknis dari pemilik toko obat.
4. Fotocopy Surat Ijin Asisten Apoteker.
5. Fotocopy Surat Ijin Kerja Asisten Apoteker.
6. Fotocopy ijasah Asisten Apoteker.
7. Rekomendasi dari organisasi profesi (persatuan asisten farmasi Indonesia).
8. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
9. Denah ruang dan denah lokasi toko obat.
10. Fotocopy Surat Ijin Toko Obat yang lama (untuk perpanjangan) dengan menunjukkan aslinya.

D. Waktu Penyelesaian

Waktu penyelesaian adalah 10 (sepuluh) hari kerja.

E. Biaya

Rp. 0,- (tanpa biaya)

F. Pengaduan

Pengaduan diajukan secara tertulis ke Pusat Pengaduan Penanganan Pelayanan Publik (P5), 31. Pemuda No. 148 Semarang. Telp. (024) 3513366 pswt. 1242 atau Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang, Telp. (024) 3548691/3513366. Pswt. 1318.

Syarat dan Prosedur Perijinan Waralaba

A. Dasar Hukum

1. Peraturan Pemerintah No. 42 Th. 2007 tentang Waralaba.
2. Peraturan Menteri Perdagangan nomor 31/MDAG/PE/8/2008 tentang Penyelenggaraan Waralaba.
3. Keputusan DIRJEN Perdagangan Dalam Negeri No. 138/PDN/KEP/10/2008 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Waralaba.
4. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tatakerja Lembaga Teknis Daerah dan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.
5. Keputusan Walikota Semarang Nomor 875.1/2 Tahun 2011 tentang Pendelegasian wewenang Penandatanganan Perijinan dan non Perijinan Terpadu (BPPT) Kota Semarang.

B. Persyaratan Ijin

1. Fotocopy ijin Teknis.
2. Fotocopy prospektus penawaran waralaba dari pemberi waralaba.
3. Fotocopy perjanjian waralaba.
4. Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dengan menunjukkan aslinya.
5. Fotocopy Surat Tanda Pendaftar Waralaba (STPW) pemberi waralaba.
6. Fotocopy akta pendirian Badan Hukum dan perubahan-perubahannya.
7. Fotocopy bukti pendaftaran Hak Kekayaan Intelektual (HKI).
8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) penanggung jawab perusahaan.

C. Prosedur

1. Pemohon mendaftarkan formulir ijin Waralaba dilampiri persyaratannya ditujukan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.
2. Setelah diteliti dan dinyatakan lengkap dan benar maka berkas permohonan diagendakan, dan pemohon diberikan tanda terima Pendaftaran.
3. Dilakukan rapat koordinasi dan cek lapangan yang dituangkan dalam Berita Acara.

4. Pemohon akan diberitahu pengambilan izin.

D. Waktu Penyelesaian

Waktu penyelesaian adalah 5 (lima) hari kerja.

E. Biaya

Biaya Rp. 0 (tanpa dipungut biaya).

F. Masa Berlaku

Berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat di perpanjang.

Syarat dan Prosedur Perjinan Laboratorium Kesehatan Swasta

A. Dasar Hukum

1. Undang - undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang kesehatan.
2. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah dan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.
3. Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 1189A/MENKES/SK/X/1999 tentang Penetapan Ijin di Bidang Kesehatan.
4. Keputusan Menteri Kesehatan No. 4 11/MENKES/PER/I11/2 0 1 0 tentang Laboratorium Klinik.
5. Keputusan Walikota Semarang Nomor 875.1/2 tanggal 3 Januari 2011 tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perijinan dan Non Perijinan Kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.

B. Prosedur

1. Pemohon mengajukan permohonan dengan dilampiri persyaratannya di tujukan kepada Kepala Badan Pelayan Perijinan Terpadu.
2. Setelah diteliti dan dinyatakan lengkap maka berkas permohonan diagendakan menggunakan program Informasi Teknologi yang selanjutnya pemohon di berikan bukti penerimaan berkas di maksud.
3. Berkas permohonan tersebut diverifikasi melalui bidang Perijinan Kesejahteraan Rakyat dan Lingkungan dengan dilakukan rapat koordinasi dan cek lapangan yang di tuangkan dalam Berita Acara.
4. Selanjutnya permohonan diproses dengan menggunakan Teknologi Informasi.
5. Apabila ijin diterbitkan maka pemohon diberitahu untuk mengambil Surat Ijin I Surat Terdaftar Tenaga Kesehatan di loket Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.

C. Persyaratan

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon (perorangan).
2. Foto copy Akte Pendirian Badan Hukum.
3. Surat penunjukan dan pernyataan prnanggung jawab teknis.
4. Surat penunjukan dan pernyataan tenaga teknis / adminitrasi.
5. Surat pernyataan mengikuti program kemantapan mutu eksternal.
6. Data kelengkapan bangunan (HO, surat kepemilikan).
7. Data kelengkapan peralatan.
8. Surat ijin atasan langsung bagi tenaga dokter dan bagi tenaga teknis baik Pegawai Negeri Sipil / Swasta.
9. Denah lokasi Bangunan yang diusulkan.
10. Surat keterangan fasilitas penggunaan listrik dan air.
11. Rekomendasi dari puskesmas setempat.
12. Foto pemohon 4 x 6 sebanyak 2 lembar.
13. Bagi perpanjangan dilampiri izin yang lama.

D. Waktu Penyelesaian

Waktu penyelesaian adalah 15 (lima betas) hari kerja.

E. Biaya

Rp. 0,- (tanpa biaya)

F. Pengaduan

Pengaduan diajukan secara tertulis ke Pusat Pengaduan Penanganan Pelayanan Publik (P5), 31. Pemuda No. 146 Semarang.

Telp. (024) 3516717, 3588292 atau Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang, Telp. (024) 358594 / 3513366. Pswt. 1321, 1322, 1421.

Syarat dan Prosedur Perijinan Usaha Apotek

A. Dasar Hukum

1. Undang - Undang Obat Keras (St. 1973 No. 541).
2. Undang - Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan.
3. Undang - Undang Nomor 35 Tahun 2009 tentang Narkotika.
4. Undang - Undang Nomor 22 Tahun 1997 tentang Narkoba.
5. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1997 tentang Psikotropika.
6. Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 41 Tahun 1980 tentang Masa Bhakti Ijin Kerja Apoteker.
7. Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 922/SK/Menkes/X/1993 tentang Tatacara Pemberian Ijin Apotek.

8. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2009 tentang Kefarmasian.
9. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah dan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.
10. Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 1027/Menkes/SK/IX/2004 tentang Standart Pelayanan Kefarmasian di Apotek.
11. Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 1331/Menkes/SK/X/2002 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 922/Menkes/X/1993 tentang. Ketentuan dan Tata Kerja Pemberian Apotek.
12. Keputusan Walikota Semarang Nomor 875.1/2 tanggal 3 Januari 2011 tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perijinan dan Non Perijinan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.

B. Prosedur

1. Pemohon mengajukan permohonan dengan dilampiri persyaratannya ditujukan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.
2. Setelah diteliti dan dinyatakan lengkap maka berkas permohonan diagendakan menggunakan program Informasi Teknologi yang selanjutnya pemohon diberikan bukti penerimaan berkas dimaksud.
3. Berkas permohonan tersebut diverikasi melalui Bidang Perijinan Kesejahteraan Rakyat dan Lingkungan dengan dilakukan rapat koordinasi dan cek lapangan yang dituangkan dalam Berita Acara.
4. Selanjutnya permohonan diproses menggunakan Teknologi Informasi dan;
5. Apabila ijin diterbitkan maka pemohon diberitahu untuk mengambil Surat Ijin / Surat Terdaftar Tenaga Kesehatan di loket Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.

C. Persyaratan

1. Fotocopy Surat Penugasan Apoteker.
2. Fotocopy ijasah apoteker dengan menunjukkan aslinya.
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku.

4. Surat pernyataan domisili usaha apotek dan ditandatangani di atas materai.
5. Denah ruang apotek dan denah lokasi / situasi apotek terhadap apotek lain.
6. Foto copy bukti penguasaan hak atas tanah antara lain Sertifikat dan Letter C/D.
7. Apabila tanah bukan miliknya dilampiri surat pernyataan tidak keberatan dari pemilik tanah dan ditandatangani diatas meterai.
8. Daftar alat perlengkapan apotek.
9. Surat pernyataan tidak bekerja tetap pada perusahaan farmasi lain dan tidak menjadi Apoteker Pengelola Apotek (APA) di Apotek lain dan ditandatangani diatas meterai.
10. Surat ijin atasan langsung bagi Pegawai Negeri.
11. Akta notaris perjanjian kerjasama Apoteker Pengelola Apotek dengan Pemilik Sarana Apotek.
12. Surat pernyataan Pemilik Sarana Apotek tidak terlibat pelanggaran di bidang obat dan di tandatangan diatas meterai.
13. Surat keterangan kesehatan dari Rumah Sakit Pemerintah untuk melaksanakan tugas Apoteker.
14. Lolos butuh dari Kepala Dinas Kesehatan Provinsi (bagi pemohon yang pindah dari provinsi lain).
15. Daftar kepustakaan wajib apotek.
16. Surat rekomendasi dari Ikatan Apoteker Indonesia dan.
17. Foto copy ijin gangguan (HO) dengan menunjukkan aslinya.

D. Waktu Penyelesaian

Waktu penyelesaian adalah 15 (lima belas) hari kerja.

E. Biaya

Rp. 0,- (tanpa biaya)

F. Pengaduan

Pengaduan diajukan secara tertulis ke Pusat Pengaduan Penanganan Pelayanan Publik (P5) 31. Pemuda No. 146 Semarang Telepon 024. 3561717, 3588292, atau Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang. Telp. 024. 358594 / 3513366, pswt. 1321, 1322, 1421.

Syarat dan Prosedur Perijinan Optik

A. Dasar Hukum

1. Undang - undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang kesehatan.

2. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah dan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.
3. Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 167/KabNII/1972 tentang Pedagang Eceran Obat.
4. Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 1189A/Menkes/SK/X/1999 Tentang penetapan Ijin di Bidang Kesehatan.
5. Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 1331/Menkes/SK/X/2002 tentang Perubahan Atas Peraturan Menkes RI No. 167/Kab/B.VII/1972 tentang Pedagang Eceran Obat.
6. Keputusan Walikota Semarang Nomor 875.1/2 tanggal 3 Januari 2011 tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perijinan dan Non Perijinan Kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.

B. Prosedur

1. Pemohon mengajukan permohonan dengan dilampiri persyaratannya di tujukan kepada Kepala Badan Pelayan Perijinan Terpadu.
2. Setelah diteliti dan dinyatakan lengkap maka berkas permohonan diagendakan menggunakan program Informasi Teknologi yang selanjutnya pemohon di beri bukti penerimaan berkas di maksud.
3. Berkas permohonan tersebut diverifikasi melalui bidang Perijinan Kesejahteraan Rakyat dan Lingkungan dengan dilakukan rapat koordinasi dan cek lapangan yang di tuangkan dalam Berita Acara.
4. Selanjutnya permohonan diproses dengan menggunakan Teknologi Informasi; dan
5. Apabila ijin diterbitkan maka pemohon diberitahu untuk mengambil Surat Ijin / Surat Terdaftar Tenaga Kesehatan di loket Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.

C. Persyaratan

1. Surat permohonan ditujukan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon (pemilik TO) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Asisten Apoteker yang masih berlaku.

3. Surat penunjukan sebagai penanggung jawab teknis dari pemilik toko obat;
4. Foto copy Surat Ijin Asisten Apoteker.
5. Foto copy Surat Ijin Kerja Asisten Apoteker.
6. Foto copy ijasah Asisten Apoteker.
7. Rekomendasi dari organisasi profesi (persatuan asisten farmasi Indonesia).
8. Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
9. Denah ruang dan denah lokasi toko obat.
10. Foto copy Surat Ijin Toko Obat yang lama (untuk perpanjangan) dengan menunjukkan aslinya.

D. Waktu Penyelesaian

Waktu penyelesaian adalah 10 (sepuluh) hari kerja.

E. Biaya

Rp. 0,- (tanpa biaya)

F. Pengaduan

Pengaduan diajukan secara tertulis ke Pusat Pengaduan Penanganan Pelayanan Publik (P5), Pemuda No. 148 Semarang. Telp. (024) 3513366 pswt. 1242 atau Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang, Telp. (024) 3548691/3513366. Pswt. 1318.

Syarat dan Perijinan Tanda Daftar Gudang

A. Dasar Hukum

1. Undang-undang No. 11 Tahun 1965 tentang Perdagangan.
2. Peraturan Menteri Perdagangan RI No. 16/MDAG/PER/2006 tentang Penataan dan Pembinaan Pergudangan.
3. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2008 Tentang Organisasi dan Tatakerja Lembaga Teknis Daerah dan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.
4. Keputusan Walikota Semarang Nomor 875.1/2 Tahun 2011 Tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perijinan dan Non Perijinan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kota Semarang.

B. Prosedur Permohonan

1. Pemohon datang mengambil dan mengisi formulir.
2. Pemohon Menyerahkan formulir yang sudah diisi dan dilampiri syarat administrasi secara lengkap dan benar ke loket pendaftaran.

3. Pemeriksaan lapangan oleh Tim Teknis.
4. Apabila berkas sudah lengkap secara Administrasi dan Teknis selanjutnya diproses penerbitan ijin
5. Pemberitahuan kepada pemohon bahwa ijin sudah jadi atau di tolak.
6. Pemohon mengambil di loket pengambilan.

C. Persyaratan dan Kelengkapan Dokumen

1. Formulir Permohonan Tanda Daftar Gudang.
2. FC. SIUP.
3. FC. TDP.
4. FC. KTP Pemilik Gudang yang masih berlaku.
5. FC. NPWP.
6. Perjanjian pemakai / pemanfaatan gudang bagi perusahaan yang menyewa / memanfaatkan gudang pihak lain.
7. IMB Gudang.
8. FC. Ijin Undang-undang gangguan/HO (bagi pemilik gudang di luar kawasan industri).
9. FC. Denah Gudang.
10. Foto berwarna Pemilik Gudang ukuran 3x4 = 3 lembar

D. Jangka Waktu Penyelesaian

Selambat-lambatnya 5 hari kerja sejak berkas permohonan didaftarkan.

E. Biaya

Tidak dikenakan biaya (Rp. 0,-)

F. Masa Berlaku

Tahun dan wajib daftar ulang 3 (tiga) bulan sebelum masa TDG berakhir.

Syarat dan Perijinan Penyelenggaraan Medik Dasar Swasta

A. Dasar Hukum

1. Undang - Undang Nomor 36 Tahun 2009 Tentang Kesehatan.
2. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah dan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.
3. Keputusan Menteri Kesehatan No. 1189A/MENKES/SK/XI/2002.
4. Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 1424/Menkes/SK/X/1999 tentang Pedoman Penyelenggaraan Optikal.

5. Keputusan Walikota Semarang Nomor 875.1/2 tanggal 3 Januari 2011 tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perijinan kepada Kepala Badan Perijinan Terpadu Kota Semarang.

B. Prosedur

1. Pemohon mengajukan permohonan dilampiri persyaratan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.
2. Setelah diteliti dan dinyatakan lengkap maka berkas permohonan diagendakan menggunakan program Informasi Teknologi yang selanjutnya pemohon diberikan bukti penerimaan berkas dimaksud.
3. Berkas permohonan tersebut diverifikasi melalui Bidang Perijinan Kesejahteraan Rakyat dan Lingkungan dengan dilakukan rapat koordinasi dan cek lapangan yang dituangkan dalam Berita Acara.
4. Selanjutnya permohonan diproses dengan menggunakan Teknologi Informasi dan; Apabila ijin diterbitkan maka pemohon diberitahu untuk mengambil Surat Ijin / Surat Terdaftar Tenaga Kesehatan di loket Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.

C. Persyaratan

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) (apabila pemohon perorangan) yang masih berlaku.
2. Fotocopy akta pendirian Badan Hukum (apabila pemohon Badan Hukum).
3. Daftar riwayat hidup yang disahkan oleh instansi berwenang.
4. Gambar denah ruang.
5. Denah lokasi penyelenggaraan medik dasar.
6. Data ketenagaan terdiri dari Tenaga pelaksana harian meliputi:
 - a. Surat penunjukkan dan kesanggupan.
 - b. Ijasah Dokter/Perawat/Bidan.
 - c. Surat Kerja Izin Praktik bagi Dokter, Surat Izin kerja Perawat, Surat Izin Kerja Bidan.
 - d. Surat keterangan tidak keberatan dari atasan langsung (bagi PNS).
7. Tenaga kerja selaku penanggung jawab meliputi:
 - a. Surat penunjukan kesanggupan (SP).
 - b. Surat tanda registrasi (STR).
 - c. Surat Izin Praktik (SIP).
 - d. Surat keterangan tidak keberatan dari atasan langsung (apabila pemohon Pegawai Negeri Sipil).

8. Daftar sarana dan prasarana penyelenggara medik dasar.
9. Surat keterangan fasilitas penggunaan listrik dan air.
10. Daftar tarif medik dasar swasta.
11. Surat pernyataan membuat instalasi pengolahan air limbah (dokumen UKL - UPL).
12. Rekomendasi dari Dinas Kesehatan Kota / Kabupaten.
13. Ijin Lokasi / HO.

D. Waktu Penyelesaian

Waktu penyelesaian adalah 10 (sepuluh) hari kerja.

E. Biaya

Rp. 0,- (tanpa biaya)

Syarat dan Prosedur Perijinan Penyelenggaraan Reklame

A. Dasar Hukum

1. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.
2. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan pertandaan (IMB Pertandaan).
3. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 11 Tahun 2004 tentang Retribusi Ijin Penyelenggaraan Reklame.
4. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2008 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.
5. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Jasa Usaha di Kota Semarang.
6. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Reklame.
7. Keputusan Walikota Semarang nomor 510.1/757/2013 tentang Penetapan Tata Letak Reklame Pada Ruas Jalan Kawasan pemetaan di Kota Semarang.
8. Keputusan Walikota Semarang nomor 510.1/209/2014 tentang Perubahan Atas Keputusan walikota Semarang Nomor 510.1/757/2013 tentang Penetapan Tata Letak Reklame Pada Ruas Jalan Kawasan pemetaan di Kota Semarang.
9. Keputusan Walikota Semarang Nomor 973/ 89 tentang Penetapan Kawasan dan Kelas Jalan Reklame di Kota Semarang.
10. Keputusan Walikota Semarang Nomor 973/ 90 tentang Penetapan Nilai Sewa Reklame (NSR) di Kota Semarang.

11. Keputusan Walikota Semarang Nomor: 875.1/2 tanggal 3 Januari 2011 tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perijinan dan Non Perijinan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.

B. Prosedur

1. Pemohon mengajukan permohonan dengan dilampiri persyaratannya ditujukan kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu.
2. Setelah diteliti dan diriyatakan lengkap dan benar, berkas permohonan diagendakan dan kepada pemohon diberikan bukti penerimaan berkas.
3. Berkas permohonan tersebut diverifikasi melalui Bidang Perijinan Kesejahteraan Rakyat dan Lingkungan dengan dilakukan rapat koordinasi dan cek lapangan yang dituangkan dalam Berita Acara.
4. Selanjutnya permohonan diproses melalui Bidang Teknologi Informasi.
5. Apabila Ijin Penyelenggara Reklame telah diterbitkan, pemohon akan diberitahu dan selanjutnya dapat diambil surat Ijin diloket pengambilan dengan menunjukkan tanda bukti penerimaan berkas.

C. Persyaratan

Persyaratan ijin Penyelenggaraan Reklame untuk reklame permanen:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) masih berlaku.
2. Fotocopy NPWP.
3. Keterangan terdaftar sebagai penyelenggara reklame/ Biro reklame di Pemda untuk ukuran reklame sedang dan besar.
4. Surat kuasa bermaterai bila permohonan dikuasakan orang lain.
5. Sketsa titik lokasi reklame.
6. Ijin dari PLN bagi reklame yang menggunakan listrik.
7. Desain dan tipologi reklame.
8. Foto terbaru rencana lokasi penempatan reklame (3 R); IMB pertandaan.
9. Rekomendasi / Ijin instansi pengelola apabila reklame diluar lahan milik Pemda.
10. Surat keterangan tidak keberatan apabila reklame di lahan perorangan/swasta.
11. Surat kesanggupan menanggung segala kerugian yang ditimbulkan akibat penyelenggaraan reklame.

Persyaratan yang harus dipenuhi di luar sarana / prasarana ijin reklame permanen:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) masih berlaku.
2. Fotocopy NPWP.
3. Surat kuasa bermaterai apabila permohonan dikuasakan.
4. Sketsa titik lokasi reklame.
5. Surat keterangan tidak keberatan dari pemilik lahan apabila reklame di lahan milik perorangan / swasta.

Bab 9

Keputusan Investasi Sektor Riil

Keputusan investasi sektor riil adalah keputusan investasi di berbagai sektor, antara lain; sektor pertanian, sektor perdagangan, sektor manufaktur dan sektor konstruksi. Berikut beberapa contoh keputusan investasi di sektor riil.

9.1. Keputusan Investasi Sektor Pertanian

Potensi investasi di sektor pertanian menjadi salah satu penggerak perekonomian nasional di Indonesia. BPS (2017) menyebutkan bahwa pada tahun 2016 sektor pertanian menyumbang 15 persen terhadap Produk Domestik Bruto dan mampu menyerap 42 persen angkatan kerja. Sektor pertanian menjadi penyedia pangan dan bahan baku industri serta menjaga kelestarian lingkungan hidup. Sesuai dengan KTT Ketahanan Pangan Dunia 2009, menghasilkan komitmen untuk meningkatkan investasi di sektor pertanian untuk menjawab masalah kekurangan pangan. Dua komitmen terkait dengan investasi pertanian, yaitu:

- a. Mencegah menurunnya pendanaan domestik dan asing untuk pertanian, ketahanan pangan dan pembangunan pedesaan di negara berkembang.
- b. Meningkatkan investasi untuk produktivitas pertanian untuk meningkatkan ketahanan pangan.

Faktor-faktor produktivitas sektor pertanian rendah, yaitu:

- a. Kekurangan peralatan pertanian.
- b. Cara bercocok tanam yang masih tradisional.
- c. Input modernisasi yang rendah.
- d. Penguasaan IPTEK masih rendah.
- e. Kurangnya modal.

Investasi sektor pertanian dapat mendorong inovasi teknologi sejalan dengan meningkatkan produktivitas agribisnis, sehingga mampu meningkatkan kesejahteraan petani dan masyarakat. Sektor pertanian diupayakan untuk peningkatan mutu produksi dan pemasaran hasil guna memenuhi swasembada pangan, kebutuhan gizi, dan komoditi ekspor. Sektor pertanian juga mendorong peranserta swasta berinvestasi untuk mengembangkan potensi pertanian.

Sesuai dengan Rencana Strategis Kementerian Pertanian, kebutuhan investasi di sektor pertanian adalah sebesar Rp 1.360,6 trilyun (PMDN 73 persen dan PMA 27 persen). Target kebutuhan investasi swasta pada tahun 2012 diharapkan dapat mencapai Rp 56,28 trilyun dari investor asing (PMA) dan Rp 144,42 trilyun investor dalam negeri (PMDN). Untuk mencapai sasaran tersebut, arah dan strategi kebijakan investasi pertanian adalah menciptakan iklim investasi dan usaha tepat sasaran. Selaras dengan kebijakan investasi sektor pertanian, daerah diharapkan mampu menarik investor untuk daerah masing-masing.

Pengembangan investasi pertanian dilakukan melalui penyediaan informasi tentang peluang agribisnis/*agroindustry* dan berbagai kebijakan, peraturan dan insentif-insentif yang diberikan oleh daerah kepada masyarakat. Terutama kepada calon investor serta fasilitasi perencanaan investasi. Dengan demikian dapat mendorong calon investor untuk berinvestasi di bidang agribisnis/*agroindustry*.

Peluang investasi sektor diarahkan pada agribisnis/*agroindustry*, yaitu perkebunan, peternakan, perikanan, industri pangan, dan pengolahan hasil hutan. Tahun 2011 realisasi PMA mencapai Rp 175,3 triliun, naik 18,45 persen dibanding realisasi PMA 2010 sebesar Rp 148,0 triliun. PMDN mencapai Rp 76 triliun, tumbuh 25,61 persen dibanding realisasi PMDN 2010 sebesar Rp 60,5 triliun. Total investasi sebesar Rp 251,3 triliun pada 2011 itu, melampaui target yang ditetapkan sebesar Rp 240 triliun. (Reportase Indonesia.com, 9 April 2012).

Empat bentuk kontribusi pertanian terhadap pertumbuhan ekonomi yaitu:

- Ekspansi sektor ekonomi lain tergantung output di bidang pertanian, baik dari sisi permintaan maupun penawaran.
- Sumber bahan baku untuk produksi pada sektor lain seperti industri manufaktur dan perdagangan.

Salah satu pendorong produktivitas pertanian adalah investasi. Namun, investasi di sektor pertanian masih rendah, padahal potensi pertanian lebih besar dari sektor lain. Potensi sektor pertanian yang dimaksud adalah potensi penyediaan pangan berkelanjutan, penyerapan tenaga kerja, dan penyedia bahan baku bagi industri.

Faktor-faktor yang mempengaruhi investasi pertanian:

- a. Kebijakan investasi, regulasi dan birokrasi, dan kemauan politik yang dapat berpengaruh pada investasi. Kebijakan investasi antara lain

menyangkut bidang-bidang usaha yang diperbolehkan, insentif pajak bagi investor, jangka HGU tanah, depresiasi, dan amortisasi. Regulasi dan birokrasi dan biaya perizinan yang mahal dapat mengurangi minat investasi. Konsistensi kebijakan dan stabilitas politik yang tidak stabil akan menghambat investasi.

- b. Sumberdaya alam berupa kualitas dan jumlah lahan yang cukup, pasokan air dan kondisi iklim yang sesuai akan mendorong investasi. Didukung oleh infrastruktur pertanian yaitu jaringan pengairan dan jalan pertanian berdampak positif terhadap investasi.
- c. Sumberdaya manusia yang memiliki keterampilan tinggi, dan upah tidak terlalu tinggi dapat mendorong investasi.

Berdasarkan sektor usaha, realisasi investasi PMDN paling banyak pada industri tanaman pangan dan perkebunan senilai Rp. 9,4 triliun, disusul industri kertas, barang dan kertas dan percetakan (Rp. 9,3 triliun), listrik dan air (Rp. 9,1 triliun), transportasi, gudang dan telekomunikasi (Rp. 8,1 triliun), dan industri makanan (Rp. 8 triliun). PMA berdasarkan sektor, terbesar adalah transportasi, gudang dan telekomunikasi (3,8 miliar dolar AS), pertambangan (3,6 miliar dolar AS), listrik, gas dan air (1,9 miliar dolar), industri logam, barang logam, mesin dan elektronik (1,8 miliar dolar AS), industri kimia dasar, barang kimia dan farmasi (1,5 miliar dolar AS).

Laporan Kinerja Kementerian Pertanian tahun 2011 menyebutkan bahwa investasi sektor pertanian cenderung meningkat dari tahun ke tahun, dimana penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Penanaman Modal Asing (PMA) pada tahun 2011 sampai dengan Triwulan III masing-masing sebesar Rp 8,2 triliun dan US\$ 1,03 miliar. Besaran investasi PMDN lebih tinggi dibandingkan dengan investasi PMA, dimana pada kedua jenis investasi tersebut lebih banyak di dominasi investasi di bidang pangan dan perkebunan (Kementerian Pertanian, RI, 2012).

Faktor pendorong utama investasi di sektor pertanian menurut Pusat Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian tahun 2011 adalah prospek pasar komoditas yang makin baik (harga cukup tinggi) dan tersedianya lahan untuk kelapa sawit, karet dan kakao, baik oleh perusahaan besar maupun petani. Permasalahan yang terjadi adalah perkembangan investasi pertanian masih rendah, karena dua alasan, yaitu:

- a. *Return of investment* lambat.
- b. Investasi khususnya *on farm* memiliki risiko tinggi karena bergantung pada kondisi musim.

Prospek berinvestasi sektor pertanian sangat besar, terutama produk minyak sawit mentah (CPO). Indonesia berada di urutan kedua setelah Malaysia. Produksi coklat nomor tiga setelah Pantai Gading dan Ghana, sedangkan karet alam terbesar kedua setelah Thailand. Namun, perhatian pemerintah pada ketiga komoditas masih terfokus pada *on farm*, belum pada industri hilir *off farm* yang memberikan nilai tambah.

Beberapa hal minat investor di sektor pertanian rendah, diantaranya:

- a. Sektor pertanian memiliki risiko dan ketidakpastian yang sangat tinggi dibanding sektor lain. *Climate change* menyebabkan fluktuasi produksi sehingga risiko semakin tinggi.
- b. Sarana pendukung sektor pertanian yang kurang tersedia menjadi salah satu faktor investasi pertanian semakin tidak menarik. Antara lain, irigasi yang semakin tidak terawat, juga infrastruktur pendukung lainnya yang kurang baik, menyebabkan kerusakan hasil panen.
- c. Tidak stabilnya iklim investasi berlaku secara keseluruhan, baik sektor pertanian maupun nonpertanian.
- d. Masih marak pungutan-pungutan liar, sehingga semakin meningkatkan biaya yang harus dikeluarkan. Masih terdapat tumpang tindih kebijakan antar departemen atau kementerian yang ada dan kurangnya koordinasi antar instansi pemerintahan sehingga menimbulkan kebingungan pada investor
- e. Adanya otonomi daerah yang terkadang kebijakannya tumpang tindih dengan kebijakan pemerintah pusat.
- f. Anggapan bahwa investasi sektor pertanian tidak menarik dibandingkan dengan sektor lain.

Hal penting untuk meningkatkan minat investasi pertanian adalah:

- a. Ketersediaan sumberdaya alam (lahan, air dan iklim) dan sumberdaya manusia yang masih besar. Investasi yang berbasis sumberdaya alam mempunyai pijakan kaki yang kuat.
- b. Permintaan domestik terhadap produk pertanian terus meningkat karena penduduk yang besar dan makin tinggi pendapatan masyarakat. Permintaan dunia terhadap produksi pertanian juga terus meningkat karena beberapa komoditas pertanian yang dibutuhkan, utamanya minyak sawit, karet, kakao, kopi, lada, pala, panili, dan kayu manis.
- c. naiknya harga pangan dunia akhir-akhir ini memberikan peluang lebih besar kepada pelaku usaha untuk memperoleh keuntungan yang lebih tinggi dan berkelanjutan.

d. Pemerintah bertekad untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif melalui berbagai kebijakan dan peraturan.

Dampak ekonomi yang diharapkan untuk meningkatkan produksi berbagai komoditas pertanian dan makin kokoh ketahanan pangan nasional, serta makin tinggi pendapatan para pelaku usaha (petani). Dampak sosial yang diharapkan adalah makin tinggi penyerapan tenaga kerja, masyarakat miskin di perdesaan yang semakin menurun, dan laju migrasi penduduk ke perkotaan dapat dikurangi.

9.2. Keputusan Investasi di Sektor Manufaktur

Pertumbuhan investasi manufaktur dipacu oleh berbagai faktor pendukung, yaitu iklim investasi di dalam negeri yang semakin membaik. Peningkatan investasi diproyeksikan terus meningkat. Pasar Indonesia berpotensi baik karena berpenduduk sekitar 240 juta jiwa adalah daya beli masyarakat yang sedang bertumbuh, terutama didukung oleh jumlah kelas menengah yang terus meningkat. Hal itu telah menambah keunggulan Indonesia sebagai tujuan investasi.

Pemerintah melalui Kemenperin terus mendorong arus masuk investasi ke sektor manufaktur, baik untuk PMA maupun PMDN. Kemenperin mendukung investasi baru yang bernilai tambah, seperti perusahaan asal Taiwan, *Foxconn*, yang akan membangun pabrik komponen elektronik dan handphone, serta fasilitas perakitannya. Berbagai insentif, seperti *tax holiday*, ditawarkan untuk memacu investasi di sektor industri berteknologi tinggi.

Kebijakan pemerintah untuk memacu *hilirisasi* industri berbasis sumber daya alam (SDA) mulai berdampak positif. Hal itu dapat dilihat dari maraknya pengajuan izin investasi di sektor hilir, telah mendorong pertumbuhan investasi di dalam negeri. Pertumbuhan investasi memang terus terjadi karena kebijakan hilirisasi nonmigas yang sudah mulai berjalan di pertambangan yang mulai efektif. Pertumbuhan investasi sektor manufaktur akan terus berlangsung, selama pemerintah konsisten dengan kebijakannya.

Realisasi investasi sektor industri nonmigas (manufaktur) pada 2014 turun dibanding periode yang sama tahun sebelumnya. Penurunan itu terjadi seiring dengan sikap *wait and see* para calon investor pasca pemilihan presiden 2014. Pelemahan realisasi investasi sepanjang semester I 2014 terjadi dikarenakan para investor masih menunggu pemerintahan baru pasca pemilihan presiden 2014 terbentuk.

Berdasarkan data Kementerian Perindustrian, realisasi investasi sektor industri manufaktur relatif melambat. Investasi penanaman modal dalam negeri (PMDN) sektor industri manufaktur pada semester I 2014 tercatat sekitar Rp 23,18 triliun atau lebih rendah dibanding realisasi investasi PMDN semester I tahun lalu yang tercatat sebesar Rp 26,9 triliun. Meski demikian, realisasi investasi sektor industri pada kuartal II mengalami peningkatan sebesar 8,6% menjadi Rp 12,07 triliun dibandingkan kuartal I 2014 sebesar Rp 11,11 triliun. Sementara realisasi investasi penanaman modal asing (PMA) sektor industri pada semester I 2014 juga hanya tercatat sebesar US\$ 6,71 miliar atau lebih rendah dibanding semester I tahun lalu sebesar US\$ 8,01 miliar. Sedangkan jika dibandingkan per kuartal, investasi PMA kuartal II 2014 mencapai US\$ 3,22 miliar juga sedikit lebih rendah dibandingkan kuartal I 2014 sebesar US\$ 3,49 miliar.

Jila pelaksanaan pemilu berjalan baik, investasi dapat naik signifikan seiring dengan meningkatnya investor. Faktor yang membuat investor *wait and see* antara lain adalah isu tentang ekonomi biaya tinggi ketidakstabilan politik ekonomi. Sikap *wait and see* investor dipengaruhi menunggu hasil pemilihan umum kemudian, investor mencermati *tren* suku bunga (BI rate), neraca perdagangan, serta depresiasi rupiah.

Untuk mendorong realisasi investasi, pemerintah menyediakan berbagai insentif fiskal seperti *tax holiday* dan *tax allowance*. Beberapa perusahaan yang menerima *tax holiday*, yaitu PT Petrokimia Butadiene Indonesia, anak usaha PT Chandra Asri Petrochemical Tbk (TPIA), dan PT Unilever Oleochemical Indonesia, perusahaan sister company dari PT UnDever Indonesia Tbk (UNVR). Unilever Oleochemical Indonesia telah memperoleh insentif *tax holiday* pada akhir 2012 dari rencana perseroan membangun pabrik pengolahan crude kernel palm oil (CKPO) di Sei Mangkei. Pembangunan pabrik Unilever diperkirakan menelan investasi Rp 1,2 triliun. Cabang-cabang industri yang diharapkan tumbuh tinggi antara lain berasal dari industri berbasis minyak dan gas serta sumber daya mineral dan industri berbasis agro. Program prioritas Kemenperin, yaitu pengembangan industri hilir berbasis agro, migas, dan bahan tambang mineral, serta peningkatan daya saing industri berbasis SDM, pasar domestik, dan ekspor.

Investasi industri manufaktur (pengolahan) di Indonesia mencapai Rp. 160 triliun tahun 2012. Angka tersebut 33% di atas target awal tahun ini sebesar Rp 120 triliun. Hal itu didorong pertumbuhan tinggi investasi alat angkut, makanan dan minuman, serta bahan galian nonlogam."Sampai akhir

2012, saya yakin investasi pada 12 sektor industri manufaktur mencapai Rp 160 triliun. Ini naik sekitar 60% dibanding pencapaian pada 2011 sebesar Rp 99,92 triliun.

Indonesia menjadi tujuan investasi yang menarik, karena mempunyai pasar yang bagus dengan penduduk mencapai 240 juta. Jumlah kelas menengah juga terus tumbuh hingga September 2012. Realisasi investasi manufaktur sudah sebesar Rp. 115,45 triliun. Investasi ini terdiri atas penanaman modal asing (PMA) US\$ 8,59 miliar (Rp 77,34 triliun) dan penanaman modal dalam negeri (PMDN) Rp 38,11 triliun. Tambahan kebutuhan sekitar Rp 45 triliun untuk mencapai Rp 160 triliun.

Pertumbuhan industri manufaktur nasional mencapai target 7,1% pada 2012. Perlambatan ekonomi di pasar Eropa dan Amerika Utara berdampak negatif terhadap ekspor hasil industri RI. Industri manufaktur nasional berpotensi tumbuh 8,02% pada 2013. Jika semua hambatan dapat diselesaikan, maka peningkatan investasi sangat optimis. Ada tambahan investasi baru yang diperkirakan mencapai Rp 45 triliun. Kemenperin merevisi target tahun ini dari Rp 120 triliun menjadi Rp 160 triliun, karena melihat pencapaian hingga kuartal HI-2012 sudah Rp 115 triliun.

Sektor-sektor investasi yang cenderung tumbuh tinggi antara lain adalah industri alat angkut, makanan dan minuman, serta bahan galian nonlogam. Industri manufaktur terutama yang padat karya masih menghadapi berbagai masalah yang menekan pertumbuhan investasi. Kalau Rp 120-125 triliun kemungkinan masih tercapai, tapi untuk target Rp 160 triliun saya rasa sangat berat. Kita menghadapi berbagai masalah yang menekan pertumbuhan investasi. Beberapa di antaranya adalah aksi demo buruh kembali marak, kenaikan harga gas industri mulai tahun ini, serta rencana kenaikan tarif tenaga listrik (ttl) tahun depan. Harga gas industri dinaikkan mulai tahun ini hingga 2013 sebesar 49%, menjadi US\$ 10,13 per mile-mile british thermal unit (mmbtu). Sedangkan kenaikan TTL tahun depan sebesar 15%, yang dilakukan bertahap.

Akibat aksi-aksi demonstrasi buruh yang cukup menekan, kawasan Jabodetabek dan daerah lain di Jawa Barat kini tidak lagi kondusif untuk berusaha. Sebagian investor asing dan nasional memilih mengalihkan investasi ke Jawa Tengah dan Jawa Timur yang lebih kondusif.

Iklim Investasi

Pemerintah perlu mengarahkan investasi yang memiliki nilai tambah dan produksinya laku diekspor, sehingga investasi bisa mengalir lebih cepat dan memacu pertumbuhan ekonomi nasional. Indonesia membutuhkan duahal yang dapat mendorong peringkat investasi, yakni kepastian hukum dan perbaikan infrastruktur. Jika kedua hal ini baik, investasi berpotensi meningkat hingga 70%, pemerintah harus serius mempermudah dan memperpendek prosedur perizinan di pusat dan daerah. Peraturan-peraturan harus diperbaiki agar tidak terjadi *overlapping* sehingga menimbulkan *high cost*.

Sistem infrastruktur dan logistik di dalam negeri harus diperbaiki, sehingga biaya produksi manufaktur bisa ditekan dan harga produk lebih berdaya saing di tingkat global. Selama ini, biaya logistik sangat membebani, mencapai 15% dari ke-seluruhan biaya manufaktur. Para pengusaha berharap biaya tersebut ditekan menjadi 9-10% pada 2015.

Perkembangan investasi industri kulit dan alas kaki kurang bagus, karena investor masih khawatir dengan sistem outsourcing (kontrak kerja alih daya) yang dipermasalahkan buruh. Investor lebih memilih menunda investasi sambil menunggu kepastian hukumnya, terutama menunggu revisi Undang-Undang (UU) No 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. Selama buruh masih menolak *outsourcing*, lebih baik investasi ditunda dan menunggu revisi UU No 13.

Dorong Industri Baja

Sementara itu, berdasarkan data Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), realisasi investasi manufaktur di Indonesia mencapai Rp 115,45 triliun periode Januari-September 2012, naik 57% dibanding periode sama tahun lalu. Investasi PMA meningkat 65,85% menjadi US\$ 8,59 miliar dan PMDN naik 40,9% menjadi Rp 38,11 triliun. Pada periode tersebut, investor asing terutama berinvestasi pada sek-tor industri kimia dan farmasi senilai US\$ 2,47 miliar. Berikutnya adalah industri kendaraan bermotor dan alat transportasi sebesar US\$ 1,3 miliar, industri logam, mesin, dan elektronik US\$ 1,28 miliar, makanan dan minuman US\$ 1,14 miliar, serta industri kertas dan percetakan US\$ 1,06 miliar.

Sedangkan investor lokal lebih banyak berinvestasi pada sektor industri mineral nonlogam sebesar Rp 9,08 triliun. Sedangkan investasi makanan dan minuman sebesar Rp 7,17 triliun, industri logam, mesin, dan elektronik Rp 5,83 triliun, industri kertas dan percetakan Rp 4,99 triliun, serta

industri kimia dan farmasi Rp 4,21 triliun. Diperkirakan, peningkatan investasi sangat signifikan terjadi pada industri pertambangan. Industrialis asing memburu pasar di Indonesia karena jumlah kelas menengahnya meningkat. Hal ini terlihat dari meningkatnya impor barang modal dan bahan baku, yang akan diolah dan dipasarkan di dalam negeri.

Jika diolah di dalam negeri, kemudian diekspor produknya komponen asing dan dijual di dalam negeri, artinya industri dan investasi dikuasi asing. Direktur Eksekutif The *Indonesian Iron and Steel Industry Association* (IISIA) Edward Pinem mengatakan, investasi industri logam berkurang, bahkan hampir tidak ada investasi baru. Tahun 2011 investasi Krakatau Steel-Posco US\$ 3 miliar. Investasi industri logam, mesin, dan elektronik tahun ini lebih banyak mengalir ke sektor mesin, terutama karena mendukung industri otomotif yang tumbuh pesat. Iklim usaha sektor industri elektronik juga lebih menguntungkan.

Sedangkan industri logam menghadapi tantangan cukup berat, karena kebijakan pemerintah yang kurang mendukung. Ini antara lain dikarenakan bahan baku besi bekas (*scrap*) masih terganjal peraturan, karena dianggap limbah bahan berbahaya dan beracun (B3). Padahal, industri hilir sektor logam harus mengimpor sekitar 90% bahan bakunya yang berupa scrap. Ia pun menyarankan pemerintah terus mendorong pengembangan industri besi dan baja hulu. Industri pertambangan harus didorong untuk mengembangkan pabrik olahan tambang mentah (*smelter*). Kalau industri hulunya bagus, akan memiliki sumber bahan baku untuk industri hilirnya. Kalau ini terjadi, investasi industri hilir logam akan berkembang pesat.

9.3. Keputusan Investasi Sektor Konstruksi

Beberapa catatan tentang investasi di sektor konstruksi sebagai berikut:

- Sektor konstruksi di Indonesia tumbuh 7-8 persen per tahun.
- Pasar konstruksi di Indonesia mencapai US \$ 49,2 miliar pada tahun 2014.
- Pada tahun 2012, sektor konstruksi memberikan kontribusi 10 persen terhadap PDB.
- Pendapatan per kapita per tahun konsumsi semen di Indonesia sekitar 200 kilogram.
- Indonesia diidentifikasi sebagai negara Asia atas pertumbuhan pasar konstruksi.

Sektor konstruksi dan bangunan mengalami kenaikan nilai sebesar 7-8 persen. Salah satu penyebab adalah tingginya permintaan untuk perumahan dan pertumbuhan properti di beberapa kota besar. Perusahaan konstruksi asing telah masuk ke Indonesia selama beberapa tahun yang terdaftar di Indonesia adalah 128. Sebagian besar berasal dari Jepang. Jumlah perusahaan konsultan yang terdaftar di Indonesia adalah 78, dan jumlah kontraktor EPC adalah 23. Pada tahun 2012, 5 kontraktor dari India juga masuk ke Indonesia.

Menurut data dari Asosiasi Konstruksi Indonesia (AKI) pada semester pertama tahun 2011 melihat pertumbuhan 6,4 persen. Sektor swasta berkembang hingga 65 persen dari semua proyek konstruksi. Tahun lalu misalnya Pemerintah merencanakan pembangunan lebih dari 4000 kilometer jalan, 150 kilometer dari jalur rel dan 14 bandara, semua bagian dari program pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan transportasi dan logistik hubungan di seluruh negeri.

Menurut publikasi *Asia Construction Outlook*, Indonesia berada di urutan teratas sebagai negara potensial dalam hal pertumbuhan belanja konstruksi jangka menengah. Sektor konstruksi diperkirakan tumbuh sekitar 5,2% per tahun pada periode 2014-2019, berada di atas rata-rata regional 4,4 persen. Bahkan, publikasi telah mengidentifikasi Indonesia sebagai pasar konstruksi yang paling menguntungkan kedua di Asia. Negara ini juga memiliki pasar yang semakin terbuka dan menarik untuk investasi.

Konstruksi dan Bangunan

Penjualan semen Indonesia diperkirakan akan mencapai puncaknya pada 95-97 juta ton pada tahun 2017. Sementara kapasitas produksi dalam negeri diperkirakan mencapai 90-95 juta ton pada tahun yang sama. Kapasitas

produksi pada tahun 2014 adalah 68 juta ton per tahun. Oleh karena itu, produsen semen Indonesia perlu meningkatkan kapasitas produksi untuk memenuhi permintaan semen di masa mendatang.

Semen Indonesia, produsen semen terbesar di Indonesia, berencana untuk membangun pabrik semen baru di Padang dan Rembang dalam upaya untuk menambah total 6 juta ton semen per tahun dengan angka kapasitas produksi saat ini sebesar 30 juta ton per tahun. Total investasi untuk dua tanaman ini adalah sekitar Rp 7 triliun (USD \$ 598.000.000). Sementara itu, Indocement Tunggul Prakarsa, produsen semen terbesar kedua di Indonesia, berencana untuk berinvestasi USD \$ 1,2 milyar untuk pembangunan dua pabrik baru di Jawa Tengah dan Sumatera Utara. Ini harus meningkatkan total kapasitas desain terpasang Indocement dari 18,6 juta ton semen pada 2014 menjadi sekitar 24 juta ton pada tahun 2018.

Asia Construction Outlook mencatat bahwa 2013 pengeluaran konstruksi di Indonesia mencapai US \$ 247 miliar. Di bawah pembangunan ekonomi master plan baru (MP3EI) 2011-2025, Pemerintah Indonesia memperkirakan hampir US \$ 181.800.000.000 dari investasi infrastruktur akan mendorong pertumbuhan ekonomi di bawah enam koridor ekonomi baru di seluruh nusantara. proyek infrastruktur utama meliputi:

- a. Jalan Tol Trans-Sumatra
- b. Jalan Tol Cibitung-Cilincing
- c. Halim-SoekarnoHatta Kereta Ekspres
- d. Trans-Sulawesi Kereta
- e. Sepuluh (10) Bandara Baru
- f. Pelabuhan Kali Baru, Pelabuhan Bitung, dan Pelabuhan Cimalaya.

Semuanya ini merupakan proyek-proyek baru, bersama dengan meningkatnya aktivitas sektor swasta, dengan menitikberatkan pada pasokan bahan bangunan di Indonesia, yang memiliki fungsi dalam meningkatkan kapasitas produksi untuk memenuhi pertumbuhan kebutuhan pembangun lokal. Dalam jangka waktu dekat dan menengah, survei memprediksi bahwa pertumbuhan belanja konstruksi terbesar dalam suatu daerah akan berada di Indonesia dan China.

Kinerja emiten di sektor konstruksi terus membaik. Ke depan, kinerja emiten konstruksi masih bisa melesat sejalan dengan langkah pemerintah menaikkan anggaran belanja di sektor infrastruktur. Raphon Prima, Analis NH Korindo Sekuritas Indonesia, mengatakan, kinerja emiten di sektor konstruksi memperlihatkan pertumbuhan yang memuaskan. "*Growth* cukup luar biasa,

baik dari sisi *revenue* maupun *net profit*, (KONTAN, Jumat (18/8). Raphon memberi contoh PT Waskita Karya Tbk (WSKT) yang meraih pertumbuhan pendapatan 76,7% dan laba bersih 90,7% di kuartal II-2017. Emiten ini bisa mencetak kinerja oke lantaran sukses meraih kontrak-kontrak baru dalam beberapa tahun terakhir. Hal tersebut didukung oleh gencarnya pembangunan infrastruktur oleh pemerintah.

Dalam APBN perubahan, defisit anggaran membengkak menjadi 2,92%. Hal tersebut dikhawatirkan bisa menghambat pemerintah dalam mengeksekusi berbagai rencana pembangunan infrastruktur. Penerimaan negara dalam lelang surat utang negara terbilang tinggi. Ini mengindikasikan kinerja emiten sektor konstruksi bisa tetap membaik pada 2018. Kontrak-kontrak baru di sektor konstruksi lebih baik dibandingkan pada 2017.

Standard & Poor's (S&P) mengumumkan kenaikan peringkat Indonesia menjadi *investment grade*, pemerintah juga lebih mudah memperoleh pendanaan dari eksternal. Terkait Moody's Investor mendukung rencana pemangkasan defisit APBN dengan meningkatkan penerimaan pajak yang lebih tinggi. Pemangkasan defisit fiskal menjadi 2,2% dari produk domestik bruto (PDB) dapat mendorong pertumbuhan menjadi 5,4% pada 2018. Sementara, penerimaan pajak ditargetkan naik sebesar 9,3%. Jika target tersebut tercapai maka belanja pemerintah pada sektor infrastruktur berpotensi naik. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) mencetak rekor di pekan lalu. Kondisi tersebut membuat harga saham beberapa emiten juga ikut terdorong dan harganya menjadi terlalu mahal. Meski begitu, analis menilai masih ada beberapa saham harga murah yang layak dijadikan perhatian. Sektor konstruksi masih menarik diperhatikan investor. Saham-saham di sektor ini tergolong *undervalued* karena memiliki kinerja yang bagus namun belum bergerak naik.

Saham-saham seperti PTPP, WIKA, dan ADHI masih memiliki potensi untuk naik dalam jangka panjang. Hal ini didorong oleh upaya pemerintah yang terus meningkatkan pembangunan proyek infrastruktur. Pemerintah telah memberi stimulus sektor konstruksi. Oleh karena itu para investor menjadikan saham tersebut sebagai alternatif investasi jangka panjang. Saham di sektor properti juga menarik dengan turunnya suku bunga acuan Bank Indonesia (BI) menjadi 4,5% sehingga memberikan potensi untuk tumbuh. Saham properti untuk bisa memiliki prospek yang baik di 2018 hingga 2019. Saham-saham properti bisa naik lagi karena didukung stimulus

bunga kredit, mulai dibangunnya proyek properti besar, dan hadir beberapa proyek infrastruktur di beberapa wilayah dekat properti.

Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) mencatat dua perusahaan yang bergerak di sektor konstruksi asal Jepang menyatakan minatnya untuk berinvestasi di Indonesia senilai Rp. 4 triliun. BKPM berharap minat investasi ini bisa segera direalisasikan karena berkaitan dengan target investasi di 2016. Investor Jepang yang berminat tersebut terdiri dari dua perusahaan di bidang konstruksi dengan nilai investasi mencapai Rp. 3,5 triliun serta di bidang usaha depo bangunan dengan rencana investasi senilai Rp. 500 miliar.

Kepala BKPM Franky Sibarani menyampaikan bahwa dua perusahaan tersebut terbilang serius untuk berinvestasi, karena telah siap untuk joint venture dengan mitra lokal yang dipilihnya. Perusahaan rencananya akan mengikuti dua proyek infrastruktur yang ada di Indonesia senilai Rp. 2,5 triliun. Perusahaan juga merencanakan untuk membangun apartemen di wilayah Jabodetabek dengan nilai investasi mencapai Rp. 1 triliun. Perusahaan konstruksi yang terkait dengan perusahaan yang bergerak di bidang *home improvement* menyatakan ingin membangun sebuah depo bangunan yang menyediakan peralatan bangunan untuk distributor konstruksi. Untuk usahanya tersebut, perusahaan membutuhkan lahan seluas 2.000 meter persegi dengan rencana investasi Rp. 500 miliar.

Perusahaan *home improvement*, berencana membangun depo bangunan dengan luas lahan 2.000 meter persegi sesuai dengan ketentuan DNI. Mereka serius untuk investasi di Indonesia, terutama setelah mengetahui adanya sistem PTSP online. Para investor melihat Indonesia sebagai pasar potensial, terlebih dengan adanya Masyarakat Ekonomi ASEAN, memberikan peluang bisnis yang begitu besar bagi para investor.

Bab 10

Keputusan Investasi Sektor Finansial

Pasar tidak selalu dalam keseimbangan. Ia selalu berfluktuasi karena alirankas perusahaan dan tingkat suku bunga selalu berubah (Scott, 2009). Fluktuasi nilai perusahaan yang ditunjukkan pada laporan keuangan tidak baik untuk pengambilan keputusan. Agar informasi akuntansi akuntansi selalu relevan, meskipun tidak ideal perlu dipahami. Informasi keuangan digunakan bukan sekedar untuk kelengkapan sajian informasi tentang perusahaan, namun untuk membantu pengambilan keputusan (*decision usefulness*) (Scott, 2009). *Decision Usefulness* mensyaratkan pendekatan pada pengguna dan jenis permasalahan yang mereka hadapi dalam pengambilan keputusan disebut *The Decision Usefulness Approach*.

Tujuan pelaporan keuangan menurut FASB adalah untuk keputusan dalam bisnis dan investasi. Pengguna laporan keuangan adalah untuk investor, kreditor, pemasok, karyawan, dan manajemen (Hendriksen dan Van Breda, 1992). Penjelasan tentang pengguna laporan keuangan (Harianto dan Sudomo, 1998):

a . I n v e s t o r

Investor berkepentingan atas laporan keuangan untuk menilai kinerja manajemen. Manajemen adalah pihak yang mengoperasikan bisnis para investor. Laporan keuangan memuat informasi tentang *earning*, sehingga dapat digunakan untuk menentukan kebijakan kepemilikan saham. Jika *earning* rendah maka saham dapat dipertimbangkan untuk dipindah ke perusahaan lain. Banyak penelitian yang menggunakan *earning* masa lalu untuk memprediksi kemampuan menghasilkan *earning* di masa depan (Little, 1962; Little dan Rayner, 1966) dalam Watts dan Zimmerman (1986) dan Ball dan Brown (1968).

b . K r e d i t o r

Keditor berkepentingan atas laporan keuangan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mengembalikan pinjaman. Informasi ini dapat dilihat lewat analisis kewajiban dengan aset dalam laporan keuangan.

c P e m a s o k

Hubungan antara pemasok dengan perusahaan dapat dijembatani lewat laporan keuangan. Pemasok akan memberikan harga khusus jika melihat

kemampuan keuangan perusahaan bagus. Misalnya, laporan keuangan menunjukkan adanya likuiditas dan solvabilitas yang tinggi, hutang dagang dalam keadaan terjamin.

d **K a r y a w a n**

Laporan keuangan bagi karyawan didasarkan beberapa kepentingan. Laporan keuangan adalah informasi yang penting yang bisa digunakan untuk melihat kondisi profitabilitas dan solvabilitas perusahaan sekarang dan yang akan datang. Laporan keuangan juga bisa dijadikan dasar pemberian insentif berdasarkan pencapaian target laba tertentu.

e **M a n a j e m e n**

Laporan keuangan bagi manajemen digunakan untuk media pertanggungjawaban kepada investor. Laporan keuangan dijadikan dasar menilai kinerja dan pemberian bonus. Informasi akuntansi juga dapat digunakan sebagai media mengendalikan manajemen, khususnya pemberian bonus (Healy, 1985).

10.1. Pasar Modal

Pasar Modal merupakan kegiatan yang berhubungan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkan, serta Lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek (Darmaji, 2006). Pasar Modal sebagai penghubung antara investor dengan perusahaan atau institusi pemerintah melalui instrumen keuangan jangka panjang seperti Obligasi, Saham dan lainnya. Instrumen yang diterbitkan dan diperdagangkan di pasar modal antaralain:

1. Saham

Saham adalah sebuah sertifikat kepemilikan atas perusahaan, dimana kepemilikan periode tergantung pemegang saham tersebut bisa dalam jangka pendek atau jangka panjang. Berdasarkan jenisnya saham dapat dikelompokkan menjadi 2 yaitu saham biasa (*common stock*) dan saham *preferred*.

2. Obligasi

Obligasi adalah surat utang yang dikeluarkan sebuah badan hukum dengan jangka waktu minimum lima tahun dan mencantumkan bunga (kupon) dan periode pembayaran kupon, serta tanggal jatuh tempo. Obligasi dikelompokkan berdasarkan badan hukum yang menerbitkan. Obligasi pemerintah (pusat dan daerah) dan obligasi perusahaan (swasta dan BUMN). Obligasi dapat juga dikelompokkan berdasarkan kupon, yaitu

kupon tetap (investor akan mengalami kerugian bila tingkat bunga mengalami kenaikan) dan mengambang (tingkat bunga diperbaharui 6 bulan sekali berdasarkan tingkat bunga yang berlaku pada saat itu).

3. Rights

Right atau hak memesan efek terlebih dahulu, adalah surat berharga yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk menukarkannya menjadi saham biasa yang biasanya diberikan kepada pemegang saham lama sehubungan dengan proses pengeluaran saham baru.

4. Waran

Waran adalah hak untuk membeli saham biasa pada waktu dan harga yang telah ditentukan dimuka, yang biasanya dijual bersamaan dengan penerbitan surat berharga lain seperti obligasi atau saham, dengan tujuan untuk menarik peminat atas penerbitan surat berharga yang dimaksud

5. Kontrak berjangka (*futures*)

Kontrak berjangka adalah kontrak untuk membeli dan menjual suatu *underlying* yang dapat berupa indeks, saham, atau lainnya, dimasa yang akan datang. Kontrak berjangka adalah salah satu bentuk produk derivative.

Saham Biasa (*Common Stock*)

Saham Biasa adalah suatu sertifikat atau piagam yang memiliki fungsi sebagai bukti pemilikan suatu perusahaan dengan berbagai aspek-aspek penting bagi perusahaan. Pemilik saham akan mendapatkan hak untuk menerima sebagian pendapatan tetap / deviden dari perusahaan serta kewajiban menanggung resiko kerugian yang diderita perusahaan.

Orang yang memiliki saham suatu perusahaan memiliki hak untuk ambil bagian dalam mengelola perusahaans esuai dengan hak suara yang dimilikinya berdasarkan besaran saham yang dimiliki. Semakin banyak prosentase saham yang dimiliki maka semakin besar hak suara yang dimiliki untuk mengontrol operasional perusahaan.

Analisis Harga Saham

Analisis harga saham bertujuan untuk menaksir nilai intrinsic (*intrinsic value*) suatu saham dan kemudian membandingkan dengan harga pasar saham tersebut pada saat ini (*current market price*). Sedangkan nilai

intrinsik menunjukkan *present value* arus kas yang diharapkan dari suatu saham (Harianto, 2001). Pedoman yang dipergunakan adalah sebagai berikut:

1. Apabila nilai *intrinsic* > harga pasar saat ini, maka saham tersebut dinilai *undervalue* (harganya terlalu rendah) dan karenanya layak untuk dibeli atau ditahan apabila saham tersebut telah dimiliki.
2. Apabila nilai *intrinsic* < harga pasar saat ini, maka saham tersebut dinilai *overvalue* (harganya terlalu mahal) dan karenanya layak untuk dijual.
3. Apabila nilai *intrinsic* = nilai pasar saat ini, maka saham tersebut dinilai wajar harganya dan berada dalam kondisi seimbang.

Untuk menaksir/menilai nilai intrinsik suatu saham guna memilih saham mana yang dimasukkan kedalam portofolio saham dan mana yang harus dikeluarkan, digunakan model penilaian (*valuation model*) yang merupakan suatu mekanisme untuk mengubah serangkaian variable ekonomi atau variable perusahaan yang diramalkan (atau yang diamati) menjadi dasar perkiraan hargasaham. Variabel dimaksud antara lain adalah laba perusahaan dan deviden yang dibagi. Salah satu pendekatan model penilaian saham yang sering digunakan untuk analisis saham adalah pendekatan *present value*.

Berdasar pendekatan ini maka nilai suatu saham adalah sama dengan *present value* arus kas yang diharapkan dapat diterima oleh pemiliknya di masa yang akan datang. Nilai saham dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Nilai saham} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{Arus Kas}}{(1+r)^t}$$

Untuk dapat menggunakan rumus diatas, perlu ditetapkan tingkat keuntungan yang dipandang layak / dipersyaratkan (*r*), dan jumlah serta kapan arus kas akan diterima. Untuk menaksir tingkat keuntungan yang dipandang layak, perludihitung faktor resiko. Semakin besar resiko yang ditanggung investor, semakin tinggi pula tingkat keuntungan yang dipandang layak atas investasinya tersebut. Sementara sumber kas yang dapat diperhitungkan dalam menaksir nilai intrinsik di atas berasal dari dua sumber yaitu deviden dan hasil penjualan kembali saham yang dimiliki. Investor dapat memiliki saham untuk masa tertentu selama *n* tahun, sehingga rumus diatas dapat dituliskan sebagai berikut:

$$P_0 = \left(\sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+r)^t} \right) + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

Karena investor dapat memiliki saham dalam waktu n tahun pada akhir periode kepemilikannya menjadi tidak terhingga, rumus diatas dapat di sederhanakan sebagai berikut:

$$P_0 = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{D_t}{(1+r)^t}$$

Dengan asumsi bahwa keuntungan tidak berubah dan semua keuntungan dibagi sebagai deviden, maka harga saham dapat dirumuskan sebagai Model yang disebut *zero growth model*, karena diasumsikan bahwa deviden tidak mengalami pertumbuhan. Apabila diasumsikan ada pertumbuhan yang dinotasikan sebagai *growth*, maka rumus penaksiran nilai saham di atas dapat dituliskan sebagai berikut:

$$P_0 = \frac{D_1}{(1+r)} + \frac{D_1(1+g)}{(1+r)^2} + \dots + \frac{D_1(1+g)^{n-1}}{(1+r)^n}$$

Apabila n dianggap tidak terhingga, maka persamaan di atas dapat disederhanakan menjadi berikut:

$$P_0 = \frac{D_1}{(r-g)}$$

Model ini disebut sebagai *constant growth model* dan mengasumsikan bahwa $r > g$

10.2. Teori Pasar Modal Efisien

Tujuan Kendall (1953) melakukan penelitian tentang pemisahan siklus harga reguler, tetapi ternyata tidak menemukan siklus tersebut. Penelitian tersebut ditemukan bahwa telah terjadi pergerakan harga saham yang tidak mengikuti suatu pola tertentu atau *Random Walk* (Husnan,1996). Harga-harga saham tersebut tampak berubah secara tidak menentu dan dapat naik atau turun setiap hari tanpa dipengaruhi oleh harga saham di hari sebelumnya. Apabila perubahan harga saham memang mengikuti pola *random walk*, maka perubahan harga di waktu yang lalu tidak bisa dipergunakan untuk memperkirakan perubahan harga di masa yang akan datang. Dengan demikian pengetahuan tentang harga saham dimasa lalu menjadi tidak berarti karena tidak dapat lagi digunakan oleh investor untuk memperoleh *abnormal return*. Investor tidak mungkin dapat mengidentifikasi suatu pola tertentu yang dapat digunakan untuk

memprediksi harga suatu saham.

Fluktuasi harga saham tersebut mengindikasikan terjadinya efisiensi pasar dimana pada pasar modal yang sangat efisien, semua informasi yang ada baik fundamental maupun tentang perekonomian makro akan tercermin dalam harga saham-sahamnya dan demikian sebaliknya. Bagi sebagian pihak, seperti para pialang, pengelola bursa dan sebagainya, pasarmodal yang efisien mungkin adalah pasar modal yang bisa menyediakan jasa-jasa yang diperlukan oleh para pemodal dengan biaya yang minimal.

Dari berbagai teori yang menjelaskan mengenai efisiensi pasar modal, secara umum pasar modal yang efisien akan segera dikaitkan dengan bagaimana suatu pasar modal mampu bereaksi dengan cepat dan tepat terhadap suatu informasi yang ada untuk mencapai harga keseimbangan baru setelah adanya informasi tersebut. Fama (1970) mendefinisikan pasar yang efisien sebagai suatu “*fair-game*” dimana harga selalu menggambarkan secara penuh seluruh informasi yang tersedia. Secara formal, pasar modal yang efisien didefinisikan sebagai pasar yang harga sekuritas sekuritasnya telah mencerminkan semua informasi yang relevan (Husnan, 1996).

Semakin cepat informasi harga ditampilkan pada sekuritas, semakin efisien pasar modal tersebut. Kecepatan pasar merespon informasi baru tersebut menjadi tidak berarti jika pasar tidak mampu merespon informasi tersebut secara akurat. Dari pengertian tersebut setidaknya terdapat dua unsur penting yang merupakan ciri dari pasar modal yang efisien, yaitu: tersedianya informasi yang relevan (*information available*) serta harga yang menyesuaikan secara cepat terhadap informasi baru (*fully reflect*). *Fully reflect* menunjukkan pengertian bahwa harga saham dari sekuritas secara akurat mencerminkan informasi yang ada. Dengan demikian, pasar yang efisien dapat tercipta apabila dengan menggunakan informasi yang tersedia (*information available*), investor secara akurat dapat mengekspetasi harga dari sekuritas yang bersangkutan. Investor akan menggunakan semua informasi yang relevan untuk menganalisis dan menginterpretasikan tingkat harga di pasar untuk mengambil keputusan untuk bertransaksi jual atau beli. Jones (1997) menjelaskan bahwa harga sekuritas saat ini menunjukkan:

1. Semua informasi yang diketahui dan berpengaruh secara signifikan, meliputi informasi mengenai peristiwa yang terjadi di masa lalu (*past information*), peristiwa yang terjadi pada saat ini (*current information*), termasuk pula peristiwa yang sudah diumumkan akan tetapi belum

dilaksanakan, seperti misalnya *stock split*.

2. Informasi yang berarti bagi kegiatan investasi seperti jika para investor meyakini bahwa tingkat suku bunga akan segera turun, harga akan merefleksikan keyakinan dari para investor ini sebelum kebijakan tingkat bunga tersebut resmi diumumkan.

Investor yang rasional sudah seharusnya menggunakan semua informasi yang relevan dalam membuat keputusan, baik keputusan membeli maupun keputusan menjual saham. Informasi merupakan faktor penentu dari perubahan harga saham dan menjadi isu sentral dalam konsep efisiensi pasar modal. Harga-harga saham baru akan berbeda apabila informasi baru tersebut muncul. Oleh karena itu efisiensi pasar modal sering juga disebut dengan efisiensi informasional.

Ada beberapa aspek yang dapat mendorong pasar modal dapat berjalan secara efisien (Jones, 1997), yaitu:

1. Pasar terdiri dari sejumlah besar investor yang rasional dan berusaha untuk memperoleh keuntungan maksimal (*rational and profit-maximizing investor*). Mereka secara aktif berpartisipasi dalam pasar dengan menganalisis, menilai dan melakukan perdagangan sekuritas. Para investor dalam pasar merupakan penerima harga (*price takers*) sehingga seorang investor tidak akan dapat mempengaruhi harga sekuritas tertentu.
2. Informasi dapat diperoleh dengan biaya yang murah (*costless*) dan tersedia untuk seluruh pelaku pasar pada waktu yang bersamaan melalui radio, televisi dan alat komunikasi khusus yang kini disediakan bagi investor yang bersedia membayar. Hal ini sangat didukung oleh kemajuan bidang teknologi informasi.
3. Munculnya teknologi informasi baru yang relevan serta independen satu sama lain yang mengikuti pola random, para investor sulit untuk memperkirakan kemunculannya. Investor mungkin tidak dapat memperkirakan kapan perusahaan akan mengumumkan perkembangan baru yang signifikan, kapan mata uang akan mengalami devaluasi, kapan akan terjadi perang dan lain-lain.
4. Para investor bereaksi dengan segera terhadap adanya informasi baru dan menggunakannya secara penuh sehingga harga akan segera melakukan penyesuaian untuk merefleksikan adanya informasi baru tersebut.

Dalam praktek para investor sering mendapat informasi yang

mungkin relevan atau tidak. Secara kerangka teori, informasi yang relevan sangat mendukung efisiensi pasar modal. Jika diklasifikasikan menjadi 3 tipe, yaitu:

1. Informasi mengenai perubahan harga-harga sekuritas di waktu yang lalu.
2. Informasi yang tersedia bagi masyarakat umum (*public information*).
3. Informasi yang tersedia bagi masyarakat umum maupun tidak (*public & private information*).

Tingkatan efisiensi pasar modal dihubungkan dengan relevansi antara berbagai tipe informasi yang dianggap relevan oleh pasar dengan perubahan harga sebagai konsekuensi penyesuaian munculnya informasi tersebut. Atas dasar tersebut maka bentuk pasar modal yang efisien dapat dikelompokkan menjadi 3 tingkatan (Jones, 1997), yaitu:

1. Bentuk Efisiensi Lemah (*Weak Form Efficiency*).

Bentuk efisiensi yang lemah menunjukkan bahwa suatu keadaan dimana harga-harga saham mencerminkan semua informasi yang ada pada catatan harga saham pada waktu yang lalu. Jenis informasi yang dipertimbangkan terbatas hanya pada harga saham di waktu yang lalu. Apabila harga-harga selalu mencerminkan informasi yang relevan, maka harga-harga tersebut baru berubah kalau informasi yang baru muncul, dan informasi baru tentu tidak dapat diperkirakan sebelumnya. Apabila harga saham mencerminkan informasi yang bisa diperkirakan, maka perubahan harga saham hanya mencerminkan informasi yang tidak dapat diperkirakan dan perubahan tersebut akan bersifat *random*. Implikasi bagi investor adalah mereka tidak dapat memperoleh abnormal *return* secara konsisten dengan menggunakan *trading rules* yang didasarkan pada informasi harga di waktu yang lalu. Pengujian mengenai efisiensi yang lemah dilakukan dengan menguji apakah semua informasi yang terkandung dalam harga masa lalu sepenuhnya tercermin dalam harga saham saat ini. Jika efisiensi dalam bentuk lemah terjadi, maka perubahan harga di waktu yang lalu seharusnya tidak berkaitan dengan perubahan harga saham di masa yang akan datang. Dengan demikian, suatu pasar modal dikatakan efisien dalam bentuk lemah jika informasi harga saham pada waktu yang lalu tidak bernilai dalam menentukan perubahan harga di masa yang akan datang.

2. Bentuk Efisiensi Setengah Kuat (*Semi Strong Form Efficiency*)

Efisiensi dalam bentuk setengah kuat menunjukkan suatu keadaan dimana harga-harga saham tidak hanya mencerminkan harga-harga saham di waktu yang lalu, tetapi juga telah mencerminkan semua informasi yang dipublikasikan, yang berasal dari berbagai sumber. Jenis informasi ini antara lain berupa pengumuman laba dan dividen, pengumuman stock splits, pengembangan produk baru, maupun terjadinya kesulitan keuangan. Implikasinya bagi investor adalah mereka tidak dapat memperoleh abnormal *return* hanya dengan memanfaatkan informasi publik yang tersedia.

Pengujian mengenai *semi strong efficiency* dilakukan dengan menguji seberapa cepat harga saham akan berubah dan menyesuaikan dengan adanya pengumuman mengenai informasi baru tersebut. Jika terjadi *lag* dalam penyesuaian harga saham terhadap suatu pengumuman tertentu dan investor dapat memanfaatkan *lag* tersebut sehingga mereka memperoleh abnormal *return*, maka dikatakan bahwa pasar modal tersebut tidak efisien dalam bentuk setengah kuat.

3. Bentuk Efisiensi Kuat (*Strong Form Efficiency*)

Bentuk Efisiensi yang kuat menunjukkan bahwa suatu keadaan di mana harga-harga saham tidak hanya mencerminkan semua informasi yang dipublikasikan tetapi juga mencerminkan informasi yang diperoleh dari analisis fundamental tentang perusahaan dan perekonomian. Jika pasar dalam kondisi efisien, tingkat harga akan selalu wajar dan tidak ada kelompok investor yang mampu mendapatkan abnormal *return* dengan menggunakan informasi publik yang tersedia dalam superior manner. Efisiensi pasar modal bentuk ini merupakan bentuk ideal dari penilaian tingkat efisiensi informasional pasar modal karena telah menggunakan semua variabel informasi, baik yang dipublikasikan maupun yang tidak.

Kebanyakan pengujian dalam bentuk ini dilakukan terhadap prestasi berbagai portofolio yang dikelola secara profesional. Studi-studi ini menunjukkan bahwa setelah mempertimbangkan perbedaan risiko, tidak ada suatu Lembaga yang mampu mengungguli pasar secara konsisten dan bahkan perbedaan prestasi masing-masing portofolio tidaklah lebih besar dari apa yang kita harapkan secara kebetulan.

10.3. Strategi Investasi Sektor Finansial

Jika seseorang melakukan keputusan investasi dengan membeli saham di pasar modal, maka perlu memiliki dua pilihan strategi investasi, yaitu strategi investasi aktif dan pasif. Pada strategi investasi aktif, investor secara aktif melakukan transaksi jual beli saham dengan berpatokan pada prinsip beli murah jual mahal (*buy low, sell high*). Sementara pada strategi pasif, investor menganggap harga saham secara rata-rata adalah harga yang wajar, di mana investor membeli saham kemudian menahan untuk waktu tertentu (*buy and hold*).

Ada dua hal dalam strategi aktif yang perlu diperhatikan yaitu: pertama, menentukan saat masuk dan keluar investasi baik dari saham tertentu maupun keluar dari pasar saham secara keseluruhan yang dikenal dengan istilah *markettiming*, dan kedua menentukan dan memilih saham-saham yang menurut investor menjanjikan keuntungan dimasa yang akan datang yang dikenal dengan istilah *stock selection*. *Market timing* biasanya terkait dengan analisis teknikal yang menggunakan data historis perdagangan saham, untuk menentukan membeli dan menjual saham-saham tertentu, sementara *stock selection* lebih berhubungan dengan analisis fundamental. Untuk melihat data kesehatan keuangan dan prospek investasi membedakan saham mana yang sangat berpotensi memberikan keuntungan dan yang kurang berpotensi memberikan keuntungan.

Strategi investasi pasif (*passive strategi*) adalah keputusan portofolio yang menghindari analisis sekuritas secara langsung maupun tidak langsung. *Passive strategy describes a portfolio decision that avoids any direct or indirect security analysis* (Bodie, Kane, Marcus, 2007). Sekilas strategi ini terlihat naif. Namun karena kekuatan penawaran dan permintaan di pasar modal demikian besarnya, membuat strategi ini menjadi pilihan yang masuk akal bagi investor.

Analisis Teknikal

Untuk menentukan saat beli atau jual (*market timing*), investor atau para analis sering menggunakan teknikal analisis. Dalam teknik tersebut mereka menggunakan data historis perdagangan saham sebagai bahan analisis untuk menentukan keputusan beli atau jual. *Technical analysis is essentially the search for recurrent and predictable pattern in stock price* (Bodie, Kane, Marcus, 2007). Analisis teknikal menggunakan grafik harga dan volume historis. Analisis yang dimaksud adalah pergerakan saham, obligasi, future,

option dan instrumen keuangan lainnya (Sulistiyawan, Liliani, 2007). Analisis teknikal sering kali memanfaatkan grafik dan bagan sebagai alat analisis dengan mengkonversi harga saham terendah, tertinggi, penutupan pada periode waktu tertentu ke dalam grafik, untuk mendapatkan pola-pola tertentu dari pergerakan saham di masa lalu dengan harapan bahwa pola-pola yang teridentifikasi didapatkan sinyal saat yang tepat untuk melakukan aksi beli atau jual dengan prinsip yang sederhana, *buy low sell high, buy high sell much higher, dan sell low buy much lower*.

Beberapa teknik analisis teknikal yang sering digunakan adalah sebagai berikut (Sulistiyawan, Liliani, 2007):

1. Rata rata bergerak (*moving average*).

Moving Average menggunakan rata-rata harga saham selama periode waktu tertentu yang telah lalu, misalnya lima hari, kemudian diplot ke dalam grafik yang sama dengan harga saham aktual di pasar saat itu. Aturan main, bila kurva harga saham menembus kurva *moving average* dari bawah ke atas dengan volume perdagangan yang cukup tinggi, hal ini adalah sinyal yang tepat untuk membeli. Sebaliknya, bila kurva harga saham menembus kurva *moving average* dari atas ke bawah dengan volume perdagangan yang cukup tinggi, hal ini adalah pertanda untuk menjual. Dalam teknis analisis ini, volume perdagangan juga memberi sinyal tambahan tentang momentum atau kecenderungan pergerakan harga. Kenaikan harga dibarengi dengan volume perdagangan yang tinggi ditafsirkan tanda bahwa pasar akan membaik (*bullish*), dan sebaliknya, penurunan harga yang dibarengi dengan volume perdagangan yang tinggi ditafsirkan sebagai tanda bahwa pasar akan memburuk (*bearish*). Ada banyak variasi aplikasi metode rata-rata bergerak yang digunakan dalam Analisis teknikal. Antara lain *Simple Moving Average, Weighed Moving Average, Exponential Moving Average*. Penggunaan tiga alat indikator tersebut sama saja. Hanya tingkat sensitifitas yang diberikan masing-masing indikator tersebut berbeda. Beberapa hal yang perlu diperhatikan pada analisis *moving average* adalah:

- $MA > \text{Data Aktual}$ berarti signal bearish, harga akan turun.
- $MA < \text{Data Aktual}$ berarti signal bullish, harga akan naik.
- $MA \text{ Pendek} > MA \text{ Panjang}$ berarti signal bullish, harga akan naik.
- $MA \text{ Pendek} < MA \text{ Panjang}$ berarti signal bearish, harga akan

turun.

- Titik Potong antara MA berarti signal perubahan arah, harga akan berbalik arah.

Gambar 10.1 Grafik Moving Average



Source: Metastock 9.0

2. *Moving Average Convergence Divergence (MACD)*

Moving Average Convergence Divergence (MACD) adalah formulasi teknikal analisis yang pertama kali dikembangkan oleh *Gerald Appel*. MACD terbagi atas tiga bagian yaitu trigger line (bagian garis yang terputus-putus), center line, dan MACD line. Pada MACD berlaku aturan apabila MACD line memotong *trigger line* dari bawah akan menjadi perubahan tren menuju *bullish trend*. Sebaliknya apabila MACD line memotong *trigger line* dari atas, maka akan terjadi perubahan tren menuju bearish trend. Langkah selanjutnya adalah dengan memperhatikan perpotongan antara garis lurus dan garis terputus-putus. Apabila terjadi perpotongan antara garis lurus dan garis putus-putus pada daerah beli, maka analisis MACD menganjurkan untuk melakukan pembelian saham yang bersangkutan. Sebaliknya, apabila perpotongan garis lurus dengan garis putus-putus terdapat pada daerah jual maka berdasarkan MACD disarankan untuk melakukan penjualan saham tersebut. Bagi banyak pemain pasar, MACD juga dikatakan sebagai salah satu alat analisis yang paling sederhana dan cukup handal digunakan dalam mengambil keputusan selama perdagangan.

Gambar 10.2
Grafik Moving Average Convergence Divergence



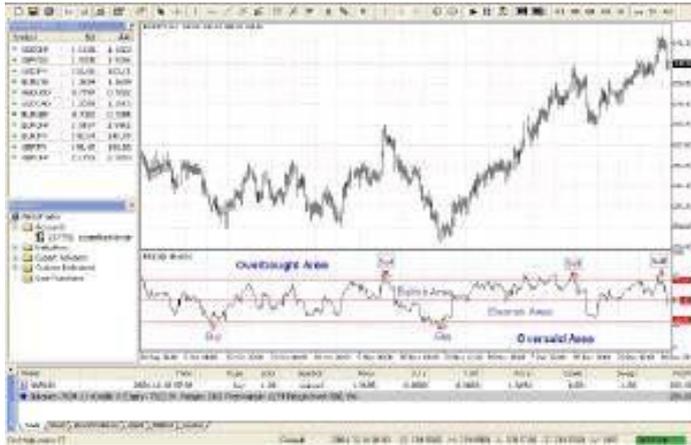
Source: Metastock 9.0

3. *Indeks relative strength*

Indeks relative strength suatu saham menunjukkan indeks ratio antar harga saham tersebut dengan harga saham lain atau indeks pasar pada suatu bursa saham. Jika rasio ini terus meningkat dalam periode waktu yang cukup lama, dikatakan bahwa saham tersebut relative kuat (*relative strength*) ketimbang pasar. Sebaliknya, Indeks *relative strength* sering kali digunakan sebagai konfirmasi pendukung sinyal berdasarkan teknik-teknik yang lain dalam analisis teknikal (Sulistyan, Liliani, 2007). Beberapa informasi yang dapat kita peroleh dari analisa dengan menggunakan RSI adalah:

- Konfirmasi kejadian over bought / oversold
- Konfirmasi kejadian *positive or negative divergence*
- Konfirmasi dominasi gerakan, yaitu apakah dominan kenaikan atau dominan penurunan

Gambar 10.3
Grafik Indeks relative strength



Source: Metastock 9.0

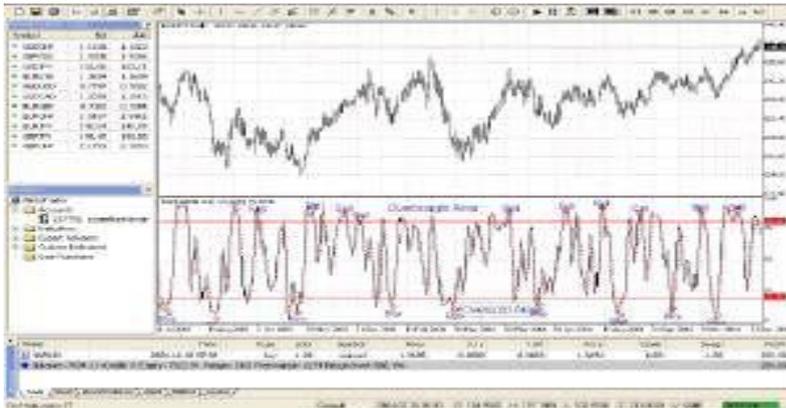
4. *Stochastic Oscillator*

Stochastic Oscillator adalah sebuah alat analisis yang dikembangkan oleh George C. Lane tahun 1950-an. Berdasarkan observasi yang dilakukan, jika harga mengalami kenaikan maka harga penutupan akan cenderung berada pada batas atas dari *range* / kisaran harga. Demikian juga sebaliknya pada saat downtrend, harga akan ditutup dengan batas bawah dari kisaran harga atau dengan kata lain *the stochastic oscillator compares where a securities priced closed relative to its price range over a given time periode* (Sulistiyawan, Liliani, 2007)

Beberapa informasi yang dihasilkan metode analisis *stochastic oscillator* ini adalah:

- Informasi *overbought/oversold*.
- Indikasi perubahan momentum apabila terjadi *crossing*.
- *Divergence positive* dan *divergence negative*.

Gambar 10.4
Grafik Stochastic Oscillator



Source: Metastock 9.0

Analisis Fundamental

Analisis fundamental adalah analisis sekuritas yang menggunakan data-data fundamental dan faktor-faktor eksternal yang berhubungan dengan badan usaha (Sulistiyawan, Liliani, 2007). *Fundamental Analysis uses earnings and dividend prospects of the firm, expectations of the future interest rates, and risk evaluation of the firm to determine proper stock prices. Fundamental Analysis is the method of analyzing information, forecasting payoff from that information, and arriving at a valuation base don those forecast.* (Stephen, 2009).

Menurut Damodaran (1994), temayang mendasari dalam analisis fundamental adalah nilai sebenarnya dalam suatu perusahaan yang dikaitkan dengan karakteristik financialnya, yaitu prospek pertumbuhannya, profil resiko dan arus kasnya. Setiap penyimpangan dari nilai sebenarnya mengindikasikan bahwa saham tersebut adalah *under value* (di bawah nilai sebenarnya) atau *overvalue* (di atas nilai sebenarnya). Investasi jangka panjang, asumsi yang mendasari adalah:

1. Hubungan antar nilai dan faktor financial yang mendasari dapat diukur.
2. Hubungan keduanya stabil sepanjang waktu.
3. Penyimpangan dari hubungan tersebut dapat terkoreksi dalam periode waktu yang wajar.

Beberapa analis menggunakan model *discounted cash flow* untuk menilai perusahaan-perusahaan, sementara yang lain menggunakan perkalian seperti *price earning ratio* dan *price book value ratio*. Analis fundamental menggunakan prospek pendapatan dan deviden suatu perusahaan, ekspektasi suku bunga masa depan dan evaluasi resiko suatu perusahaan untuk menentukan harga saham. Usaha untuk menentukan nilai sekarang yang telah di diskon dari semua pembayaran yang akan diterima oleh pemegang saham dari setiap lembar sahamnya. Bila nilainya melebihi harga saham, maka analisis fundamental akan merekomendasikan untuk membeli saham tersebut. Analisis fundamental di mulai dari mempelajari pendapatan sebelum dan pemeriksaan tentang neraca perusahaan, analisis ekonomi yang detail, meliputi kualitas manajemen dan prospek secara keseluruhan. Tujuan yang dicapai mendapatkan pengetahuan tentang performa perusahaan.

Return Saham

Jogiyanto (1998), menjelaskan bahwa returnsaham dibedakan menjadi dua yaitu return realisasi (*realized return*) dan return ekspektasi (*expectedreturn*). Return realisasi merupakan return yang sudah dihitung berdasarkan data historis. Return realisasi penting untuk mengukur kinerja perusahaan. Return ekspektasi merupakan return yang diharapkan di masa mendatang dan masih bersifat tidak pasti. *Return* yang diterima oleh investor di pasar modal dibedakan menjadi dua jenis yaitu *current income* (pendapatan lancar) dan *capital gain/capital loss* (keuntungan selisih harga). *Current income* adalah keuntungan yang didapat melalui pembayaran yang bersifat periodik seperti dividen. Keuntungan ini biasanya diterima dalam bentuk kas atau setara kas sehingga dapat diuangkan secara cepat. Misalnya dividen saham yaitu dibayarkan dalam bentuk saham yang bias dikonversi menjadi uang kas dengan cara menjual saham yang diterimanya, investor saham harus mengenal dan memperhatikan hal-hal yang terkait dengan pembagian dividen seperti:

1. *Declaration date* merupakan tanggal pengumuman pembagian dividen yang disampaikan emiten
2. *Cum-dividen date* merupakan tanggal terakhir perdagangan saham yang masih mengandung hak untuk mendapat dividen, baik dividen tunai maupun saham
3. *Ex-dividen date* yaitu tanggal di mana perdagangan saham sudah tidak mengandung hak untuk mendapat dividen.

4. *Recording date* merupakan tanggal penentuan para pemegang saham yang berhak mendapat deviden.
5. *Paymentdate* merupakan tanggal pembayaran deviden kepada pemegang saham yang berhak. Deviden merupakan pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan sebesar 15% untuk investor lokal dan 20% untuk investor asing. Sedangkan *Capital gain (loss)* merupakan selisih laba (rugi) yang dialami oleh pemegang saham karena harga saham sekarang relative lebih tinggi (rendah) dibandingkan harga saham sebelumnya.

10.4. *Portofolio Growth Stock dan Value Stock*

Teori portofolio pertama kali digunakan oleh Markowitz sebagai salah satu usaha diversifikasi para investor untuk mengurangi resiko kerugian yang mungkin dihadapi. Seiring dengan perkembangan pasar modal, banyak pendekatan yang dikembangkan untuk membentuk portofolio saham, berdasarkan karakteristik saham, seperti tingkat kapitalisasi pasar, sector industri, dan potensi pertumbuhan. *Growth stock* adalah saham-saham yang diharapkan akan memberikan pertumbuhan yang lebih tinggi dari rata-rata saham lain, karena memiliki *price earning ratio* (PER) yang tinggi. PER yang tinggi menjadi kunci pemilihan portofolio saham-saham dalam kelompok ini. *Growth stock have high ratio, suggesting that investors in this firm must believe that the firm will experience rapid growth to just if the prices at which the stock sell* (Bodie, Kane, Marcus, 2007)

Value stock adalah saham-saham perusahaan yang asetnya tampak murah neracanya tampak kuat. Kondisi ini dapat dilihat antara lain dengan menggunakan *price to book value* (PBV). *Value stock have alow price relative to these measures of value* (Bodie, Kane, Marcus, 2007). Dalam pemilihan portofolio saham untuk kategori ini, investor akan memilih saham-saham dengan PBV yang rendah. Beberapa penelitian telah dilakukan di Bursa Efek Indonesia terkait dengan pemilihan saham yang menggunakan PER dan PBV sebagai dasar pemilihannya. Penelitian terhadap *growth stock* yang diwakili dengan saham-saham yang memiliki PER yang tinggi di Bursa Efek Indonesia selama tahun 1992-1994 menunjukkan bahwasaham-saham yang memiliki PER yang tinggi memang memberikan hasil investasi yang lebih baik dari saham-saham yang memiliki PER rendah, tetapi perbedaan tersebut tidak signifikan (Vandry, 1997). Roll (1994) menemukan bahwa sejak deregulasi pasar modal di Indonesia sampai dengan 1993, saham-saham

dengan PBV yang rendah justru menunjukkan kinerja yang lebih baik.

Basu (1977) melakukan penelitian pada NYSE menemukan bahwa portofolio yang memiliki PER rendah ternyata memiliki return yang lebih tinggi dibandingkan dengan portofolio yang memiliki PER yang lebih tinggi. Penelitian ini akan membuat dua portofolio saham masing-masing yang dapat dikategorikan sebagai *growth stock*, dengan PER tertinggidi dari saham dalam kelompok LQ 45, dan yang dikategorikan sebagai *value stock*, dengan PBV terendah dari saham dalam kelompok LQ 45. Kemudian akan dilakukan perhitungan return pada akhir periode pengujian untuk masing-masing kelompok saham dengan masing- masing strategi. Pertama akan dibandingkan dengan return pasar, yang dalam penelitian ini diwakili oleh return saham dalam kelompok LQ 45, untuk melihat adanya indikasi bahwa Bursa Efek Indonesia belum dapat dikategorikan sebagai pasar yang efisien, khususnya selama periode pengujian.

Kemudian return saham dalam kelompok *growth stock* akan diperbandingkan dengan return saham dalam kelompok *value stock* untuk melihat pemilihan kelompok saham mana yang memberikan hasil lebih tinggi. Hasil perhitungan dan perbandingan ini akan dikonfirmasi dengan pengujian *statistic* berupa uji beda rata-rata rerurn masing-masing kelompok.

Price Earning Ratio

Dalam penelitian dibentuk satu portofolio saham yang terdiri dari sepuluh saham yang dikelompokan sebagai *growthstock* dengan menggunakan *price earning ratio* (PER) sebagai alat bantu dalam mengambil keputusan pemilihan saham. *Price earning ratio* adalah ratio yang menghubungkan harga yang dibayar terhadap *current earnings* seberapa besar investor bersedia membayar untuk setiap rupiah laba yang dihasilkan. *Price earnings ratio is the ratio of current stock price to the last years earning per share. The P/E tell us how much stock purchasers must pay per dollar of earnings that the firm generates* (Bodie, Kane, Marcus, 2007). *P/E ratio is based on expected earnings that have not been yet recognize.* (Stephen. 2009).

PER yang tinggi menunjukkan kepercayaan investor bahwa perusahaan memiliki *Present Value of Growth Opportunities* (PVGO) yang tinggi. Berarti memiliki prospek pendapatan yang cukup tinggi. Keuntungan menggunakan PER dalam analisis penilaian ekuitas antara lain:

1. Model relatif sederhana dan mudah dihitung.
2. Data PER setiap perusahaan tersedia sehingga memudahkan

membandingkan antar perusahaan.

3. Menghubungkan harga saham dengan earnings.

Walaupun dapat menjadi alat bantu manajemen yang bermanfaat, PER juga memiliki keterbatasan antara lain:

1. Perhitungan PER didasarkan atas laporan akuntansi dengan metode penyusutan yang dapat berbeda antar satu dengan yang lainnya sehingga ratio satu perusahaan dengan perusahaan lainnya dapat mengakibatkan interpretasi yang berbeda, misalnya dalam hal adanya perbedaan metode penyusutan dan metode penghapusan piutang.
2. Diperlukan analisis yang lebih mendalam tentang kinerja perusahaan untuk menyatakan bahwa suatu perusahaan lebih baik dibandingkan dengan perusahaan lainnya, dan tidak cukup hanya dengan melihat PER saja.
3. Manajemen dapat mengatur PER dengan melakukan pergeseran angka-angka yang diperkenankan secara akuntansi, misalnya melalui perkiraan penghapusan, penyusutan dan pencadangan
4. PER tidak bisa digunakan apabila *Earning per share negative*.

Price to Book Value (PBV)

Portofolio kedua yang dibentuk dalam penelitian, menggunakan *Price to Book Value* sebagai dasar pemilihan. PBV adalah ratio yang menghubungkan antara harga saham dengan nilai buku saham. Hal tersebut menunjukkan berapa besar pasar menghargai saham perusahaan. *Price to book ratio is the ratio of price per share divided by book value per share, price to book value as an indicator of how aggressively the market value of the firm.* (Bodie, Kane, Marcus, 2007). *Price to book ratio is determined by expected earnings that have not been yet booked to book value, and the higher the future earnings relative to book value, the higher P/B ratio.* (Stephen, 2009).

Nilai buku ekuitas adalah perbedaan antara nilai buku aktiva dikurangi dengan nilai buku kewajiban. Nilai buku aktiva umumnya ditentukan berdasarkan aturan akuntansi dan dengan bertambahnya umur, nilai buku aktiva tersebut akan menjadi berkurang. Sedangkan nilai buku dari kewajiban merefleksikan nilai pada saat terjadinya kewajiban tersebut. PBV digunakan sebagai salah satu ratio dalam analisis investasi dengan alasan:

1. *Book value* relative stabil sehingga dapat digunakan sebagai pengukur nilai intuitif yang bisa dibandingkan dengan *market price*.
2. Dengan adanya standar akuntansi yang konsisten pada perusahaan sejenis,

Ratio PBV dapat dibandingkan antar perusahaan untuk menentukan *under value* atau *over value*.

3. Perusahaan dengan *earning negative* yang tidak dapat dinilai dengan menggunakan PER masih dapat dievaluasi dengan PBV.

Kelemahan dari PBV sebagai salah satu alat analisis adalah:

1. *Book value* seperti halnya *earnings*, dipengaruhi oleh penggunaan metode akuntansi. Hal tersebut dapat berbeda satu perusahaan dengan perusahaan lainnya, sehingga dapat mengurangi daya banding antar satu perusahaan dengan perusahaan lain karena antar perusahaan tersebut belum tentu menggunakan metode akuntansi yang sama.
2. *Book value* untuk perusahaan jasa tidak berarti banyak karena tidak ada aktiva tetap yang signifikan.
3. *Book value* dari ekuitas dapat menjadi negatif apabila perusahaan terus menerus melaporkan *earnings* yang negatif, sehingga PBV menjadi negative pula.

Bab 11

Keputusan Investasi Sektor Publik

Dalam melaksanakan fungsi pelayanan kepada masyarakat, pemerintah perlu melakukan investasi sektor publik. Pengeluaran untuk investasi sektor publik harus mendapat perhatian lebih besar dibanding dengan pengeluaran rutin. Investasi sektor publik memiliki efek jangka panjang, sedangkan pengeluaran rutin berdampak jangka pendek. Investasi sektor publik terkait erat dengan penganggaran untuk pembiayaan proyek-proyek jangka panjang. Di beberapa negara berkembang, anggaran pembangunan dan anggaran rutin dipisahkan, sedangkan dalam praktiknya terdapat masalah yang sulit diselesaikan, antara lain:

- a. Memastikan bahwa program investasi sektor publik merupakan program yang komprehensif.
- b. Memprediksi pengeluaran yang dibutuhkan di masa yang akan datang.
- c. Mengevaluasi relevansi proyek-proyek yang ada.
- d. Mengembangkan analisis dan perencanaan untuk pengeluaran investasi dan pengeluaran rutin.

Sebelum diambil keputusan investasi, perlu dilakukan hal-hal berikut:

- a. Inventarisasi investasi mencakup nama dan jenis investasi, nilai investasi, kondisi barang modal baik atau buruk.
- b. Cakupan layanan dengan tingkat investasi tersebut, saat ini dan masa yang akan datang.
- c. Evaluasi kelayakan investasi menyangkut kriteria kelayakan investasi yang meliputi aspek-aspek teknis, sosial-budaya, finansial, ekonomi, dan aspek distribusi.

11.1. Kebutuhan Investasi sektor Publik

Penentuan kebutuhan investasi sektor publik terkait dengan jumlah anggaran yang tersedia pada masing-masing unit organisasi. Hal ini dilakukan secara mendalam karena investasi sektor publik harus memenuhi asas transparansi dan kewajaran anggaran.

Penentuan kebutuhan investasi publik berkaitan dengan jumlah anggaran yang akan ditetapkan bagi masing-masing unit organisasi. Penentuan kebutuhan investasi publik terkait dengan dua kegiatan, yaitu peningkatan

kuantitas dan kualitas investasi. Beberapa cara dalam menggolongkan investasi adalah:

d. Investasi penggantian.

Investasi penggantian perlumempertimbangkan umur teknis dan ekonomis. Jika umur ekonomi barang telah selesai, maka perlu pembelian barang modal baru untuk mengganti. Umur ekonomi terkait dengan prediksi waktu efektif barang modal dapat memberikan manfaat, sedangkan umur teknis terkait dengan kemampuan barang modal tersebut memberi manfaat hingga tidak mampu memberikan manfaat.

Investasi penggantian barang modal mengikuti pola umur manfaat. Jika umur ekonomi barang modal telah habis, maka perlu pengadaan baru. Sedangkan umur teknis barang modal bisa lebih lama daripada umur ekonomi. Jika barang modal telah usang dan tidak mampu lagi memberikan manfaat, berarti umur teknis barang modal tersebut telah habis.

d. Investasi penambah kapasitas.

Investasi penambahan barang modal dilakukan jika terjadi dilakukan peningkatan cakupan pelayanan. Jumlah penambahan unit barang modal ditentukan oleh produktivitas barang modal yang ada. Produktivitas barang modal diukur berdasarkan rasio antara input dengan output. Jika barang modal sudah tidak efisien, sementara terjadi kenaikan cakupan pelayanan yang harus dilakukan, maka harus mempertimbangkan untuk melakukan investasi penambahan kapasitas.

e. Investasi baru.

Jenis investasi baru harus mendapat perhatian lebih besar dengan pertimbangan aspek teknis, ekonomi, sosial budaya dan aspek distribusi. Investasi baru dengan mempertimbangkan aspek teknis, ekonomi, sosial-budaya, dan aspek distribusi.

a. Aspek Teknis

Aspek teknis merupakan bagian penting dalam analisis investasi. Jika usulan investasi tidak layak dari aspek teknis, maka ditolak.

b. Aspek Sosial dan Budaya

Aspek sosial budaya menyangkut pertimbangan pendistribusian pelayanan secara adil dan merata. Aspek sosial budaya juga mencakup aspek legal dan lingkungan.

c. Aspek Ekonomi dan Finansial

Aspek ekonomi meliputi kegiatan analisis apakah investasi yang diusulkan dapat memberi kontribusi terhadap perekonomian dan penggunaan sumber daya yang digunakan.

d. Aspek Distribusi

Keputusan investasi perlu dikaitkan dengan masalah distribusi pelayanan publik secara adil dan merata. Untuk itu perlu diketahui siapa yang menerima manfaat atau keuntungan dari investasi dilakukan.

Faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam analisis investasi publik adalah:

- a. Tingkat diskonto yang digunakan.
- b. Tingkat inflasi.
- c. Risiko dan ketidakpastian.
- d. Capital rationing.

Tingkat Diskonto

Tingkat diskonto merefleksikan tingkat keuntungan (*rate of return*) yang diperoleh dari suatu proyek dengan tingkat risiko tertentu. Jika usulan proyek tidak memberikan keuntungan yang disyaratkan (*required rate of return*), maka ditolak. Terdapat dua sumber pendanaan, yaitu modal (*equity finance*) dan utang (*debt finance*). Total modal dapat dinyatakan dalam bentuk biaya modal rata-rata tertimbang dengan minus: $K_0 = K_e \cdot (E/V) + K_d(1-T) \cdot (D/V)$

Dalam hal ini:

K_0 = Total modal.

K_e = Modal (tingkat keuntungan yang disyaratkan atas investasi modal).

K_d = Utang (tingkat keuntungan yang disyaratkan atas investasi utang).

T = Tingkat pajak.

E = Harga pasar saham.

D = harga pasar surat berharga utang.

V = E + D = nilai pasar perusahaan secara keseluruhan.

Pendekatan *social discount rate* merefleksikan preferensi masyarakat terhadap manfaat saat ini atas manfaat yang akan diterima di masa yang akan datang disebut *social time preference rate* (STPR).

Inflasi

Penilaian investasi perlu memperhitungkan proyeksi tingkat inflasi. Semakin tinggi tingkat inflasi, semakin rendah nilai riil keuntungan yang diharapkan (*expected future return*), sehingga semakin tinggi tingkat

keuntungan yang disyaratkan. Inflasi yang tinggi menyebabkan *required rate of return* semakin tinggi.

Risiko dan Ketidakpastian

Required rate of return semakin tinggi jika risiko investasi naik. Ketidakpastian ekonomi dan hukum, kekacauan sosial-politik, tidak adanya jaminan keamanan, dan kebijakan yang tidak konsisten dapat meningkatkan risiko investasi. Terjaminnya keamanan, penegakan hukum dan demokrasi, *property right* dan *contract right* dapat menurunkan risiko investasi.

Capital Rationing

Capital Rationing adalah kondisi ketika organisasi menghadapi masalah ketersediaan dana untuk melakukan investasi. Pada organisasi sektor publik, penilaian investasi publik juga harus memperhatikan tingkat utang pemerintah, *Social opportunity cost rate* dan *social time preference rate*. Tingkat utang pemerintah adalah jumlah yang harus dibayarkan pemerintah terkait dengan perolehan sumber pembiayaan di luar pajak. *Social opportunity cost rate* terkait dengan proyek pemerintah harus dapat menghasilkan tingkat keuntungan (*return*) minimal. Sedangkan *social time preference rate* merefleksikan tingkat keuntungan yang disyaratkan oleh masyarakat.

11.2. Penilaian Investasi Publik

Beberapa prinsip penilaian investasi, yaitu:

1. Identifikasi kebutuhan investasi yang dapat 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.

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

Perhitungan manfaat dan biaya perlu dianalisis manfaat dan biaya sosial (*social cost/benefit*) yang ditimbulkan dari investasi publik yang akan dilakukan. Analisis investasi sektor publik sering tidak dapat secara langsung diukur dengan satuan uang, sehingga teknik analisis biaya manfaat sangat cocok untuk diterapkan.

3. Menghitung manfaat dan biaya dalam rupiah.

Langkah kedua 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.

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

Rasio biaya dan manfaat atau efektivitas biaya merupakan titik awal penentuan investasi sektor publik. Ketidakpastian yang dapat mempengaruhi perhitungan dapat menggunakan analisis moneter, yang dapat mengindikasikan bahwa proyek akan memberikan manfaat terbesar.

11.3. Teknik Mengevaluasi Investasi Sektor Publik

Beberapa teknik untuk melakukan penilaian dan evaluasi investasi dibedakan menjadi dua metode, yaitu:

- a. Metode Penilaian Investasi Tradisional.

Metode tradisional yang sering digunakan adalah tingkat pengembalian modal yang diinvestasikan (*accounting rate of return on capital employed-ROCE*) dan *payback period* (PP). Secara sederhana ROCE dirumuskan: Laba akuntansi jumlah modal yang diinvestasikan. Informasi mengenai laba akuntansi diperoleh dari laporan laba/rugi organisasi, sedangkan informasi modal dapat diketahui dari neraca. Masalah dalam menggunakan metode ROCE adalah:

1. Penghitungan angka akuntansi didasarkan pada konsep akuntansi akrual dan memasukkan item-item bukan kas, seperti depresiasi dan cadangan kerugian piutang.
2. Hanya mengukur periode tunggal tanpa memperhitungkan nilai waktu uang.

Payback period digunakan untuk mengetahui jangka waktu pengembalian investasi. *Payback period* merupakan teknik analisis investasi yang relatif mudah dan sederhana. Namun demikian, *payback period* mengandung kelemahan yaitu:

1. Mengabaikan penerimaan-penerimaan investasi atau *proceeds* yang diperoleh setelah *payback period* dicapai.
2. Mengabaikan nilai waktu uang.
3. Tidak dapat digunakan untuk pengambilan keputusan investasi yang bersifat *mutually exclusive*.

b. Analisis Biaya Manfaat (*cost benefit analysis*)

Metode *cost benefit analysis* (CBA) atau *benefit cost ratio* merupakan cara mengevaluasi suatu proyek dengan membandingkan nilai sekarang (*present value*) dari seluruh manfaat/keuntungan yang diperoleh dengan nilai sekarang dari seluruh biaya proyek. Berdasarkan CBA kriteria keputusan penerimaan proyek didasarkan pada proyek-proyek yang memberikan nilai keuntungan yang lebih besar dari biayanya. Berdasarkan metode ini, suatu proyek akan dilaksanakan bila $(M/C) > 1$. Analisis biaya manfaat dikembangkan sebagai alat untuk membangun kriteria-kriteria terhadap penilaian investasi sektor publik, termasuk disini manfaat sosial bersih yang diperoleh dari investasi. Dixon (1994) dalam Blundell dan Murdock (1997), analisis biaya manfaat pada dasarnya dapat mengukur manfaat sosial bersih (*Net Social Benefit*). Dixon menerangkan bahwa terdapat tiga langkah dalam melakukan analisis biaya manfaat, yaitu

1. Memutuskan biaya dan manfaat apa saja yang akan dimasukkan
Dimaksudkan untuk menghindari kemungkinan terjadinya *double counting* yaitu satu manfaat atau biaya yang menyebabkan manfaat atau biaya yang lain dimasukkan secara bersama-sama
2. Mengukur dan mengevaluasi biaya dan manfaat. Manfaat dan biaya yang berwujud (*tangible*) lebih mudah untuk dihitung, tetapi yang bersifat tidak berwujud (*intangible*) relatif lebih sulit untuk dihitung.
3. Timing dan aliran biaya dan manfaat. Waktu pengakuan biaya atau manfaat yang terjadi. Nilai yang tertinggi dimasukkan dalam biaya atau manfaat yang terjadi lebih awal.

c. Analisis Efektifitas Biaya (*cost effectiveness analysis*)

Analisis Efektifitas Biaya dilakukan karena terdapat kesulitan dalam menghitung biaya dan manfaat sosial secara kuantitatif. Analisis efektifitas biaya meliputi penilaian terhadap biaya dan manfaat yang dapat dikuantifikasi, baik di masa sekarang maupun di masa yang akan datang atas suatu proyek dengan pengaruh atau dampak yang tidak dapat dikuantifikasikan, namun tidak dinilai. Dengan kata lain Analisis Efektifitas Biaya memusatkan pada pengukuran suatu yang dapat diukur.

Langkah-langkah dalam melakukan analisis efektifitas biaya adalah:

- a. Menentukan jumlah dan waktu atas semua biaya modal.
- b. Membuat estimasi biaya yang akan terjadi (*running cost*) selama umur yang diharapkan dari suatu proyek.

- c. Membuat estimasi output terukur selama umur yang diharapkan dari suatu proyek.
- d. Membuat estimasi pengaruh biaya dan pendapatan atas aktivitas yang dilakukan.
- e. Mendiskontokan biaya dan manfaat yang dapat diukur untuk memungkinkan melakukan perbandingan.
- f. Menjelaskan secara realistis mengenai kemungkinan adanya biaya-biaya dan manfaat yang tidak dapat dikuantifikasikan yang akan muncul dari proyek yang akan dijalankan.

Dalam melaksanakan fungsi pelayanan masyarakat, pemerintah dihadapkan pada masalah pengambilan keputusan investasi publik. Investasi publik memiliki kaitan erat dengan penganggaran modal/investasi yang merupakan proses untuk menganalisis proyek-proyek dan memutuskan apakah proyek tersebut dapat diakomodasi oleh anggaran atau modal/investasi. Penentuan kebutuhan investasi publik berkaitan dengan jumlah anggaran yang akan ditetapkan bagi masing-masing unit organisasi. Penentuan kebutuhan investasi publik terkait dengan dua kegiatan, yaitu peningkatan kuantitas investasi dan peningkatan kualitas investasi.

Kelayakan investasi dapat ditinjau dari berbagai aspek, yaitu aspek teknis, sosial budaya, ekonomi dan finansial, dan distribusi. Sedangkan faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam investasi publik adalah tingkat diskonto yang diperlukan, tingkat inflasi, risiko dan ketidakpastian dan *capital rationing*. Teknik untuk mengevaluasi investasi dibedakan menjadi dua metode, yaitu: (1) metode penilaian investasi tradisional dan (2) metode aliran kas yang didiskontokan. Untuk menganalisis investasi publik dapat dilakukan dengan menggunakan alat analisis yang biasa digunakan untuk menilai kelayakan suatu proyek pada sektor swasta, antara lain; *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PP), *Net Present Benefit* (NPB), *cost benefit analysis* (CBA) atau *benefit cost ratio* (BCR). Cara mengevaluasi dengan membandingkan nilai sekarang dari seluruh manfaat/keuntungan yang diperoleh dengan nilai sekarang dari seluruh biaya proyek tersebut. Criteria keputusan penerimaan proyek didasarkan pada proyek-proyek yang memberikan keuntungan lebih besar dari biayanya.

Analisis *cost effectiveness* meliputi penilaian terhadap biaya dan manfaat yang dapat dikuantifikasi, baik di masa sekarang maupun di

masa akan datang. Suatu proyek dengan pengaruh atau dampak yang tidak dapat dikuantifikasikan namun tidak dinilai memusatkan pada pengukuran suatu yang dapat di ukur. Menurut Dixon terdapat tiga langkah dalam melakukan *cost benefit analysis* yaitu:

1. Memutuskan biaya dan manfaat yang akan dimasukkan untuk menghindari kemungkinan terjadinya *double counting* yaitu satu manfaat atau biaya yang menyebabkan manfaat atau biaya yang lain dimasukkan secara bersama-sama.
2. Mengukur dan mengevaluasi biaya dan manfaat. Manfaat dan biaya yang berwujud (*tangible*) lebih mudah untuk dihitung, tetapi yang bersifat tidak berwujud (*intangible*) relatif lebih sulit untuk dihitung.
3. Timing dan aliran biaya dan manfaat. Waktu pengakuan biaya atau manfaat yang terjadi. Nilai yang tertinggi dimasukkan dalam biaya atau manfaat yang terjadi lebih awal.

Langkah-langkah dalam melakukan *cost effectiveness analysis* adalah sebagai berikut:

1. Menentukan jumlah dan waktu atas semua biaya modal
2. Membuat estimasi biaya yang akan terjadi selama umur yang diharapkan dari suatu proyek
3. Membuat estimasi output terukur selama umur yang diharapkan dari suatu proyek
4. Membuat estimasi pengaruh biaya dan pendapatan atas aktivitas yang dilakukan
5. Mendiskontokan biaya dan manfaat yang dapat di ukur untuk memungkinkan melakukan perbandingan
6. Menjelaskan secara realistis mengenai kemungkinan adanya biaya-biaya dan manfaat yang tidak dapat dikuantifikasikan yang akan muncul dari proyek yang akan dijalankan.

11.4. Analisis Biaya-Manfaat Dalam Investasi Publik

Keputusan investasi sektor publik cenderung memperhatikan pada penilaian apakah masyarakat akan memperoleh manfaat atau tidak. Analisis biaya dan manfaat sosial dikembangkan sebagai kriteria penilaian investasi sektor publik. Pengukuran manfaat sosial diukur secara unit moneter dalam bentuk nilai uang diterapkan baik pada manfaat berwujud maupun tidak berwujud, misalnya, bebas dari kebisingan atau lingkungan yang nyaman, aman dan damai, dan menghemat waktu perjalanan.

- a. Identifikasi kebutuhan investasi yang mungkin dilakukan.

Investasi sektor publik dihadapkan pada beberapa alternatif untuk mencapai tujuan. Oleh karena itu perlu diidentifikasi beberapa alternatif yang dapat 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 lain.

- b. Menentukan semua manfaat dan biaya dari proyek yang akan dilakukan (*cost / benefit relationship*).

Perhitungan manfaat dan biaya harus pula memasukkan analisis manfaat dan biaya sosial (*social benefits*) 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 dan manfaat sangat cocok untuk diterapkan. Dalam analisis biaya manfaat ini, benefit (manfaat) ditekankan pada *cost* (biaya) ditekankan pada kelemahan-kelemahan proyek yang dikuantifikasikan dalam bentuk uang. Sebagai contoh ketika suatu organisasi sektor publik merencanakan membuat sebuah jalan baru, maka akan muncul *monetary cost* untuk biaya konstruksi dan perawatan. Disamping itu juga akan muncul dalam bentuk kerusakan pemandangan, polusi udara, polusi suara, kemungkinan bertambahnya kecelakaan dan sebagainya.

- c. Menghitung manfaat dan biaya dalam rupiah menggunakan analisis efektifitas biaya (*cost effectiveness analysis*).

Memilih proyek yang memiliki manfaat dan efektifitas tinggi. Rasio biaya dan manfaat atau efektifitas 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 untuk pengukuran yang obyektif dalam bentuk moneter. Analisis moneter mungkin mengidentifikasi bahwa akan memberikan nilai uang terbaik tetapi faktor politik, respon pemerintah, serta tekanan-tekanan sosial menyebabkan pertimbangan biaya manfaat diperlukan atas tersebut.

Bab 12

Grand Strategi Investasi

Setiap keputusan investasi perlu beberapa instrumen. Sedangkan setiap pilihan instrumen investasi memiliki risiko. Ibarat ketika hendak memasak, ada risiko terbakar, ketika hendak menyetir, ada risiko ditabrak atau menabrak. Bahkan ketika hendak berjalan pun juga ada risiko terpeleset. Terkait dengan investasi, masing-masing pilihan investasimemiliki risiko yang berbeda. Ada investor yang berani rugi Rp. 10 juta dalam sekali transaksi, ada tidak. Proses pengambilan risiko perlu dipahami terlebih dahulu dalam menentukan strategi investasi. Beberapa strategi investasi pada sektor finansial sebagai berikut:

1. Konservatif

Risiko konservatif adalah jenis toleransi risiko paling rendah dan paling aman. Termasuk dalam tipe konservatif jika tidak terlalu menyukai volatilitas. Seseorang lebih suka sesuatu yang lebih *steady* (tidak terlalu gejolak). Investor berperilaku melambat asal selamat daripada cepat tapi merugi. Risiko kerugian konservatif sangat kecil karena cenderung mengambil jalan aman. Risiko konservatif, sebagian besar investor mengalokasikan pendapatan cebderung untuk deposito karena relatif aman. Kemudian sebagian kecil aset diletakan di saham untuk mendapatkan gain. Namun investasi yang demikian potensi keuntungan sangat kecil.

2. Moderat

Risiko moderat adalah posisi risiko aman tapi berkeinginan untuk mendapatkan *reward* yang lumayan. Moderat artinya berada pada posisian antara agresif dan konservatif dalam investasi. Ketika sesuatu yang tidak diinginkan terjadi pada investasi, keuntungan lebih tinggi dibanding konservatif, tapi masih cenderung aman. Ketika pasar sedang bagus masih mendapat *reward* cukup lumayan dibanding yang konservatif, yaitu 40-50% aset pada saham dan selebihnya pada pendapatan tetap ataupun deposito.

3. Agresif

Sikap agresif atau *risk taker*, yaitu menyukai tantangan dan tidak takut dalam mengambil risiko. Sikap agresif sangat cocok bagi kalangan muda dikarenakan masih punya waktu yang banyak kalau-kalau rencana

investasi tidak berjalan sesuai rencana. Sikap agresif terbiasa mengalokasikan sebagian besar asetnya pada saham, antara 60-80%. Memang, saham bisa jadi sangat berbahaya kalau tidak memiliki ilmu yang benar dalam trading ataupun investasi. Maka perlu mengetahui teori pengambilan risiko.

Beberapa hal digunakan untuk menganalisis lingkungan bisnis untuk mendeteksi peluang dan ancaman bisnis.

- a. Analisis profil perusahaan untuk mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan perusahaan.
- b. Strategi bisnis yang digunakan untuk mencapai tujuan perusahaan.
- c. Misi perusahaan.

Menurut Michael R. Porter, seperti yang dikutip Husein Umar (2002) menyatakan bahwa strategi investasi dibagi menjadi 3 yaitu:

- a. Strategi Diferensiasi (*Differentiation Strategy*)
Strategi perusahaan mengambil keputusan untuk membangun persepsi pasar potensial terhadap suatu produk atau jasa yang unggul agar tampak berbeda dengan produk yang lain.
- b. Strategi Kepemimpinan Biaya (*Cost Leadership Strategy*)
Strategi dimana perusahaan lebih memperhitungkan pesaing daripada pelanggan dengan cara memfokuskan harga jual produk yang murah, sehingga biaya produksi, promosi maupun riset dapat ditekan bila perlu produk yang dihasilkan hanya sekedar meniru produk perusahaan lain.
- c. Strategi Fokus (*Focus Strategy*)
Strategi dimana perusahaan mengkonsentrasikan pada pangsa pasar yang kecil untuk menghindari dari pesaing yang menggunakan strategi kepemimpinan biaya menyeluruh atau diferensiasi.

12.1. Manajemen Strategi

Menurut Fred R. David (2010), proses manajemen strategi terdiri atas tiga tahapan yaitu sebagai berikut:

- a. Perumusan Strategi
Perumusan strategi mencakup pengembangan visi dan misi, identifikasi peluang dan ancaman eksternal suatu organisasi, kesadaran akan kekuatan dan kelemahan internal, penetapan tujuan jangka panjang, pencarian strategi, dan pemilihan strategi tertentu untuk mencapai tujuan. Perumusan strategi mendorong suatu organisasi untuk komitmen pada produk, pasar, sumberdaya, dan

teknologi spesifik selama kurun waktu yang lama. Perumusan strategi menentukan keunggulan kompetitif jangka panjang.

b. Penerapan Strategi

Penerapan strategi mengharuskan perusahaan untuk menetapkan tujuan, kebijakan, memotivasi karyawan, dan mengalokasikan sumber daya, sehingga strategi yang telah diterapkan dapat dijalankan. Penerapan strategi mencakup pengembangan struktur organisasional yang efektif, pengalokasian ulang upaya pemasaran, penyiapan anggaran, pengembangan serta pemanfaatan sistem informasi, pengaitan kompensasi karyawan dengan kinerja organisasi, dan penciptaan budaya unggul. Penerapan strategi disebut “tahap aksi” dalam manajemen strategi. Penerapan strategi yang berhasil bergantung pada kemampuan manajer untuk memotivasi karyawan.

c. Penilaian Strategi

Penilaian strategi adalah tahap terakhir dalam manajemen strategi. Ketika strategi tertentu tidak berjalan dengan baik, perlu dilakukan penilaian strategi. Semua strategi terbuka untuk dimodifikasi di masa yang akan datang karena berbagai faktor eksternal dan internal terus menerus berubah. Aktivitas paling mendasar dari penilaian strategi adalah sebagai berikut:

- Peninjauan ulang faktor eksternal dan internal yang menjadi landasan bagi strategi saat ini.
- Pengukuran kinerja.
- Pengambilan langkah korektif.

Penilaian strategi diperlukan karena apa yang berhasil saat ini tidak selalu berhasil nanti. Keberhasilan senantiasa menciptakan persoalan baru dan berbeda.

12.2. Model Manajemen Strategi

Proses manajemen strategi dapat dipelajari dan diaplikasikan dengan menggunakan sebuah model. Setiap model merepresentasikan proses tertentu. Kerangka kerja yang diilustrasikan merupakan sebuah model komprehensif dari proses manajemen strategi yang diterima secara luas. Komponen proses manajemen strategi yaitu:

a. Pernyataan Visi dan Misi

Mengidentifikasi visi, misi, tujuan dan strategi yang dimiliki suatu organisasi saat ini merupakan titik mula yang logis untuk manajemen

strategi sebab situasi dan kondisi perusahaan saat ini mungkin menghalangi strategi tertentu dan bahkan mendikte langkah aksi khusus. Pernyataan visi, misi, tujuan dan strategi yang dimiliki suatu organisasi akan menjawab pertanyaan kemana suatu organisasi akan melangkah.

b. Analisis Eksternal dan Internal

Analisis eksternal dan internal sangat penting untuk dilakukan. Lingkungan eksternal perusahaan terdiri dari semua keadaan, baik itu peluang ataupun ancaman yang akan mempengaruhi pilihan strategis, serta penentuan situasi persaingannya. Sedangkan lingkungan internal perusahaan akan menggambarkan kuantitas dan kualitas sumber daya manusia, keuangan dan fisik perusahaan. Lingkungan internal perusahaan juga akan menilai kekuatan dan kelemahan manajemen dan struktur organisasi perusahaan.

c. Menerapkan tujuan jangka panjang

Hasil yang diharapkan suatu organisasi dalam beberapa tahun dinamakan sasaran jangka panjang. Sasaran seperti ini biasanya meliputi *profitabilitas, return on investment, posisi bersaing, teknologi, produktivitas, hubungan karyawan, tanggung jawab social* dan *pengembangan karyawan*.

d. Mengevaluasi dan Memilih Strategi

Pada tahap ini, perusahaan sudah mulai untuk membuat suatu strategi dengan memperhatikan aspek – aspek eksternal dan internal perusahaan. Setelah itu, strategi – strategi yang telah dibuat akan dievaluasi dan kemudian dipilih yang terbaik untuk digunakan dalam menciptakan keunggulan bersaing.

e. Implementasi Strategi dan Isu Manajemen

Pengimplementasian strategi dengan memperhatikan isu manajemen sangat paling penting dalam proses pengimplementasian strategi. Isu manajemen bagi penerapan strategi meliputi penetapan tujuan tahunan, pembuatan kebijakan, alokasi sumber daya, perubahan struktur organisasi yang ada, restrukturisasi dan rekayasa ulang, perbaikan program penghargaan dan insentif, dan sebagainya. Melakukan pengimplementasian strategi dengan menyoroti isu – isu pemasaran, keuangan / akuntansi, litbang, dan SIM yang penting untuk penerapan strategi yang efektif. Di dalam menerapkan strategi yang efektif

diperlukan adanya dukungan dan kerja sama dari setiap bagian dari perusahaan tersebut.

f. Mengukur dan Mengevaluasi kinerja.

Strategi yang dirumuskan dan diterapkan dengan cara terbaik sekalipun akan menjadi usang manakala lingkungan eksternal dan internal perusahaan berubah. Oleh karena itu, sangat penting bagi perusahaan untuk melakukan pengkajian ulang, pengevaluasian dan pengendalian atas pelaksanaan strategi yang dijalankan.

12.3. Strategi Bersaing

Menurut Micheal E. Porter yang dikutip Bambang (2003), peta persaingan dalam pasar biasanya melibatkan lima kekuatan yang saling menekan untuk memperoleh keuntungan yang maksimal. Kekuatan tersebut berasal dari 5 kekuatan persaingan dalam industri:

a. Ancaman Pendetang Baru (*The Threat of New Entrants*)

Pendetang baru dalam suatu industry membawa kapasitas yang baru, keinginan untuk memperoleh pangsa pasar dan sumber daya yang substansial. Keseriusan ancaman pendatang baru tergantung pada hambatan yang ada pada reaksi dari pesaing yang ada, yang pendatang baru dapat diperkirakan. Apabila hambatan untuk masuk adalah tinggi dan pendatang baru mendapatkan pembalasan yang tajam dari pesaing yang telah berurat akar, sudah jelas pendatang baru tersebut tidak mengajukan suatu ancaman masuk yang serius.

b. Daya Tawar Pelanggan (*The Bargaining Power of Costumers*)

Pembeli atau pelanggan juga dapat menekan harga menurut kualitas lebih tinggi atau layanan lebih banyak dan mengadu domba semua anggota industry. Suatu kelompok pembeli adalah berpengaruh apabila:

- Pembeli terkonsentrasi dalam pembelian volume besar atau pembeli dengan kekuatan besar.
- Produk yang dibeli dari industri adalah standard, tidak berdiferensiasi.
- Pembeli memperoleh laba yang rendah, yang menciptakan insentif yang besar untuk mengurangi biaya pembelian.
- Mutu produk pembeli sangat besar dipengaruhi oleh produk industri, pembeli pada umumnya kurang sensitive harga.
- Produk industri tidak menghemat uang pembeli.
- Pembeli menempatkan suatu ancaman untuk melakukan integrasi ke hulu untuk membuat produk industri.

- c. Daya Tawar Pemasok (*The Bargaining Power of Suppliers*)
Pemasok dapat menggunakan kekuatan daya tawar untuk dalam industri dengan meningkatkan harga atau mengurangi mutu barang atau jasa yang dibeli. Dengan demikian, pemasok yang berpengaruh dapat menekan kemampuan laba suatu industri yang tidak dapat menutup kenaikan biaya melalui harga jualnya.
- d. Ancaman Produk atau Jasa Substitusi (*The Threat of Substitutes Products or Services*)
Produk perusahaan sering menghadapi persaingan yang ketat dengan produk dari industri lain yang dapat menjadi alternatif bagi konsumen untuk memilih. Suatu produk dapat menjadi substitusi atau pengganti bagi produk lain. Jika konsumen menganggap produk tersebut mempunyai fungsi yang serupa. Tekanan persaingan produk substitusi akan mendorong perusahaan menjalankan strategi guna meyakinkan pelanggan bahwa produk mereka berbeda. Produk substitusi melalui berbagai strategi diferensiasi seperti harga, kualitas, pelayanan, dan kinerja dapat menyesuaikan keinginan konsumen.
- e. Persaingan Diantara Kontestan Yang Ada (*The Jockeying Among Current Contestants or Rivalry Among Existing Firms*)
Persaingan diantara pesaing yang ada dengan mengambil bentuk yang sama dalam memperebutkan posisi dengan menggunakan strategi – strategi seperti, kompetisi harga, pengenalan produk, dan persaingan advertensi.

Strategi Bisnis

Craig, JC dan Grant, RM (2003) mendefinisikan strategi bisnis adalah kebijakan dan pedoman yang menetapkan bagaimana sebuah perusahaan bersaing dalam sebuah industri dan, khususnya, basis yang menjadi landasan dimana dia berusaha untuk membangun satu keuntungan bersaing. Menurut Rahmat Dwi Jatmiko (2004) strategi bisnis adalah serangkaian komitmen dan tindakan yang terintegrasi dan terkoordinasi yang dirancang untuk menyediakan nilai bagi pelanggan dan mendapatkan keunggulan kompetitif dengan mengeksploitasi kompetensi inti dari pasar produk tunggal atau produk individual dan spesifik.

Investasi Infrastruktur Industri, Perdagangan dan Jasa

Kota Semarang telah memiliki infrastruktur, antara lain bandara udara, pelabuhan, stasiun, terminal dan beberapa fasilitas industri, perdagangan dan jasa yang cukup memadai. Pengembangan infrastruktur baru dapat mendukung eksistensi Kota Semarang sebagai kota perdagangan dan jasa. Infrastruktur yang telah mapan tidak mungkin untuk dirubah lokasinya. Yang dapat dilakukan adalah mengembangkan pola sirkulasi transportasi untuk mempermudah arah pencapaian pusat perdagangan dan jasa, yaitu terfasilitasi oleh alat transportasi umum ke pusat-pusat pembelanjaan melalui berbagai jenis angkutan dan juga nyaman bagi para pejalan kaki.

Peningkatan Citra Kota

Citra kota dapat mengindikasikan peran kota. Pusat-pusat pembelanjaan dan pelayanan sehingga perlu dilakukan rivitalisasi pasar-pasar tradisional, karena pasar-pasar tradisional sudah terbukti mampu menopang perekonomian kota. Kehadiran pasar modern tidak bisa dibendung kehadirannya, maka perlu dilakukan sinergi baik lokasi maupun segmentasinya antara pasar tradisional dan modern. Juga perlu mengembangkan sektor pariwisata sebagai pendukung promosi kota yang mendorong tumbuhnya perdagangan dan jasa.

Menyiapkan *Trade Center* sebagai Sarana Promosi

Sebutan Kota Semarang sebagai kota *etalase* perdagangan perlu dilengkapi adanya sarana promosi dan *trade center*. Kota Semarang sebagai pusat kegiatan baik regional, nasional maupun internasional menjadi tempat berbelanja baik dari masyarakat dalam kota maupun luar kota, serta luar negeri. Kota Semarang juga telah memiliki kawasan-kawasan pembelanjaan sebagai embrio pusat perdagangan (*trade center*), misalnya, makanan khas Kota Semarang di Jl. Pandanaran. Adajuga embrio *trade center* komputer/elektronik di Semarang Plaza Simpang lima; pusat pembelanjaan mesin industri di kompleks Bubakan dan Jurnatan, serta pusat perdagangan ikan di Jawa Tengah yang berada di Jl. Pengapon.

Revitalisasi Pasar-Pasar Tradisional

Di Semarang terdapat fasilitas perdagangan yaitu pasar tradisional yang berskala regional memiliki spirit kota Semarang, walaupun pasar-pasar tersebut masih terkesan kumuh, sumpek, bahkan tidak layak untuk membuat

orang *krasan*. Padahal sampai kini pasar–pasar tersebut masih menjadi daya pikat pengunjung karena kelengkapan jenis barang dagangan dan harga yang lebih murah. Oleh karena itu perlu segera direvitalisasi beberapa pasar antara lain; pasar Johar (Yaik), Bulu, Peterongan, Karangayu, Jatingalih, Tugu, Jragung, dan lainnya. Pasar ini telah terbukti menjadi sarana perdagangan yang efektif, sehingga pembangunan fisik perlu dilengkapi dengan kecukupan tempat parkir, kenyamanan lokasi dan sinkronisasi dengan sistem transportasi.

Pengembangan Sinergitas dengan Mall/Supermarket

Keberadaan pasar modern dewasa ini sudah menjadi tuntutan dan konsekuensi dari gaya hidup modern yang berkembang di masyarakat. Proses modernisasi ini mempengaruhi pola aktivitas masyarakat terhadap perubahan fisik perkotaan yang ditandai dengan adanya pertumbuhan dan perkembangan pasar-pasar modern. Perilaku masyarakat sebagai konsumen mulai bergeser dari pasar tradisional ke pasar modern. Tidak hanya di kota metropolitan tetapi sudah merambah sampai kota kecil bahkan masuk dalam perumahan. Hal ini mudah dijumpai minimarket, supermarket bahkan hipermarket yang tidak jauh dari kawasan tempat tinggal. Artinya bahwa kehadiran pasar modern tak mampu dibendung sehingga yang perlu dilakukan pembangunan secara sinergi untuk memberdayakan pasar tradisional agar dapat tumbuh dan berkembang serasi, saling memerlukan, saling memperkuat serta saling menguntungkan dengan perkembangan pusat perbelanjaan dan toko modern.

Pengembangan Ikon Pariwisata

Kota Semarang telah memiliki ikon pariwisata yang dapat menciptakan Kota Semarang sebagai kota tujuan wisata. Para pengunjung kota Semarang perlu dibuat lebih *krasan* tinggal di Kota Semarang. Dengan tinggal lebih lama di Kota Semarang, para pengunjung melakukan transaksi di kota Semarang. Dengan harapan bahwa sektor jasa pariwisata dapat meningkatkan volume transaksi perdagangan. Pengembangan promosi pariwisata yang efektif dapat dilakukan melalui kemitraan antara swasta, pemerintah, dan masyarakat dan memperkuat jaringan kelembagaan. Kota Semarang sebagai ibu kota propinsi memiliki potensi obyek wisata, tentu tidak berhenti pada obyek yang telah ada. Oleh karena itu investasi di sektor pariwisata sangat berpotensi untuk dikembangkan.

Saran

1. Pengembangan sistem informasi investasi berupa pengembangan pusat data bisnis terpadu meliputi antara lain, sistem informasi lahan, sistem informasi ekspor impor, sumber-sumber pengadaan dan penjualan serta komoditas unggulan.
2. Perlu pengembangan model kerjasama dan kemitraan dilakukan baik dalam negeri maupun luar negeri, baik dengan swasta maupun negara.
3. Perlu dilakukan penelitian lanjutan guna menentukan sektor sektor manakah yang memiliki potensi investasi yang menguntungkan baik investasi yang dilakukan oleh pemerintah, swasta atau asing.

Bab 13

Investasi Sebagai Gaya Hidup

Banyak orang ingin menjadi kaya, tetapi hanya sedikit yang mau berinvestasi. Mereka perlu memiliki banyak uang dahulu, baru mulai berinvestasi. Kalau sudah banyak uang, mengapa harus berinvestasi. Padahal investasi tujuannya untuk mendapatkan uang. Yang betul adalah berani berinvestasi meski belum memiliki cukup uang. Mindset yang perlu dibangun adalah investasi sebagai gaya hidup. Yaitu bagaimana dapat mulai berinvestasi ketika belum banyak uang.

Beberapa kasus yang dapat dijadikan ilustrasi, yaitu terdapat 44 persen dari pemenang undian bangkrut dalam 5 tahun (Fortunes, 15 Jan 2016) dan 70 persen bangkrut dalam 7 tahun (Time, 12 Jan 2016). 10 juta pemenang undian kembali hidup bekerja dengan penghasilan yang hanya cukup untuk pengeluaran bulanan. Mereka bekerja sampingan dan berjuang untuk melunasi sewa hanya dalam waktu 9 tahun setelah mencairkan uang dari kemenangan undian (Business Insider, 19 Mei 2013). Hal tersebut menunjukkan bahwa walaupun memiliki uang yang sangat banyak, jika tidak diinvestasikan akan cepat habis.

Panggil saja Ronald, penjaga pompa bensin dan petugas kebersihan. Ia menginvestasikan sebagian dari penghasilan yang tidak terlalu besar, sehingga dapat menghasilkan kekayaan yang lebih besar. Ia mengumpulkan kekayaan 8 juta dollar selama masa hidupnya dari manfaat kepemilikan investasi di pasar ekuitas (CNBC, 9 Feb 2015). Ronald yang berpenghasilan tidak terlalu besar dapat memiliki investasi yang besar.

Bagaimana cara ia dapat mengumpulkan kekayaan tersebut? Ia menjadikan investasi sebagai bagian dari gaya hidupnya. Apa yang dimaksud investasi sebagai bagian dari gaya? Yaitu memastikan bahwa sebagian dari penghasilan diinvestasikan. Kedengarannya aneh, dengan penghasilan rendah, tetapi mampu berinvestasi. Itulah yang dimaksud menjadikan investasi sebagai bagian dari gaya hidup.

Investasi sebagai gaya hidup yaitu memprioritaskan kebutuhan yang satu daripada kebutuhan yang lain, bertujuan untuk mendapatkan kepuasan di masa yang akan datang. Mereka menghabiskan waktu untuk mempelajari cara dan produk-produk investasi. Jika digunakan analogi bahwa pelari sebagai

bagian dari gaya hidup, maka pelari tersebut akan memperhatikan sepatu, rajin membaca majalah kesehatan, dan mempelajari tentang gaya berlari. Atau menjadikan perjalanan wisata sebagai gaya hidup, mereka akan membaca berbagai informasi tentang tempat-tempat berlibur yang nyaman atau tujuan wisata terbaru. Jika berbelanja adalah sebagai gaya hidup, mereka akan senang ke toko-toko, butik atau mall, untuk mengetahui barang-barang merk terbaru yang paling sensasional. Tanpa disadari mereka akan memberikan banyak upaya untuk mencapainya.

Jika gaya hidup di atas dipahami tidak sekedar konsumtif, maka dapat dijadikan peluang investasi terkait dengan penyediaan segala hal tentang gaya hidup. Orang cenderung berupaya untuk mempelajari produk-produk investasi sesuai dengan gaya hidupnya. Gaya hidup seseorang akan mempengaruhi bidang investasi yang akan dilakukannya.

Banyak orang selalu menunda investasi karena merasa belum cukup uang. Teddy Oetomo, *Head of Intermediary PT Schroder Investment Management Indonesia*, mengatakan bahwa investasi bisa dilakukan kapanpun tanpa menunggu uang terkumpul banyak. Yang perlu dilakukan adalah harus memutus lingkaran penghalang investasi. Teddy menuturkan bahwa meskipun memiliki banyak uang, jika tidak dikelola dengan baik, uang akan cepat digunakan untuk konsumsi.

Jika investasi dijadikan sebagai gaya hidup, orang tersebut akan menjadi lebih disiplin. Hal ini serupa dengan jika seseorang menjadikan berwisata sebagai gaya hidup, maka orang tersebut cenderung disiplin dan menunda pembelian barang tertentu agar dapat mengumpulkan uang yang cukup untuk berwisata. Artinya bahwa investasi menjadi prioritas, sehingga akan mengabaikan kebutuhan tertentu untuk tujuan lebih menguntungkan di masa depan. Kalau hanya sekedar menabung belum cukup, maka perlu melakukan investasi. Yaitu disiplin menyisihkan sebagian penghasilan untuk investasi, dan mampu menghindari godaan menghabiskan uang untuk hal-hal yang kurang produktif.

Investasi sebagai gaya hidup tersebut bisa berupa pasangan pernikahan, pendidikan bagi anak, dan keinginan keinginan seperti memiliki kendaraan pribadi, memiliki rumah tinggal, dan sebagainya. Gaya hidup sebagai Investor bisa bersikap disiplin dalam berinvestasi dengan mengingat tujuan keuangan yang ingin dicapai.

Ketika sepasang suami istri harus menyiapkan dana untuk kuliah anaknya, masa kuliah si anak akan dimulai dua belas tahun mendatang. Waktu

yang panjang itu bisa dipergunakan untuk investasi. Yaitu bersikap menyadari bahwa penghasilan yang didapatkan bukan sepenuhnya untuk konsumsi. Penghasilan yang diperoleh setelah disisihkan untuk zakat dan sedekah, sepertiga digunakan untuk membayar cicilan hutang, sepertiga untuk konsumsi, dan sepertiga untuk menabung dan investasi sebagai tujuan keuangan di masa depan.

Investasi Mencapai Masa Depan

Gaya hidup investasi, selayaknya seorang investor memanfaatkan situasi dan kondisi sebagai momentum investasi. Produk investasi berguna bagi para pegawai yang mempersiapkan pensiun. Andreas Kurniawan, Pria lulusan *London School of Economics* menikmati fleksibilitas dalam semua aktivitasnya. Saat berkembang industri *financial technology (fintech)*, sebut saja layanan pemesanan moda transportasi, pengiriman barang dan makanan, pembelian berbagai barangkebutuhan sehari-hari, hingga pemesanan tiket pesawat dan kamar hotel, semuanya bisa dilakukan secara online. Begitu juga layanan perbankan, menurut Andreas yang menjabat retail development business head di Bank OCBC NISP, saat ini tersedia banyak fitur untuk memudahkan nasabah dalam transaksi. Tidak hanya fitur sederhana seperti penarikan uang tunai melalui ATM, namun juga layanan mobile banking, video banking, dan fitur lainnya.

Fintech yang menyediakan informasi sebagai alat perbandingan investasi di antara berbagai perusahaan dapat dimanfaatkan. Hal demikian akan semakin meluas dan menjadi kebiasaan. Pemerintah pun secara aktif mendorong berbagai institusi keuangan untuk mendukung perubahan pola transaksi menuju *cashless society* (masyarakat berbasis nontunai). Andreas memilih deposito dan tabungan karena fleksibilitasnya yang bisa diakses di mana dan kapan saja. Dia juga tetap responsif dengan instrumen investasi lainnya seperti reksa dana, surat berharga, dan properti. Dia juga berinvestasi di instrumen saham agar bisa mempertajam daya nalar, dan tidak lupa menyisihkan dana untuk asuransi kesehatan dan jiwa.

Strategi investasi yang dilakukan membuahkan hasil optimal, karena dia optimistis bahwa perekonomian terus membaik. Hal ini tercermin dari indeks harga saham gabungan (IHSG) yang menunjukkan tren positif. Tujuan berinvestasi untuk memenuhi kebutuhan prioritas hidup, ialah membagi tujuannya menjadi tiga bagian. Bagian pertama adalah untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan dana darurat. Selanjutnya, bagian kedua bersifat

jangka panjang dan terencana. Terakhir adalah untuk perlindungan diri dan keluarga.

Apakah yang dimaksud dengan investasi sebagai bagian dari gaya hidup? Untuk memastikan bahwa sebagian dari penghasilan digunakan untuk berinvestasi. Apabila aktivitas berlari menjadi bagian dari gaya hidup, setiap pelari pasti mengetahui bahwa ada hari-hari ada hambatan untuk melakukan latihan. Namun, jika seorang menjadikan lari sebagai bagian dari gaya hidup, disiplin dan melakukan latihan menjadi kebiasaan. Mereka yang menjadikan lari sebagai bagian dari gaya hidup biasanya mengetahui tentang sepatu lari terbaru dan karakteristik sepatu tersebut. Jika investasi sudah bagian dari gaya hidup, mereka menjadi nyaman untuk melakukan investasi dengan berbagai karakteristiknya.

Gaya hidup investasi menjadikan seseorang selalu berupaya untuk mempelajari produk-produk investasi. Karena kegiatan tersebut menjadi bagian dari gaya hidup untuk menikmati proses mengembangkan kekayaan untuk masa depan. Mereka menganggap bahwa berinvestasi tidak perlu modal awal besar. Jika sudah di ujung masa produktif, prinsipnya adalah meninggalkan budaya konsumtif, yaitu tidak ingin menyesal di kemudian hari.

Apakah seseorang sudah siap bersenang senang dahulu demi bersenang-senang kemudian? Kenapa harus bersenang dahulu? Yaitu bersenang senang investasi dalam melakukan investasi sekarang untuk dapat menikmati keuntungan di masa yang akan datang. Membahas tentang gaya hidup berinvestasi. Seorang harus menyisihkan penghasilan ketika masih aktif bekerja untuk uang muka kredit pemilikan rumah (KPR) dan lain-lain sektor riil yang tidak mengalami penurunan nilai. Penghasilan yang disisihkan dari gaji bulanan untuk DP rumah ketimbang mobil. Termasuk mengurangi gaya hidup lainnya untuk berlibur dan menonton, atau berwisata.

Gaya hidup investasi juga bisa dilakukan dengan cara mengelola rekening untuk *cash flow*. Untuk rekening tabungan, dengan cara tanpa kartu ATM. Hal tersebut untuk menghindari pengeluaran yang tidak seharusnya. Sebagaimana dilakukan Ayu Siti Aisayah, Perempuan 23 tahun yang belum genap bekerja setahun ini sudah menabung untuk membeli tanah. Maklum, ia lebih senang membangun rumah berdesain sendiri dibanding membeli rumah jadi. Ayu menyisihkan 30% penghasilannya sebagai karyawan sekaligus guru privat bahasa Inggris dan penerjemah untuk ditabung. "Saya pilih beli rumah. Harga mobil memang lebih murah dan penting untuk mobilitas, tapi tempat tinggal lebih penting," ujarnya. Untuk urusan keuangan Ayu memang sangat

disiplin. Setiap akhir bulan, ia selalu menulis daftar kebutuhan untuk bulan berikutnya beserta nominal atau budget yang harus dikeluarkan.

Investasi, termasuk di dalamnya adalah menabung untuk memiliki rumah dan studi lanjut. Semisal, tabungan sebesar 30% untuk rumah, 10% tabungan untuk melanjutkan studi, 40%, beber Ayu. Tapi, banyak pula anak muda yang sudah bekerja yang bisa menabung, mereka lebih mementingkan kebutuhan untuk gaya hidup yang menguras habis penghasilan, bahkan sampai terjerat utang.

Rumah123.com dan Karir.com, menaruh perhatian serius kepada kaum muda yang telah bekerja. Hasil risetnya menunjukkan bahwa hanya 17% kaum muda mampu membeli rumah dengan cara kredit. Pendapatan rata-rata generasi muda saat ini adalah Rp. 6,07 juta per bulan. Sedangkan untuk bisa mencicil rumah berlokasi di Jakarta dan daerah-daerah yang menempel persis sama dengan ibukota RI dengan harga termurah Rp 300 juta, butuh penghasilan minimal Rp. 7,5 juta per bulan. Hanya ada 17% kaum milenial yang bergaji di atas Rp. 7,5 juta per bulan. Hanya saja, Rumah123.com dan Karir.com meramalkan, lima tahun ke depan atau pada 2021 mendatang, semua generasi muda bekerja dan bermukim di Jakarta terancam tidak bisa membeli rumah. Termasuk yang berpenghasilan Rp. 7,5 juta ke atas. Ramalan itu bertolak dari kenaikan gaji yang rata-rata hanya 10% per tahun dan harga rumah yang mencapai 20%. Dengan lonjakan 20% setahun, harga rumah di Jakarta dan sekitarnya yang saat ini Rp. 300 juta per unit akan melompat menjadi Rp. 750 juta di 2021 mendatang.

Kisaran penghasilan generasi masa kini dan lima tahun mendatang Rp. 12 juta per bulan, dengan kenaikan gaji sebesar 10% setahun. Penghasilan sebesar itu, mereka tidak lagi mampu mencicil rumah seharga Rp. 750 juta dengan cicilan Rp. 5,6 juta per bulan. Menurut Tejasari, Perencana Keuangan Tatadana Consulting, jika sampai generasi ini tidak bisa membeli rumah dengan cara mencicil dalam lima tahun sejak bekerja, artinya gaya hidup investasi mereka kurang. Untuk bisa mulai menyicil rumah dalam lima tahun ke depan, sebaiknya langsung berinvestasi ketimbang sekadar menabung di bank.

Kalau memang mau langsung berinvestasi, ada tiga pilihan instrumen yaitu: tabungan emas, reksadana, atau produk asuransi. Tujuan investasi jangka pendek dan jangka panjang adalah untuk dana pensiun. Sedangkan tujuan investasi jangka pendek, selain untuk rumah, juga membeli mobil atau biaya

menikah. Porsi investasi jangka pendek lebih besar dari investasi jangka panjang.

Membeli rumah adalah termasuk investasi jangka pendek. Jika untuk membeli mobil, nilai asetnya akan semakin menurun. Kenaikan harga rumah susah dikejar jika ditunda-tunda dalam keputusan membelinya. Sebaiknya sejak awal porsi penghasilan sebagian untuk digunakan investasi. Gaya hidup adalah pilihan. Belum tentu semua gaya hidup adalah negatif. Kini, menentukan gaya hidup adalah sesuai dengan kemampuan. Gengsi dijadikan nomor ke sekian, yang penting adalah investasi sejak muda.

Agar generasi milenial tetap bisa berinvestasi sebagai gaya hidup perlu dilakukan beberapa hal berikut:

- d. Harus membuat perencanaan keuangan untuk lima tahun ke depan sebaik mungkin.
- e. Harus kreatif mencari tambahan penghasilan dengan memanfaatkan teknologi.
- f. Berpegang pada asumsi bahwa semakin berprestasi, akan semakin berbanding lurus dengan karier dan pendapatan.
- g. Bersenang senang dahulu, bersenang-senang kemudian, yaitu dengan senang mengoptimalkan nilai uang untuk dapat bersenang-senang di kemudian, yaitu melakukan investasi.

Bab 14

Penutup

Bab-bab sebelumnya telah dijelaskan berbagai hal terkait dengan keputusan investasi. Besar harapan kami buku menjadi referensi bagi mahasiswa dan para dosen. Buku ajar ini disusun atas dasar studi literatur dan hasil riset dilakukan oleh penulis. Buku ajar ini dapat digunakan untuk pendamping pembelajaran teori ekonomi mikro dan makro, karena terdapat beberapa hasil riset terkait untuk mendukung teori mikro dan mikro secara empiris.

Disamping sebagai buku pendamping pembelajaran teori ekonomi mikro dan makro juga dapat digunakan sebagai pendamping bahan ajar matakuliah teori studi kelayakan bisnis. Teori pengambilan keputusan investasi sangat cocok juga untuk pembelajaran mata kuliah studi kelayakan proyek, yaitu untuk menambah wawasan empiris tentang usaha usaha di semua sektor investasi. Dengan mempelajari teori keputusan investasi dapat digunakan untuk menepoh potensi investasi baik di sektor riil, finansial, pada sektor swasta maupun publik. Masing-masing memiliki karakteristik dalam pengambilan keputusan.

Keputusan investasi sektor publik cenderung memperhatikan pada penilaian apakah masyarakat akan memperoleh manfaat atau tidak. Analisis biaya dan manfaat sosial dikembangkan sebagai kriteria penilaian investasi sektor publik. Pengukuran manfaat sosial diukur secara unit moneter dalam bentuk nilai uang diterapkan baik pada manfaat berwujud maupun tidak berwujud, misalnya, bebas dari kebisingan atau lingkungan yang nyaman, aman dan damai, dan menghemat waktu perjalanan.

Investasi sektor publik dihadapkan pada beberapa alternatif untuk mencapai tujuan. Oleh karena itu perlu diidentifikasi beberapa alternatif yang dapat 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 lain.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pengambilan keputusan investasi antara lain, perhitungan manfaat dan biaya harus pula memasukkan analisis manfaat dan biaya sosial (*social benefits*) yang ditimbulkan dari investasi publik yang akan dilakukan. Pada sektor publik, analisis biaya dan manfaat tidak dapat secara langsung diukur dengan satuan uang, sehingga

teknik analisis biaya dan manfaat perlu dikuatkan lagi analisis manfaat sosial dan ekonomi jangka panjang, terutama analisis integrasi. Dalam analisis biaya manfaat diutamakan tidak sekedar kuantifikasi uang. Investasi sektor publik seperti pembangunan jalan baru, muncul *monetary cost analysis* untuk biaya konstruksi dan perawatan, serta bentuk eksternalitas atau perusakan pemandangan, polusi udara, suara, dan eksternalitas lainnya.

Analisis manfaat dan biaya harus memperhatikan efektifitas biaya (*cost effectiveness analysis*). Hal demikian terkait dengan proyek yang memiliki manfaat tinggi. Rasio biaya dan manfaat merupakan alat penentu rencana investasi diterima atau ditolak. Bahkan perlu pengukuran obyektif secara moneter serta faktor politik, respon pemerintah, dan tekanan sosial menjadi pertimbangan dalam keputusan investasi.

Buku ajar ini diberi bab tentang investasi sebagai gaya hidup dapat membekali pada mahasiswa pada kesadaran pribadi untuk memahami pentingnya investasi dan bagaimana membuat keputusannya. Investasi menjadi gaya hidup antara lain menanamkan sikap disiplin seakan menjadi calon investor yang akan berinvestasi. Buku ajar mata kuliah untuk mempersiapkan masa depan mahasiswa menjadi wirausaha yang unggul. Kesadaran yang dibangun dari investasi sebagai gaya hidup adalah kesadaran tentang penghasilan yang didapatkan bukan sepenuhnya untuk konsumsi, melainkan setelah disisihkan untuk zakat dan sedekah, digunakan untuk investasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Kamaruddin. (2004). *Dasar-Dasar Manajemen Investasi dan Portofolio*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Anoraga, Pandji dan Pakarti, Piji. (2001). *Pengantar Pasar Modal. Edisi Revisi*, Cetakan III. Rineka Cipta. Jakarta.
- Bakar, Syarifuddin A. (2003). Analisis Investasi Di Indonesia. *Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial Bidang Ekonomi* Vol. 5, No. 2. FE UNSYIAH, Banda Aceh.
- Boediono. 1992. *Ekonomi Moneter*. Edisi ketiga, BPFE Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- Dornbusch, R dan Fisher, Stanley. (1996). *Makro Ekonomi*. Edisi IV, Cetakan VI, Alih Bahasa : Julius A. Muliadi. Erlangga. Jakarta.
- Batam Industrial Development Authority (BIDA), 2000, *Batam: Industrial Region and Tourist Resort-Investment Guidelines*.
- Bhenyamin Hoessein, 2000, *Otonomi Daerah Dalam Negara Kesatuan Sebagai Tanggapan Terhadap Aspirasi Kemajemukan Masyarakat dan Tantangan Globalisasi*, Usahawan, No 04, April
- Berry, B.J.L, 1969, *Growth Centers and Their Potentials in Great Upper Lakes Region*. Washington D.C. Upper Great Lakes Commission.
- Boudeville, Jr, 1961, *Les espaces economiques*. Paris: Presses Universitaires.
- BPS Kota Semarang, 2013, *Semarang Dalam Angka*, Semarang.
- Brodjonegoro, 1999, *The Impact of Current Asian Economic Crisis to Regional Development Pattern in Indonesia*. Makalah Seminar LPEM-USAID.
- Budiharsono, S., 2001, *Teknik Analisis Pembangunan Wilayah Pesisir dan Lautan*. Pradnya Paramita: Jakarta
- Cameron, G., 1970, *Growth Areas, growth centers, and regional conversion*, *Scottish Journal of Political Economy* 17,19-38.
- Culla, Adi Suryadi, 2000, *Otonomi Daerah Dalam Tinjauan Politik, Usahawan*, No.4, April.
- Darwent, DF., 1969, *Growth poles and growth centers in regional planning*” dalam *Friedmann dan Alonso, W., 1975. Regional Policies: Readings in Theory and Applications*. Cambridge, Mass.: The MIT Press.
- Dalu, Lintang Sinunggal, 2005, *Bintang Kaget! Ajang Ngetop dalam Besutan Kapitalisme Reality Show Televisi*. Diva Press: Yogyakarta
- Djanahar, Irwan, 2001, *Pengantar Kuliah Manajemen Strategi - Analisa dan Pemilihan Strategies*. Magister Manajemen Program Pasca Sarjana USU, Medan 2001.

- Faisal, dan Musnadi, Said. 2004. Analisis Efisiensi Pasar Modal Jakarta Periode 1997-1999. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Vol.3 No.2*. FE UNSYIAH, Banda Aceh.
- Friedmann, J., 1966, *Regional Development Policy: A Case Study of Venezeula*. Cambridge, Mass: The MIT Press.
- Fred R. David. 1996. *Strategic Management. Edisi ke Enam*. Prentice Hall International, Inc., Francis Marian University.
- Gerry Johnson dan Kevan Scholes. *Exploring Corporate Strategy*.
- Halim, Abdul. 2003. *Analisis Investasi*. Edisi Pertama. Salemba Empat, Jakarta.
- Hansen, N.M., 1970, *Growth Centers in Regional Economic Development*. New York: The Free Press.
- Haryanto, M.Y. Dedi, dan Riyatno. 2007. Pengaruh Suku Bunga Sertifikat Bank Indonesia Dan Nilai Kurs Terhadap Risiko Sistematis Saham Perusahaan Di BEJ. *Jurnal Keuangan dan Bisnis Vol. 5 No. 1*. STIE Musi Palembang.
- Hirschman. A.O., 1958, *The Strategy of Economic Development*. New Haven: Yale University Press.
- Hoover, Edgar M. 1975. *An Introduction to Regional Economics*. New York: Alfred A. Knopf.
- Hofman, B., Kai, K. and Gunther, G.S., 2003. *Corruption and Decentralization. International conference on 'Decentralization and its Impact on Local Government and Society'.* May 15-17.
- Husnan, Suad. 2003. *Dasar-Dasar Teori Portofolio Dan Analisis Sekuritas*. Edisi 3. AMP YKPN, Yogyakarta.
- Pemerintah Kota Semarang, 2010, *Kajian Isu-Isu Strategis Percepatan Investasi di Kota Semarang*, Badan pelayanan Perizinan Terpadu Kota Semarang.
- Kartini, Ester Laura, dan Safuan, Sugiharso. 2007. *Determinan Investasi Portofolio Di Negara-Negara Asean, Amerika Dan Jepang. Parrarel Session IIA: Investment and Growth*. FE Universitas Indonesia. Depok.
- Kasmir. 2008. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya. Edisi Revisi 8*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasarda, John D. 1999. *Time-Based Competition & Industrial Location in the Fast Century*. Real Estate Issues, Winter 1998/1999.
- Kuntoro, et.al, 1987. *Analisa Keputusan Pendekatan Sistem dalam Manajemen Usaha dan proyek*. ITB, Ganeca Exact Bandung, Cetakan ke IV, Maret 1987.
- Kuncoro, M, 2000. *Ekonomi Pembangunan*. YKPN: Yogyakarta
- Kuncoro, M, et al, 2003, *Indonesia's Clove Cigarette Industri: Scp and Cluster Analysis*, 5th.IRSA Conference.

- Kuznets, 1969, *Modern Economic Growth*, New Haven, Yale University Press.
- Moriarty, Barry M. 1980. *Industrial Location and Community Development*. Chapel Hill, UNC: The University of North Carolina Press.
- Nanga, Muana. 2005. *Makroekonomi: Teori, Masalah dan Kebijakan*. Edisi Kedua. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Nopirin. 1997. *Ekonomi Internasional*, Edisi Kedua. BPFE UGM, Yogyakarta.
- Pemerintah Kota Semarang, 2010, *Penyusunan Masterplan Pengembangan Potensi Unggulan Kota Semarang Tahun 2010 – 2035*, Badan pelayanan Perizinan Terpadu Kota Semarang.
- Pemerintah Kota Semarang, 2009, *Penyusunan Cetak Biru (Masterplan) Pengembangan Penanaman Modal Kota Semarang*, Badan pelayanan Perizinan Terpadu Kota Semarang.
- Porter, Michael E., 1994, Keunggulan Bersaing, Menciptakan dan Mempertahankan Kinerja Unggul. *Harvard Business Review*
- Produk Domestik Regional Bruto Kota Semarang 2009. *Kerjasama Bappeda dan BPS Kota Semarang*.
- Pusat Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian tahun 2011 yang berjudul "Dampak Investasi Pertanian Terhadap PDB Pertanian, Kesempatan Kerja dan Pendapatan Petani"
- Rahardja, Prathama. 1997. *Uang dan Perbankan*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Rahardja, Prathama dan Manurung, Mandala. 2008. *Pengantar Ilmu Ekonomi (Mikroekonomi & Makroekonomi)*. Edisi Ketiga. Lembaga Penerbit FE UI. Jakarta.
- Ridwan, dan Sari, Yani. 2004. Reaksi Pasar Terhadap Pengumuman Pemecahan Saham (Stock Split). *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Vol.3, No. 1*. FE Universitas Syah Kuala.
- Rodoni, Ahmad dan Yong, Othman. 2002. *Analisis Investasi Dan Teori Portofolio*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Rosyidi, Suherman. 2006. *Pengantar Teori Ekonomi: Pendekatan Kepada Teori Ekonomi Mikro Dan Makro*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Tandelilin, Eduardus. 2001. *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*. Edisi Pertama. Yogyakarta: BPFE.
- Rangkuti, Freddy, 2004, *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis, Cetakan Kedua*, Penerbit PT. Gramedia Pustaka, Jakarta
- Ray, 2003, *Survei: Persepsi Pelaku Usaha Tentang Otonomi Daerah dan Dampaknya Terhadap Iklim Usaha di Daerah*. REDI: Surabaya
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD), 2010, *Kota Semarang Tahun 2010-2015*. Bappeda Kota Semarang

- Regional Economic Development Institute (REDI), *Survei Persepsi Perilaku Usaha Tentang Otonomi Daerah dan Dampaknya Terhadap Iklim Usaha di Daerah (Studi di 23 Kabupaten/Kota di Indonesia)*.
- Rodwin, L. 1963. *Choosing regions for development dalam Friedman dan Alonso*. (eds) 1975.
- Rostow W.W. 1971. *The Stages of Economic Growth*. New York. Cambridge University Press.
- Robert A. Simanjuntak. 2000. *Implikasi Fiskal Pelaksanaan Otonomi Daerah*. Usahawan, No.4, April.
- Scott, AJ. 1987. *The US Semiconductor Industry: A locational Analysis*. Environment Planning A, Vol.19, pp. 875-912.
- _____. 1990. *The technopoles of Southern California*, Environment Planning A, Vol. 22, pp. 1575-1605.
- Saaty, Thomas L. (1982). *Decision Making for Leader: The Analytic Hierarchy Process for Decision in A Complex World*. Pittsburgh: Univesity of Pittsburgh
- Saaty, Thomas L. (2002). *Hard Mathematics Applied to Soft Decisions dalam Indonesian Symposium Analytic Hierarchy Process II*. Teknik Industri Universitas Kristen Petra Surabaya. Tidak Dipublikasikan. Universitas Kristen Petra: Surabaya
- Sharpe, William F, Alexander, Gordon J dan Bailey, Jeffery V. 1997. *Invesment*. Alih bahasa: Henry Njooliangtik dan Agustiono. 2 Jilid. Prenhallindo, Jakarta.
- Sjafrizal, 1997. *Pertumbuhan Ekonomi dan Ketimpangan Regional Wilayah Indonesia Bagian Barat*. Prisma LP3ES, No. 3 Th. XXVI: 27-38.
- Sukirno, Sadono. 2006. *Makro Ekonomi Teori Pengantar*. Edisi Ketiga. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Sunariyah. (2003). *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Edisi Ketiga. UPP AMP YKPN. Yogyakarta.
- Suryantini, Ni Putu Santi. (2007). *Perbedaan Kinerja Portofolio Berdasarkan Strategi Portofolio Aktif Dan Pasif Pada Saham Lq 45 Di BEJ*. Buletin Studi Ekonomi Volume 12 Nomor 3. FE Universitas Udayana, Denpasar.
- Sumantoro. 1983. *Peranan Perusahaan Multinasional Dalam Pembangunan Negara Sedang Berkembang Dan Implikasinya di Indonesia*. Alumni. Bandung.
- Samuelson, Paul A. dan Nordhaus, William D., 2005. *Economics*, Eighteenth Ed., McGraw-Hill. (International Edition).
- Tarigan, R. 2004. *Ekonomi Regional, Teori dan Aplikasi*. PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Todaro, M. P. 1995. *Economic Development in the Third World, 3rd edition*. Longmen Inc.: New York.

- Utami dan Suryo, 2000, Perdagangan Suatu Bentuk Kehidupan Ekonomi Kota, *Sosiohumanika*, Vol. 13 (1), hal. 13-28,
- Vivi Yulaswati. 1999. *Mencari Paradigma Baru Desentralisasi dan Otonomi Daerah*. Simpul, Vol.9. Oktober. Majalah intern Otto-Bappenas. Jakarta 12 April 2000. (copyright@aditiawanchandra)
- Warjiyo, Perry. 2003. *Bank Sentral Republik Indonesia*. Jakarta: PPSK Bank Indonesia
- _____, 2001. *Teori Pertumbuhan Berbasis Ekonomi (Ekspor): Posisi dan Sumbangannya Bagi Perbendaharaan Alat-alat Analisis Regional*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia, Vol. 16, No. 1, 41-53
- Weaton, J. Fred dan Brigham, Eugene F. (1990). Dasar-Dasar Manajemen Keuangan. Jilid I. Edisi Kesembilan. Erlangga. Jakarta.
- Winardi. (1992). Kamus Ekonomi. Alumni, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 1999 tentang Pembentukan Badan Koordinasi Penanaman Modal.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 115 Tahun 1998 jo Nomor 177 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanaman Modal.
- Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional.
- Peraturan Daerah Propinsi Jawa Tengah Nomor 5 tahun 2001 tentang Program Pembangunan Daerah (Propeda) Propinsi Jateng 2001-2005.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kota Semarang.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah dan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Semarang tahun 2005 – 2025.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 1 tahun 2011 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Semarang.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 tahun 2011 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Semarang tahun 2010 – 2015.
- Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor: 050 / 2020 / SJ Tanggal 11 Agustus 2005 tentang Petunjuk Penyusunan Dokumen RPJP Daerah dan RPJM Daerah

Surat Edaran Bersama Kepala Bappenas dan Menteri Dalam Negeri nomor 0259/M.PPN/1/2005 dan 050/166/SJ Tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Musyawarah Perencanaan Pembangunan Daerah.

Undang – Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang – Undang No. 33 Tahun 2004 *tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.*

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia No 3274).

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.