

Analisa Pembeayaan Kerjasama Pemerintah dan Swasta pada Proyek Sidoarjo Town Square

Karmila Sari, Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

E-mail: christionoutomo@gmail.com

Abstrak—Sidoarjo Town Square merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang dibangun atas kerjasama swasta dan pemerintah. swasta sebagai investor dan pemerintah sebagai pemilik lahan. Proyek ini direncanakan memiliki masa investasi 15 tahun dengan sistem kompensasi akhir, dimana bangunan akan menjadi milik pemerintah setelah masa investasi berakhir. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui keuntungan antara swasta dan pemerintah selama masa investasi serta perbandingan tingkat keuntungan antara kedua pihak. Untuk mengetahui tingkat keuntungan tersebut dipergunakan perhitungan analisa aliran kas dengan parameter analisa pembeayaan yaitu NPV dan PI. Kemudian dilanjutkan analisa sensitivitas dengan mengubah masa investasi. Hasil analisa menyatakan bahwa selama masa investasi 15 tahun, pihak investor swasta memperoleh nilai NPV sebesar Rp.268.814.353.863,4660 dan PI sebesar 3,07924, serta pemerintah memperoleh NPV sebesar Rp.40.706.614.423,5039 dan PI sebesar 1,82040 dengan selisih tingkat keuntungan 1,25883. Dan berdasarkan analisa sensitivitas, pihak investor swasta dan pemerintah akan memperoleh tingkat keuntungan yang sepadan apabila investasi dilakukan dalam jangka waktu 12 tahun. Dimana pihak investor swasta memperoleh nilai NPV sebesar Rp.229.847.049.929,9610 dan PI sebesar 2,77783, sedangkan pemerintah memperoleh NPV Rp.92.514.923.059,3680 dan PI sebesar 2,86455 dengan selisih tingkat keuntungan 0,08672.

Kata Kunci—Analisa Pembeayaan, Pemerintah, Swasta, Tingkat Keuntungan.

I. PENDAHULUAN

SIDOARJO yang merupakan daerah berkembang dinilai mempunyai potensi bagus sebagai lahan investasi. Untuk itu investor swasta membangun sebuah pusat perbelanjaan di Sidoarjo yaitu pembangunan Sidoarjo Town Square. Proyek pembangunan Sidoarjo Town Square ini direncanakan dengan pembeayaan kerjasama antara investor swasta dengan pemerintah. Di mana gedung ini dibangun oleh swasta di atas tanah milik pemerintah Sidoarjo dengan masa investasi selama 15 tahun. Selama masa investasi, pengelolaan dan pengoperasian Sidoarjo Town Square sepenuhnya dilakukan oleh swasta. Dan setelah masa investasi berakhir, bangunan akan diserahkan kepada pemerintah dan menjadi milik pemerintah.

Dari pembeayaan tersebut diduga terjadi ketidaksepadanan keuntungan antara swasta dan pemerintah. Diduga salah satu pihak memperoleh keuntungan yang lebih tinggi atau lebih rendah dibandingkan pihak lainnya. Untuk itu perlu

dilakukan analisa pembeayaan untuk mengetahui pengembalian (keuntungan) yang diperoleh antara kedua belah pihak. Besarnya pengembalian (keuntungan) yang diperoleh dapat dilihat melalui nilai Net Present Value (NPV) dan Profitability Index (PI) [1].

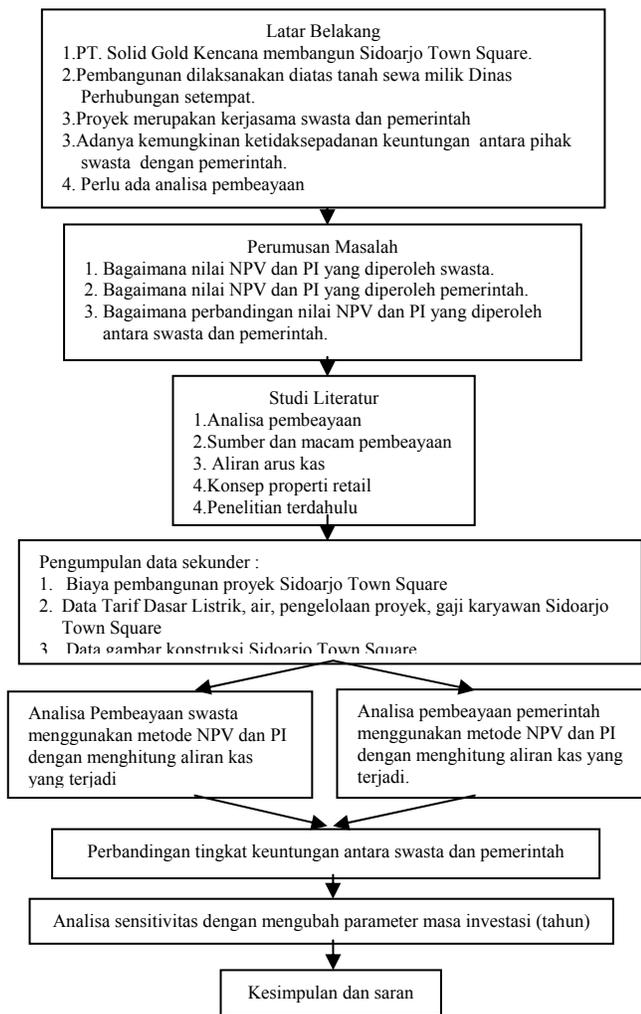
Dalam penelitian ini selain mengetahui keuntungan antara swasta dan pemerintah juga dilakukan perbandingan keuntungan antara keduanya. Selain itu juga dilakukan analisa sensitivitas untuk mendapatkan masa investasi yang tepat dimana keuntungan swasta dan pemerintah dinilai telah sepadan (tidak terjadi perbedaan keuntungan yang terlalu jauh).

Terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan topik investasi dan kerjasama antara pemerintah dengan swasta yang sudah pernah dilakukan sebelumnya diantaranya yaitu “*Model Pendanaan Kemitraan Pada Pengelolaan Kawasan Wisata Telaga Sarangan Magetan*”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk pembeayaan kemitraan yang paling tepat yang dapat diterapkan dikawasan wisata Telaga Sarangan yang secara ekonomi dapat diterima oleh pemerintah maupun swasta. Metode analisis yang digunakan adalah metode Profitability Indeks (PI) [2]. “*Analisa Teknis dan Finansial Proyek Apartemen Ciputra World Surabaya*”. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pemenuhan persyaratan pembangunan Gedung Apartemen Ciputra World Surabaya ditinjau dari aspek teknis dan finansial. Dalam penelitian ini dilakukan analisa arus kas, analisa Net Present Value (NPV), dan analisa Internal Rate of Return (IRR) [3].

Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengembalian (keuntungan) serta kesepadanan keuntungan yang diperoleh antara pemerintah dan swasta sedangkan penelitian sebelumnya lebih kepada model pendanaan kemitraan yang paling sesuai untuk diterapkan oleh pemerintah dan swasta [2] serta kelayakan investasi berdasarkan beberapa aspek [3].

II. METODOLOGI

Langkah – langkah pengerjaan pada penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian.

Pada diagram alir penelitian dijelaskan mengenai tahap-tahap penelitian mulai dari latarbelakang sampai kesimpulan dan saran [4].

Untuk menghitung besarnya keuntungan yang diperoleh digunakan parameter investasi Net Present Value (NPV) dan Profitability Index (PI).

1) *Net Present Value (NPV)*

Metode ini yaitu menganalisa selisih antara penerimaan dengan pengeluaran yang telah dipresent valuekan [1].

$$NPV = \sum_{k=0}^{n-k} \frac{V_k}{(1+i)^k} \tag{1}$$

Dimana :

NPV = nilai sekarang netto

V_k = arus kas netto pada tahun ke-k

i = tingkat bunga

k = waktu / tahun investasi

2) *Metode Profitability Index (PI)*

Profitability index merupakan rasio dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai investasi selama umur investasi.

$$PI = \frac{\sum PV \text{ kas bersih}}{\sum PV \text{ investasi}} \tag{2}$$

PV kas bersih = Present Value, nilai sekarang dari arus kas masa datang.

III. ANALISA DAN PEMBAHASAN

A. *Data Proyek*

Sidoarjo Town Square merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang terletak di Jl. Jati Raya Kabupaten Sidoarjo dengan total bangunan seluas 30.385 m². Sidoarjo Town Square dibangun oleh swasta di atas tanah milik Pemerintah Daerah setempat seluas 32.515 m². Gedung ini dibangun 3 lantai pada bagian Barat serta 2 lantai pada bagian Timur dan Selatan yang terdiri dari retail-retail kecil, Hypermart, Matahari Department Store, Timezone dan Cinema.

B. *Model Kerja Pembeayaan*

Pada penelitian ini terlebih dahulu akan dilakukan ana-lisa pembeayaan pihak swasta sebagai investor, selanjutnya dilakukan analisa pembeayaan pihak pemerintah sebagai pemilik lahan.

C. *Analisa Pembeayaan Swasta*

Biaya investasi [5] yang dikeluarkan pihak swasta pada pembangunan proyek Sidoarjo Town Square yaitu sebesar Rp.129.285.202.236,45, yang dikeluarkan pada awal dan hanya terjadi sekali selama masa konstruksi.

Biaya investasi pembangunan Sidoarjo Town Square diperoleh modal sendiri sebesar 40% dari total biaya investasi yaitu Rp.51.714.080.894,58 dan modal pinjaman 60% dari total biaya investasi yaitu sebesar Rp.77.571.121.341,87. Pinjaman akan diangsur selama 5 tahun dengan suku bunga pinjaman (i) sebesar 12%, sehingga besar angsuran pertahun sebesar Rp.21.518.983.977,8147 [4].

1) *Pendapatan*

Pendapatan pada Sidoarjo Town Square diperoleh dari sewa ruang, sewa parkir dan *service charge*. Pendapatan untuk sewa ruang diperoleh dari ruang yang disewa dikali dengan harga sewa. Pendapatan dari sewa parkir dihitung dari jumlah kendaraan (mobil dan sepeda motor) yang parkir dikalikan dengan tarif parkir. *Service charge* adalah biaya yang harus dikeluarkan penyewa untuk perawatan gedung, utilitas bangunan, taman, kebersihan dan keamanan yang dihitung permeter persegi dari sewa ruang. Pada Sidoarjo Town Square untuk ruang sewa diasumsikan tingkat kekosongan ruang sewa sebesar 20%, dan tingkat hunian ruang sewa sebesar 80% dengan masa tunggu 5%. Sehingga pendapatan dari sewa ruang dan *service charge* sebesar 75% dari total ruang sewa yang tersedia. Rekapitulasi pendapatan dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1.

Rekapitulasi Pendapatan Sidoarjo Town Square

Tahun	Total Pendapatan (Rp)
2012	80.813.180.400,00
2013	80.813.180.400,00
2014	80.813.180.400,00
2015	80.813.180.400,00
2016	80.813.180.400,00
2017	86.170.960.990,00
2018	86.170.960.990,00
2019	86.170.960.990,00
2020	86.170.960.990,00
2021	86.170.960.990,00
2022	91.865.380.266,50
2023	91.865.380.266,50
2024	91.865.380.266,50
2025	91.865.380.266,50
2026	91.865.380.266,50

2) *Pengeluaran*

Pengeluaran pada Sidoarjo Town Square diperoleh dari biaya operasional, biaya pemeliharaan dan biaya *replacement*. Biaya operasional terdiri dari biaya pemakaian listrik, biaya pemakaian air, dan biaya gaji karyawan. Biaya pemeliharaan antara lain digunakan untuk pengecatan dinding, pembersihan kaca, perbaikan peralatan, perawatan infrastruktur dan lain sebagainya yang dilakukan setiap setahun sekali. Biaya *replacement* merupakan biaya yang dikeluarkan antara lain untuk penggantian mesin seperti pompa air, AC, genset, dan lain-lain yang dilakukan setiap 5 tahun sekali. Rekapitulasi biaya pengeluaran dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2.

Rekapitulasi Biaya Pengeluaran Sidoarjo Town Square

Tahun	Total Pengeluaran (Rp)
2012	23.968.795.935,5571
2013	24.089.855.177,5829
2014	24.210.914.419,6086
2015	24.331.973.661,6343
2016	29.946.762.323,6600
2017	25.123.465.087,6857
2018	25.244.524.329,7114
2019	25.365.583.571,7371
2020	25.486.642.813,7629
2021	31.650.804.417,7886
2022	26.333.071.534,0143
2023	26.454.130.776,0400
2024	26.575.190.018,0657
2025	26.696.249.260,0914
2026	33.464.721.100,3171

3) *Analisa Aliran Kas Swasta*

Aliran kas masuk dan aliran kas keluar yang telah dihitung kemudian digunakan untuk membuat *cash flow* proyek. Perhitungan *cash flow* menggunakan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) swasta berdasarkan tingkat pengembalian modal sendiri dan pengembalian modal pinjaman. Dalam analisa ini, tingkat pengembalian modal sendiri (*Cap Rate*) diperoleh dari rata-rata tingkat suku bunga deposito beberapa Bank di Indonesia (*Safe Rate*) ± Resiko Investasi (diasumsikan sebesar *Safe Rate*). Tingkat pengembalian modal pinjaman diperoleh dari tingkat suku bunga pinjaman (i) yaitu sebesar 12%. Tingkat suku bunga deposito Bank di Indonesia dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3.

Suku Bunga Deposito Bank [6].

Bank	Bunga Deposito (%)	Rata-Rata Bunga Deposito (%)
Citibank	5,48	
Mandiri	5,38	
Bukopin	6,38	
BNI	5,63	
BRI	6	5,90625
CIMB Niaga	6,75	
Danamon	5,88	
BI	5,75	

Safe Rate = 5,90625%

Resiko Investasi = 5,90625% +

Cap Rate = 11,8125 %

MARR_{swasta} = (40% × *Cap Rate*) + (60% × i Pinjaman)

= (0,4 × 11,8125%) + (0,6 × 12 %)

= 4,725% + 7,2% = 11,925%

Berdasarkan perhitungan diperoleh *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) swasta sebesar 11,925%. Dan untuk perhitungan *cash flow* swasta, harapan tingkat pengembalian (i) diasumsikan lebih besar dari MARR yaitu i = 12%.

Dari hasil perhitungan analisa investasi swasta selama 15 tahun dengan i = 12% dan biaya investasi swasta sebesar Rp.129.285.202.236,450 menghasilkan NPV sebesar Rp.268.814.353.863,4660 dan PI senilai 3,07924 [4].

D. *Analisa Pembeayaan Pemerintah*

Pemerintah selaku pemilik lahan mengeluarkan biaya tanah sebagai biaya investasi dan dilakukan pada awal masa konstruksi. Selama masa investasi 15 tahun pemerintah tidak memperoleh pendapatan dari pengoperasian Sidoarjo Town Square dan juga tidak mengeluarkan biaya operasional. Dan pada akhir masa investasi pemerintah akan menerima properti yaitu gedung Sidoarjo Town Square. Untuk itu dalam analisa pembeayaan pemerintah, akan diperhitungkan nilai properti gedung Sidoarjo Town Square.

1) *Perhitungan Biaya Tanah*

Biaya tanah diperoleh dari luas tanah per meter persegi dikali dengan harga tanah pada daerah tersebut. Luas tanah yaitu seluas 32.515 m². Harga tanah di daerah sekitar Sidoarjo Town Square sebesar Rp. 1.526.000,00/m². Maka biaya tanah untuk pembangunan Sidoarjo Town Square yaitu sebesar 32.515m² × Rp.1.526.000/m² = Rp.49.617.890.000.

2) *Perhitungan Nilai Properti Gedung Sidoarjo Town Square (Terminal Value)*

Nilai properti gedung diperoleh dari Net Cash Flow (NCF) tahun terakhir pada pembeayaan swasta dibagi besarnya *Cap Rate*. *Cap Rate* diperoleh dari rata-rata tingkat suku bunga deposito beberapa Bank di Indonesia (*Safe Rate*) ± Resiko Investasi (diasumsikan sebesar *Safe Rate*). Berdasarkan hasil perhitungan, *Net Cash Flow* tahun ke-15 sebesar Rp.58.400.659.166,1829 dan *Cap Rate* sebesar 11,8125 % sehingga besarnya *Terminal Value* pada tahun ke-15 yaitu sebesar Rp.494.397.114.634,3520 [4].

3) Analisa Aliran Kas Pemerintah

Biaya tanah dan *terminal value* yang telah dihitung kemudian digunakan untuk menghitung *cash flow* proyek untuk pemerintah. Analisa *cash flow* pembiayaan pihak pemerintah menggunakan metode Net Present Value (NPV) dan Profitability Index (PI) dengan tingkat pengembalian (i) diasumsikan sebesar 12% [4].

Dari hasil perhitungan analisa pembiayaan pemerintah selama 15 tahun, dengan biaya investasi pemerintah berupa biaya tanah sebesar Rp. 49.617.890.000,00 dan *terminal value* senilai Rp.494.397.114.634,3520 menghasilkan nilai NPV sebesar Rp.40.706.614.423,5039 dan PI sebesar 1,82040 [4].

E. Perbandingan Nilai Net Present Value dan Profitability Index Antara Pihak Swasta dan Pemerintah

Untuk mengetahui kesepadanan keuntungan antara swasta dan pemerintah dari pembangunan Sidoarjo Town Square ini, dilakukan perbandingan tingkat keuntungan dari masing-masing pihak. Berdasarkan perhitungan, selama masa investasi 15 tahun swasta memperoleh nilai NPV Rp.268.814.353.863,4660 dan PI senilai 3,07924 sedangkan pemerintah memperoleh nilai NPV Rp.40.706.614.423,5039 dan PI sebesar 1,82040. Selisih tingkat keuntungan antara swasta dan pemerintah yaitu sebesar 1,25883. Artinya masa kerjasama investasi antara swasta dan pemerintah pada pembangunan Sidoarjo Town Square selama 15 tahun dinilai belum memberikan tingkat keuntungan yang sepadan, karena memiliki selisih tingkat keuntungan yang besar.

F. Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas [7] dilakukan dengan mengubah masa investasi untuk selanjutnya dilihat bagaimana pengaruhnya terhadap NPV dan PI swasta maupun pemerintah. Dalam perhitungan sensitivitas, karena asumsi masa investasi awal 15 tahun menunjukkan tingkat keuntungan yang belum sepadan maka dilakukan asumsi pengurangan dan penambahan masa investasi sampai diperoleh tingkat keuntungan yang dinilai sepadan.

Berdasarkan perhitungan, swasta dan pemerintah akan memperoleh tingkat keuntungan yang sepadan yaitu bila masa investasi dikurangi menjadi 12 tahun. Dimana dengan masa investasi 12 tahun nilai PI swasta sebesar 2,77783 dengan NPV Rp.229.847.049.929,9610 sedangkan untuk pemerintah nilai PI yaitu sebesar 2,86455 dengan NPV Rp.92.514.923.059,3680. Selisih tingkat keuntungan antara swasta dan pemerintah tidak terlalu besar yaitu senilai 0,08672 [4].

3) Selisih tingkat keuntungan antara swasta dan pemerintah selama masa investasi 15 tahun yaitu sebesar 1,25883. Artinya belum memberikan tingkat keuntungan yang sepadan antara keduanya karena memiliki selisih tingkat keuntungan yang besar (jauh). Dan dari perhitungan analisa sensitivitas, swasta dan pemerintah akan memperoleh keuntungan yang sepadan bila investasi dilakukan selama 12 tahun dimana swasta memperoleh nilai NPV sebesar Rp.229.847.049.929,9610 dan PI sebesar 2,77783 serta pemerintah memperoleh nilai NPV yaitu sebesar Rp.92.514.923.059,3680 dan PI sebesar 2,86455 dengan selisih tingkat keuntungan 0,08672.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] S. Sumani, *Ekonomi dan Manajemen Teknik*, Yogyakarta: Graha Ilmu (2006).
- [2] Zainuddin, "Model pendanaan Kemitraan Pada Pengelolaan Kawasan Wisata Telaga Sarangan Magetan," Tesis Pasca Sarjana Manajemen Aset FTSP-ITS, Surabaya (2011).
- [3] R. P. Aurora, "Analisa Teknis dan Finansial Proyek Apartemen Ciputra World Surabaya," Tugas Akhir Sarjana FTSP-ITS, Surabaya (2011).
- [4] K. Sari, "Analisa Pembeayaan Kerjasama Pemerintah dan Swasta pada Proyek Sidoarjo Town Square", belum dipublikasikan.
- [5] J. Jimmy, *Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*, Jakarta: Erlangga (2005).
- [6] Pusat Informasi Pasar Uang. (2012, February 21). [Online]. Available: [Http://pusatdata.kontan.co.id/v2/bungadeposito](http://pusatdata.kontan.co.id/v2/bungadeposito).
- [7] I. N. Pujawan, *Ekonomi Teknik*, Surabaya: Guna Widya (2003).

IV. KESIMPULAN

- 1) Pada analisa pembiayaan pihak swasta selama masa investasi 15 tahun dengan biaya investasi sebesar Rp.129.285.202.236,450 menghasilkan NPV sebesar Rp.268.814.353.863,4660 dan PI senilai 3,07924.
- 2) Pada analisa pembiayaan pemerintah selama masa investasi 15 tahun dengan biaya investasi berupa biaya tanah sebesar Rp. 49.617.890.000,00 dan terminal value sebesar Rp.494.397.114.634,3520 menghasilkan NPV Rp.40.706.614.423,5039 dan PI senilai 1,82040.