

# ANALISIS MODEL KERJASAMA PEMANFAATAN BARANG MILIK DAERAH DI ACEH

**FATHURRAHMAN ANWAR**

Faculty of Economics and Business, Syiah Kuala University

Email: fr.anwar@unsyiah.ac.id

## **Abstracts**

*Because of the lack of fund, a few infrastructures and facilities that are build by the government of Indonesia are not utilized optimally. To overcome this problem, the government have issued a few regulations that allow the involvement of private sectors in the utilization of the public goods. Public goods utilization partnership is one of the model that serve the gorvernment purpose. In accordance with this policy, the Government of Aceh have to consider this option to maximize the utilization of the existing asset. Related to the above suggestion, this research will uncover the model of partnership that is feasible and viable to be implemented by the government of Aceh. This reseach will focus on the potential implementation of public goods utilization partnership to optimize the utilization of feedlot facility that is currently organized by UPTD BIB Ie Suum. Data were collected and analyze using investment performance analysis including Internal Rate of Return (IRR), Net Present Value (NPV), Pay Back Period (PBP), and Profitability Index (PI). The reseach shows that the proposed model is financially feasible for both the government and the private partner.*

**Keyword** *Public goods, Public Private Partnership, Internal Rate of Return, Net Present Value, Payback Periode, Profitability Index, Net Income, Free Cash Flow*

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Paska perjanjian damai antara Pemerintah Pusat dengan Gerakan Aceh Merdeka kondisi Aceh semakin kondusif untuk pelaksanaan pembangunan dan peningkatan kemakmuran masyarakat. Pemerintah Aceh sendiri telah menempuh sejumlah langkah yang diharapkan mampu menopang pertumbuhan ekonomi antara lain dengan membangun infrastruktur di berbagai sektor. Salah satu inisiatif yang dilakukan oleh Pemerintah Aceh di bawah Dinas Peternakan adalah dengan membangun infrastruktur untuk operasional UPTD Inseminasi Buatan yang berlokasi di Ie Suum, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar.

Selain bangunan perkantoran dan laboratorium inseminasi buatan, di lokasi tersebut juga dilengkapi dengan *feedlot*

yang mampu menampung setidaknya 4000 ekor sapi. Dengan fasilitas seperti ini, UPTD BIB Ie Suum bukan hanya dapat difungsikan untuk sarana laboratorium dan pelaksanaan inseminasi buatan melainkan juga dapat dimanfaatkan sebagai tempat karantina ternak impor sekaligus tempat penggemukan sapi. Sayangnya pemanfaatan fasilitas yang dibangun dengan anggaran Rp. 20.513.198.613 belum dilakukan secara maksimal sampai saat ini.

Tidak adanya aktivitas usaha peternakan yang berskala besar merupakan salah satu alasan tidak maksimalnya pemanfaatan fasilitas tersebut. Dinas Peternakan Aceh sendiri selaku pihak yang membangun infrastruktur memiliki keterbatasan secara teknis untuk melakukan kegiatan yang bersifat bisnis.

Untuk mengantisipasi kendala tersebut pada dasarnya Pemerintah Aceh dapat melakukan kerjasama pemanfaatan aset dengan pihak ketiga baik itu Koperasi, BUMD, BUMN ataupun perusahaan swasta nasional. Dengan demikian Pemerintah Aceh nantinya bukan saja akan dapat mengoptimalkan pemanfaatan aset yang telah dibangun, tetapi juga akan dapat menghasilkan tambahan pendapatan asli daerah (PAD).

Untuk tujuan tersebut perlu dilakukan kajian terkait dengan model dan kelayakan pelaksanaan kerjasama yang dapat saling menguntungkan.

### **Permasalahan**

Dari latar belakang di atas dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk model kerjasama yang mungkin dilakukan..?
2. Apakah model kerjasama tersebut layak (*feasible*) untuk dilakukan...?

### **Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mendapatkan model kerjasama pemanfaatan aset milik pemerintah daerah yang mungkin untuk dilaksanakan
2. Mengetahui kelayakan pelaksanaan model kerjasama pemanfaatan aset milik pemerintah daerah

### **Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Adanya acuan bagi Pemerintah Aceh dalam melaksanakan kerjasama pemanfaatan aset milik daerah khususnya Aset UPTD BIB Ie Suum.
2. Bertambahnya referensi atas kajian praktis terkait penerapan pengetahuan investasi keuangan modern pada sektor kerjasama publik dengan swasta (*public private partnerrship*)

## **KAJIAN LITERATUR**

### **Landasan Hukum**

Menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 yang dikatakan Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban

Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Salah satu bentuk pemanfaatan Barang Milik Daerah adalah Kerjasama Pemanfaatan (Pasal 27 PP No. 27 Tahun 2014). Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Negara/ Daerah sendiri diterjemahkan sebagai pendayagunaan Barang Milik Negara/ Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak/ pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya (Pasal 1, PP No. 27 Tahun 2014).

Pasal 38 Permendagri No. 17 Tahun 2007 menegaskan bahwa salah satu ketentuan Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah didasarkan pada tidak tersedia dan/ atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk memenuhi biaya operasional/ pemeliharaan/ perbaikan yang perlu dilakukan terhadap barang milik daerah dimaksud.

Jangka waktu kerjasama pemanfaatan Barang Milik Daerah dapat berlangsung selama 30 tahun dan dapat diperpanjang setelah masa perjanjian kerjasama berakhir. Adapun kontribusi yang perlu disetorkan oleh mitra kerjasama berbentuk setoran tetap dan bagi hasil atas perolehan keuntungan pemanfaatan yang ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang ditetapkan oleh kepala daerah (Pasal 38, Permendagri No. 17 Tahun 2007).

### **Landasan Teori**

#### **Barang Milik Daerah**

Sejumlah ahli sebagaimana yang dikutip oleh Afandi (Afandi dan Khairani; 2013) menyebutkan bahwa Barang Milik (Daerah) pengertiannya bisa disamakan dengan Aset (Daerah) dalam konsep akuntansi dan keuangan. Menurut panduan Standar Akuntansi Pemerintahan sebagaimana dikutip Afandi (Afandi dan Khairani; 2013) yang dikatakan aset adalah adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum.

Bodie (Bodie, Kane & Marcus; 2008) membagi aset ke dalam dua katagori yaitu aset riil dan aset finansial. Aset riil merepresentasikan kekayaan dari suatu

masyarakat yang mengambil wujud dalam bentuk tanah, gedung, pengetahuan dan mesin-mesin yang digunakan untuk memproduksi barang-barang dan pekerja yang skillnya dimanfaatkan untuk mengolah sumberdaya yang ada (Bodie (Bodie, Kane & Marcus; 2008).

Selanjutnya dalam penelitian ini, Penulis akan menggunakan istilah Barang Milik Daerah dan Aset Milik Daerah secara bergantian.

### Kategori Aset Milik Negara/ Daerah

Aset Milik Negara/ Daerah di bagi ke dalam beberapa kategori sebagaimana diatur dalam PP No. 24 tahun 2005 dan permendagri No. 17 Tahun 2007. Tabel berikut memperlihatkan golongan aset daerah berdasarkan berdasarkan peraturan yang dimaksud di atas:

**Tabel 2.1 Golongan Aset Milik Daerah**

GoL.	Nama Aset
01	Tanah
02	Peralatan Dan Mesin 01. Alat-alat Besar 02. Alat-alat Angkutan 03. Alat-alat Bengkel Dan Alat Ukur 04. Alat-alat Pertanian/peternakan 05. Alat-alat Kantor Dan Rumah Tangga 06. Alat-alat Studio Dan Komunikasi 07. Alat-alat Kedokteran 08. Alat-alat Laboratorium 09. Alat-alat Keamanan
03	Gedung Dan Bangunan 01. Bangunan Gedung 02. Bangunan Monumen 03. Bangunan Bukan Gedung
04	Jalan, Irigasi, Dan Jembatan 01. Jalan Dan Jembatan 02. Bangunan Air/irigasi 03. Instalasi 04. Jaringan
05	Aset Tetap Lainnya 01. Buku Perpustakaan 02. Barang Bercorak Kesenian/kebudayaan 03. Hewan Ternah Dan Tumbuhan
06	Konstruksi Dalam Pengerjaan Aset Lainnya A) Aset Tak Berwujud B) Kerjasama Dengan Pihak Ketiga Belanja Barang Dan Jasa Belanja Barang Habis Pakai/persediaan

Sumber: Yusuf 2010 dalam Afandi 2013

### Public Private Partnership

Pelaksanaan kerjasama antara Pemerintah dengan pihak swasta pada dasarnya sudah cukup dikenal di dunia internasional. Bentuk kerjasama yang lebih dikenal dengan dengan sebutan *Public Private Partnerships* (PPP) ini sudah mulai diperkenalkan di Perancis yang ditandai dengan pemberian konsesi distribusi air bersih kepada pihak swasta

pada tahun 1782 sebagaimana diungkap Grimsey (2002) mengutip Monod (1982). Sampai saat ini PPP telah diterapkan di banyak negara termasuk Perancis, Australia, Italia, dan berbagai negara lain.

PPP sendiri dapat diterjemahkan sebagai kesepakatan jangka panjang antara sektor publik (Pemerintah) dengan pihak swasta dalam pembangunan atau pengelolaan infrastruktur milik Pemerintah oleh pihak swasta, pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat oleh pihak swasta atas nama Pemerintah dengan menggunakan infrastruktur milik Pemerintah (Grimsey: 2002). Lebih jauh Grimsey (2002) menjelaskan bahwa secara fundamental proyek PPP dapat dilaksanakan hanya jika proyek tersebut dapat dipastikan mendatangkan pendapatan dalam jangka panjang sesuai dengan masa perjanjian kerjasama berlangsung.

### Pelaksanaan Kerja sama Pemanfaatan Aset Milik Negara/ Daerah

Dengan semangat otonomi daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pemerintahan Daerah sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Nomor 12 Tahun 2008, Pemerintah Daerah didorong untuk lebih mandiri dalam mengelola aset dan keuangan yang dimiliki. Namun tuntutan kemandirian ini kerap dihadapkan pada permasalahan teknis yang membuat pemanfaatan aset tersebut tidak dapat dilakukan secara maksimal. Permasalahan yang muncul terkait pengelolaan aset sebagaimana yang diidentifikasi oleh Krisindarto (Krisindarto; 2012) daerah antara lain status kepemilikan aktual aset (tanah) dan legalitas status kepemilikannya. Dampaknya kontribusi pendapatan dari sektor ini ke pendapatan asli daerah menjadi rendah. Lebih jauh Krisindarto yang melakukan penelitian tentang kerjasama pemanfaatan aset milik Pemerintah Kota Semarang menemukan bahwa pengelolaan aset tanah Pemerintah Kota Semarang memiliki beberapa kelemahan, antara lain: kelemahan manajerial, dan ketiadaan strategi optimasi aset.

Kajian pelaksanaan pemanfaatan Barang Milik Daerah dilakukan oleh

Tumarar dan kawan-kawan (Tumara Dkk; 2015) yang melakukan penelitian di Kota Tomohon menyimpulkan bahwa Pemanfaatan Barang Milik Daerah pada Pemerintah Kota Tomohon belum berjalan optimal sesuai dengan Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 dikarenakan belum semua kegiatan pemanfaatan dilakukan. Bagian pemanfaatan yang belum dilakukan adalah Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna.

Azka dan Marliyati (Azka dan Marliyati; 2014) yang melakukan analisis kelayakan usaha atas pemanfaatan aset milik negara berupa tanah milik angkatan laut memperoleh kesimpulan bahwa kerjasama tersebut mampu menghasilkan kontribusi tetap sebesar Rp. 2.375.497.873,- selama 30 tahun kerjasama pemanfaatan. Besaran kontribusi tetap tersebut dinilai wajar karena nilainya lebih dari 50% dari aset yang diserahkan pemerintah pada awal kerjasama pemanfaatan. Selain kontribusi tetap sebagaimana tersebut di atas, Pemerintah juga memperoleh pembagian keuntungan sebesar Rp. 650.364.788,- selama 30 tahun kerjasama pemanfaatan. Secara keseluruhan Azka dan Marliati menyimpulkan bahwa kerjasama tersebut layak diteruskan karena nilai IRR mencapai 12,61% atau lebih tinggi dari *discount factor* yang sebesar 11,94% dengan NPV positif.

### Potensi Usaha Peternakan Sapi di Aceh dan Kebutuhan Fasilitas Karantina Serta Feedlot

Daging sapi merupakan salah satu sumber makanan yang memberikan asupan gizi paling lengkap bagi tubuh dan termasuk salah satu yang paling diminati di seluruh dunia. Diperkirakan konsumsi daging sapi di pasar internasional akan meningkat sebesar 6,01% dalam kurun waktu 2014-2019, sementara pada kurun waktu yang sama produksi hanya naik 2,5%. Sehingga mendorong kenaikan harga sampai 19,4 persen. (Kementerian Perdagangan; 2014).

Di Indonesia sendiri permintaan daging sapi terus meningkat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk dan peningkatan tingkat konsumsi per kapita. Tabel 2.2 memperlihatkan trend konsumsi daging sapi per kapita:

**Tabel 2.2 Perkembangan Konsumsi Daging Sapi di Indonesia Tahun 1993 - 2014**

Tahun	Konsumsi Daging Sapi** (kg/kapita/tahun)	Pertumbuhan (%)
1993	0,704	
1994*)	1,265	79,71
1995*)	2,273	79,71
1996	4,086	79,71
1997*)	2,890	-29,27
1998*)	2,044	-29,27
1999	1,446	-29,27
2000	1,525	5,47
2001	1,608	5,47
2002	1,270	-21,01
2003	1,870	47,24
2004	2,120	13,37
2005	1,870	-11,79
2006	1,910	2,14
2007	2,240	17,28
2008	2,300	2,68
2009	2,360	2,61
2010	2,480	5,08
2011	2,600	4,84
2012	2,290	-11,92
2013	2,280	-0,44
2014	2,360	3,51
<b>Rata-Rata</b>	<b>2,08</b>	<b>10,28</b>

Sumber: Kementerian Pertanian Dalam **Outlook Komoditas Daging Sapi 2015** Berdasarkan Data SUSENAS BPS Tahun 2014

Keterangan:

\*) Data diinterpolasi, Pusdatin

\*\*) Total konsumsi: penjumlahan konsumsi daging sapi segar, olahan dan awetan

Selama ini Pemerintah terus berusaha mengembangkan program yang memungkinkan Indonesia mampu swasembada daging dengan upaya mendorong peningkatan produksi sapi lokal. Penelitian yang dilakukan Juihardi (Juihardi; 2016) menyimpulkan bahwa terjadi peningkatan produksi sapi lokal hingga mencapai rerata 382,32 dalam kurun waktu 2009-2013. Dalam kurun waktu yang sama import daging sapi terus menurun hingga mencapai rerata 121,32 ribu ton. Dengan demikian 73,98 persen kebutuhan sapi nasional telah mampu dipenuhi dari produksi sapi lokal.

Meningkatnya kemampuan suplai daging sapi dari lokal tidak berarti Indonesia sudah bebas dari kebutuhan daging sapi impor. Penelitian yang dilakukan oleh Fatmawati Dkk (Fatmawati Dkk; 2016) menemukan bahwa variabel produksi daging sapi tidak berpengaruh secara nyata atau signifikan terhadap

permintaan daging sapi di Indonesia. Hal ini mengindikasikan bahwa Indonesia tergantung pada pasokan daging impor untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Untuk masyarakat Aceh, budaya konsumsi daging sapi merupakan suatu hal yang sangat melekat. Hampir tidak ada perayaan, baik itu yang berkaitan dengan keagamaan maupun adat istiadat, tanpa penyajian daging sapi sebagai menu utama. Puncak permintaan daging sapi di Aceh terjadi terutama pada awal ramadhan, idul fitri dan idul adha.

Di luar kultur budaya, ada sejumlah faktor lain yang juga mempengaruhi permintaan daging sapi di Aceh. Zulkarnaen Dkk (Zulkarnain Dkk; 2017) yang melakukan Analisis Konsumsi Daging Sapi Pada Tingkat Rumah Tangga di Provinsi Aceh menemukan bahwa faktor utama yang mempengaruhi konsumsi adalah pendapatan konsumen dan harga makanan.

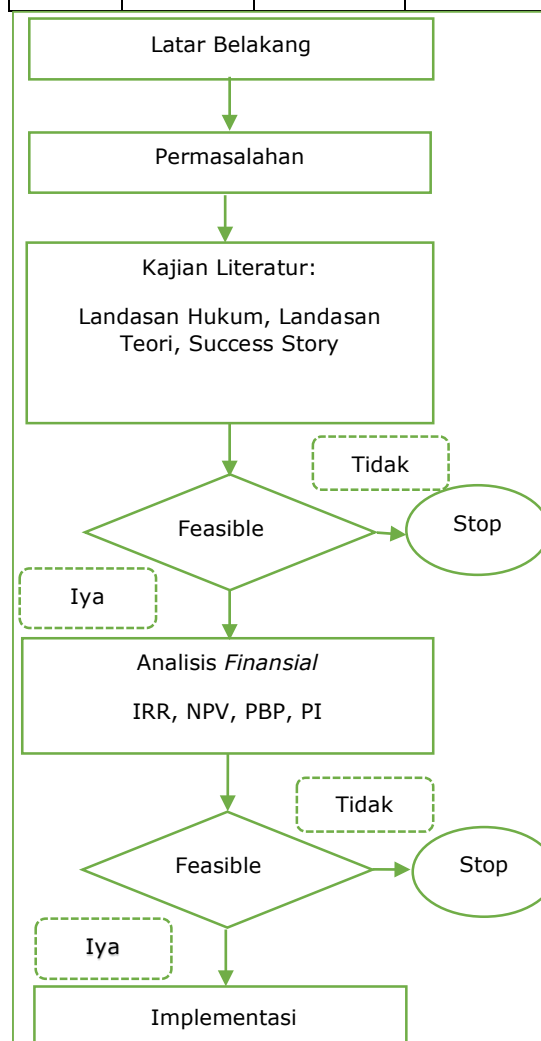
Proyeksi jumlah konsumsi daging sapi untuk provinsi Aceh dari tahun 2015-2035 dapat dilihat pada tabel Berdasarkan data pada tabel 2.3 berikut:

**Tabel 2.3: Proyeksi Total Permintaan Daging Sapi di Aceh**

Sumber: Data Dari Kementerian Pertanian dan Bappenas Diolah  
\*Data Kementerian Pertanian; untuk tahun 2030 dan 2035 tingkat pertumbuhan diasumsikan setengah dari tahun sebelumnya  
\*\*Data Dari Bappenas  
\*\*\*Diasumsikan rasio karkas 50% dengan bobot sapi hidup 400 kg

Tabel 2.3 memperlihatkan bahwa jumlah kebutuhan sapi terus meningkat dari waktu ke waktu. Peningkatan jumlah sapi ini tentu perlu diikuti dengan peningkatan produksi yang didukung dengan metode peternakan modern. Petenakan secara tradisional dengan menggunakan kandang seadanya dan dalam skala kecil sudah tidak dapat lagi menjawab permintaan kebutuhan daging di Aceh. Penggunaan feedlot yang memiliki standard yang baik untuk penggemukan sapi sebagaimana yang ada di UPTD BIB Ie Suum merupakan salah satu cara untuk meningkatkan produksi sapi secara efektif dan efisien. Untuk ke depan para peternak perlu terus didorong

Tahun	Konsumsi Daging/ Kapita*	Proyeksi Jumlah Penduduk Aceh (ribu Jiwa)**	Total Permintaan Daging (ribu Kg)	Jumlah Sapi Potong (Ekor)***
2015	2,60	5.002	13.018	65.091
2020	4,24	5.460	23.174	115.871
2025	6,92	5.870	40.639	203.194
2030	8,89	6.228	55.394	276.970
2035	11,43	6.541	74.757	373.786



untuk mengembangkan peternakan dalam skala besar dengan pola peternakan modern.

## METODOLOGI PENELITIAN

### Kerangka Pemikiran

Gambar 3.1 berikut memperlihatkan kerangka pemikiran dari penelitian ini:

#### Gambar 3.1: Kerangka Pemikiran

Sumber: Diadaptasi dari *conceptual Framework* Frebriano 2012

### Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Untuk mendukung argumentasi yang akan dipaparkan dalam penelitian, Peneliti akan melakukan kajian literatur yang komprehensif terkait dengan issue yang diangkat. Selanjutnya Peneliti akan memperdalam kajian dengan menggunakan data-data aktual yang selanjutnya diolah dengan menggunakan metode kuantitatif.

### Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan untuk penelitian ini terdiri dari dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Untuk data primer akan dilakukan dengan metode pengamatan langsung, dan wawancara dengan pihak terkait. Sedangkan, data sekunder akan diambil dari berbagai sumber yang relevan termasuk data dari BPS, Departemen Pertanian, Departemen Perdagangan, dan berbagai sumber lainnya.

### Peralatan Analisis Data

Untuk menganalisis kelayakan secara financial dari model kerjasama yang ditawarkan akan dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

1. Memproyeksikan biaya modal (*capital expenditure*) dan biaya operasional (*operational expenditure*) dari usaha yang akan dijalankan oleh pihak ketiga;

Sesuai dengan kapasitas tampung dari feedlot yang telah dibangun, pada puncak operasional usaha jumlah sapi yang digemukkan sebanyak 4000 ekor per tiga bulan. Namun pada tahap awal, akan dimulai dengan penggemukan 2000 ekor sapi per tiga bulan atau setara dengan 8000 ekor sapi per tahun.

Selain biaya pengadaan sapi, pihak ketiga perlu menyediakan biaya operasional (*opex*) termasuk biaya pakan ternak, biaya tenaga kerja, biaya pemasaran dan biaya operasional lainnya.

Selain itu biaya mereka juga perlu sediakan biaya modal (*capex*) berupa kendaraan, serta peralatan dan perlengkapan feedlot lainnya.

2. Memproyeksikan pendapatan bersih dan *free cash flow* yang diperoleh pihak ketiga;

Pendapatan usaha yang diperoleh pihak ketiga datang dari penjualan sapi. Diasumsikan setelah masa karantina, sebagian sapi yang memiliki berat di atas 400 kg sudah mulai dapat dijual ke pasar bulan kedua.

Pendapatan bersih dari usaha yang sering disingkat NOPAT (*Net Operating Profit After Tax*) merupakan pendapatan operasional setelah pajak. *Net Operating After Tax* sering juga disederhanakan menjadi *Net Income* (NI) yang dirumuskan sebagai berikut (Ehrhardt: 2011):

$$\text{NOPAT} = \text{EBIT} \times (1 - \text{EBIT}) \dots \dots \dots \text{Formula 1}$$

Prospek suatu investasi dilihat dari aliran kas (*Free Cash Flow*) di masa depan. *Free Cash Flow* (FCF) merupakan aliran kas yang dapat digunakan oleh investor atau debitor setelah perusahaan memenuhi semua biaya modal (*Capital Expenditure*) dan biaya modal kerja (*Working Capital*). Untuk menghitung FCF dapat digunakan formula berikut (Pinto et al: 2010):

$$\text{FCFF} = \text{NI} + \text{NCC} + \text{Int} (1 - \text{Tax rate}) - \text{FCInv} - \text{WCInv} \dots \dots \dots \text{Formula 2}$$

FCFF : *Free cash flow to the firm*

NI : *Net Income*

NCC : *Non Cash Charges*

FCInv. : *Fixed Cost Investment*

WCIn. : *Working Capital Investment*

3. Melakukan analisis kelayakan kerjasama pemanfaatan aset.

Analisis kelayakan kerjasama pemanfaatan aset pemerintah daerah dilakukan dengan menggunakan parameter Internal Rate of Return (IRR), Net Present Value (NPV), Payback Periode (PBP), dan Profitability Index (PI). Adapun formulasi untuk masing-masing peralatan analisis adalah sebagai berikut:



1) Net Present Value (NPV)

Net Present Value adalah selisih antara benefit (penerimaan) dengan cost (pengeluaran) pada nilai uang masa sekarang (present value). Kriteria ini mengatakan bahwa proyek akan dipilih apabila  $NPV > 0$ , dan tidak akan dipilih/tidak layak untuk dijalankan bila  $NPV < 0$ . Adapun rumus yang dipakai untuk menghitung NPV usaha adalah sebagai berikut (Brealey et al: 2014):

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \dots \dots \dots \text{Formula 3}$$

Keterangan:

- CFt = Benefit pada tahun t
- n = Umur ekonomis suatu proyek
- t = Tahun
- i = Tingkat bunga *discount factor*

Dalam perhitungan NPV untuk layakkan investasi yang dilakukan oleh mitra, *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) akan digunakan sebagai proxy dari tingkat bunga *discount factor*. WACC sendiri merupakan biaya modal tertimbang atas investasi yang dilakukan.

Sementara untuk perhitungan yang sama atas investasi yang dilakukan oleh Pemerintah Aceh akan digunakan tingkat bunga Surat Hutang Negara (SUN) sebagai *proxy* dari *discount factor*. Pertimbangannya adalah karena pada dasarnya fungsi investasi Pemerintah lebih ke arah pelayanan publik, bukan murni untuk mencari keuntungan. Sehingga tingkat *discount factor* yang digunakan bisa relatif lebih rendah dari investasi yang dilakukan pihak ketiga yang murni melakukan investasi untuk tujuan memperoleh keuntungan ekonomis.

Adapun formulasi untuk menghitung WACC adalah sebagai berikut:  
WACC = *Weighted Average Cost of Capital* yang merupakan cost of capital yang diperhitungkan dengan menggunakan formulasi berikut (Brealey et al: 2014):

$$WACC = [(i \times (\text{Total Pijaman}) / (\text{Total Aset}) \times (1 - \% \text{Pajak})) + (r \times \text{Ekuitas} / (\text{Total Aset}))] \dots \dots \dots \text{Formula 4}$$

- di mana:
- i = tingkat bunga Bank
- r = keuntungan yang diharapkan dari ekuitas yang dikeluarkan investor, yang

dihitung dengan menggunakan formulasi berikut:

$$r = r_f + \beta (r_m - r_f) \dots \dots \dots \text{formula 5}$$

Di mana:  
 $r_f$  = risk free  
 $r_m$  = return pasar  
 $\beta$  = Beta

2) Internal rate of return (IRR)

IRR adalah tingkat *discount rate* (DR) yang menghasilkan NPV sama dengan 0. Besaran yang dihasilkan dari perhitungan ini adalah dalam satuan persentase (%). Sebuah bisnis dikatakan layak apabila IRR-nya lebih besar dari *opportunity cost of capital*-nya (WACC). Adapun rumus yang akan digunakan untuk menghitung nilai IRR adalah sebagai berikut (Brealey et al: 2014)

$$IRR = i' + \frac{NPV'}{NPV' - NPV''} \times (i'' - i') \dots \dots \dots \text{Formula 6}$$

Keterangan:

- $i'$  = tingkat bunga *discount factor* pada interpolasi pertama
- $i''$  = tingkat bunga *discount factor* pada interpolasi kedua
- $NPV'$  = nilai NPV pada interpolasi pertama
- $NPV''$  = nilai NPV pada interpolasi kedua

3) Payback Periode (PP)

PP merupakan rasio yang mengukur seberapa cepat investasi bisa kembali, karena itu satuan hasilnya bukan prosentase, melainkan satuan waktu (bulan tahun dan sebagainya). Kalau periode PP ini lebih pendek dari yang disyaratkan maka proyek dikatakan menguntungkan, dan bila lebih lama proyek ditolak. Adapun rumus untuk menghitung PBP adalah sebagai berikut (Ehrhardt: 2011):

$$PBP = T_{p-1} + \frac{\sum_{i=0}^n I_0 - \sum_{i=1}^n NI_{p-1}}{CF_p} \dots \dots \dots \text{Formula 7}$$

Keterangan:

- $I_0$  = Jumlah investasi awal
- $NI_{p-1}$  = Pendapatan bersih sebelum balik modal
- $T_{p-1}$  = Tahun sebelum balik modal
- $i$  = tahun yang diperhitungkan
- $n$  = jumlah total tahun yang dihitungkan

4) Profitability Index (PI)

Profitability Ratio atau juga disebut Profitability Index (PI) memperlihatkan perbandingan antara selisih benefit dengan biaya operasional dibandingkan dengan jumlah biaya investasi. Proyek dikatakan feasible apabila pada tahun yang telah ditetapkan nilai PI-nya telah lebih besar dari 1. Rasio PI dapat dihitung dengan menggunakan rumus berikut (Ehrhardt: 2011):

$$PI = \frac{\sum_t^n CF_t}{CF_0} (1+i)^{-t} \dots\dots\dots \text{Formula 8}$$

Dimana:

CF<sub>t</sub> = Cashflow pada tahun t

CF<sub>0</sub> = Jumlah investasi awal

n = Total tahun yang diperhitungkan

t = tahun yang diperhitungkan

i = Discount Factor

## HASIL PENELITIAN

### Uraian Umum

Sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya, Pemerintah Aceh melalui Dinas Peternakan telah membangun fasilitas Inseminasi Buatan lengkap dengan feedlot yang berkapasitas 4000 ekor sapi. Infrastruktur tersebut dibangun di atas lahan seluas +/- 400 hektar yang dimiliki oleh Departemen Pertanian dan dikelola oleh Dinas Peternakan Aceh dengan status pinjam pakai. Untuk mengelola infrastruktur yang ada, Pemerintah Aceh telah membentuk UPTD BIB Ie Suum di bawah Dinas Peternakan Aceh.

Kerjasama pemanfaatan aset UPTD BIB Ie Suum akan menguntungkan kedua belah pihak. Bagi mitra kerjasama, keberadaan infrastruktur feedlot yang berkapasitas 4000 ekor dengan ketersediaan lahan sampai 400 hektar yang berlokasi di tempat yang cukup strategis akan sangat membantu dalam pengembangan usaha. Mitra Kerjasama tidak perlu menyediakan pengeluaran modal yang besar di awal masa investasi. Dengan demikian mitra kerjasama dapat memperoleh kembali investasi yang dilakun dalam waktu yang relatif cepat sehingga memungkinkan mereka melakukan ekspansi usaha lebih cepat pula.

Tabel 4.1 berikut memperlihatkan daftar aset bangunan UPTD BIB Ie Suum.

**Tabel 4.1: Daftar Aset UPTD BIB Ie Suum**

No.	Nama Bangunan	Jumlah Anggaran (IDR)
1	2	3
1	Bangunan Rumah Genset	194.350.000,00
2	Bangunan Mushalla	190.750.000,00
3	Bangunan Pos Jaga	117.763.000,00
4	Bangunan Kantor	199.400.000,00
5	Bangunan Mess	198.370.000,00
6	Bangunan Gedung Lama	364.516.529,00
7	Laboratorium	574.578.476,00
8	Pembangunan Pagar	576.439.552,00
9	Bangunan Gudang Pakan	1.063.173.136,00
10	Pembangunan Bak Kotoran Ternak	573.195.616,00
11	Pembangunan Kandang Feedlot Indukan 2015	3.646.931.438,00
11	Pembangunan Kandang Feedlot Indukan 2014	3.129.367.200,00
12	Pembangunan Jalan Aspal, Batu Gajah, Drainase, Cut And Fill dan Jembatan	9.514.610.965,00
13	Pembangunan Talud	169.752.701,00
<b>Total Anggaran</b>		<b>20.513.198.613,00</b>

Sumber: Dinas Peternakan Aceh

Bagi Pemerintah Aceh, kerjasama pemanfaatan aset ini selain akan memaksimalkan fungsi UPTD BIB juga akan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah serta mendukung upaya Pemerintah Aceh untuk memastikan ketersediaan daging di Aceh.

### Model Kerjasama Pemanfaatan Aset UPTD BIB Ie Suum

Model kerjasama pemanfaatan aset UPTD BIB Ie Suum akan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta praktek kerjasama yang pernah dilakukan sebelumnya.



Sesuai dengan peraturan yang ada bersama pemanfaatan aset dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam kondisi Pemerintah Daerah tidak memiliki dana yang memadai untuk memfungsikan aset yang ada. Ketentuan lebih lanjut menyebutkan bahwa mitra kerjasama diwajibkan untuk membayarkan kontribusi tetap dan bagi hasil dari usaha yang dijalankan. Selain itu, terkait dengan kerjasama Pemanfaatan Aset UPTD BIB Ie Suum, Pemerintah Aceh juga dapat memberikan persyaratan tambahan untuk mitra kerjasama agar memberikan bantuan teknis dalam bentuk transfer pengetahuan, manajemen dan teknologi kepada para peternak lokal. Gambar 4.1 berikut memperlihatkan model kerjasama pemanfaatan aset UPT BIB Ie Suum.

**Gambar 4.1: Model Kerjasama Pemanfaatan Aset UPTD BIB Ie Suum**



Infrastruktur yang telah dibangun tentu tidak semuanya dapat diserahkan pengelolaannya kepada mitra. Bangunan laboratorium dan sebagian gedung kantor

perlu tetap berada dibawah kendali UPTD BIB Ie Suum. Sementara bangunan Musholla dapat dimanfaatkan dan dikelola secara bersama.

Selain menyediakan lahan dan infrastruktur feedlot, Pemerintah Aceh nantinya juga perlu memfasilitasi berbagai jenis perizinan yang dibutuhkan oleh mitra dalam rangka menjalankan usaha.

Adapun tahapan yang perlu dilalui oleh Pemerintah Aceh dalam pelaksanaan kerjasama Pemanfaatan Aset adalah sebagai berikut:

- 1 Melakukan penilaian aset dengan bantuan konsultan independen
- 2 Melakukan tender untuk mendapatkan mitra kerjasama pemanfaatan aset.
- 3 Menetapkan pemenang tender penilai aset
- 4 Menetapkan perjanjian bersama pemanfaatan aset UPT BIB Ie Suum
- 5 Melaksanakan kesepakatan kerjasama

#### **Kelayakan Finansial Kerjasama Pemanfaatan Aset UPTD Ie Suum**

Kelayakan finansial atas kerjasama pemanfaatan aset UPTD BIB Ie Suum perlu dilihat dari kelayakan investasi kedua pihak yang terlibat dalam kerjasama tersebut, yaitu pihak Pemerintah Aceh dan Mitra Kerjasama. Pemerintah Aceh telah melakukan investasi dalam bentuk pembangunan infrastruktur, sementara mitra kerjasama akan melakukan investasi dalam pengelolaan usaha penggemukan sapi potong.

#### **Proyeksi Biaya dan Pendapatan Usaha Peternakan Sapi**

Salah satu jenis sapi unggul yang sangat potensial untuk dijadikan pilihan dalam usaha penggemukan sapi potong adalah jenis Brahman Cross. Selain memiliki ukuran besar dengan peningkatan bobot rata-rata dapat mencapai 1,5 kg/ hari, sapi jenis ini juga mudah berradaptasi dengan iklim tropis seperti di Indonesia. Sapi jenis ini banyak dikembangkan di negara Australia.

Pada tahun pertama jumlah sapi yang per 3 bulanan sebanyak 2000 ekor sapi. Pada tahun berikutnya jumlah sapi yang digemukkan per periode akan ditingkatkan sebanyak 500 ekor sapi,

sehingga akan mencapai jumlah kapasitas maksimum pada tahun ke lima.

Sapi yang nantinya digemukkan sudah berusia 1,5 tahun dengan berat berada pada kisaran 250 kg-300 kg. Sapi-sapi tersebut akan digemukkan maksimal 3 bulan dikandang penggemukan. Sapi yang sudah memiliki bobot 400 kg -500 kg akan dijual secara bertahap ke pasar. Pada penelitian ini skema penjualan bukan sapi hidup tetapi sudah dalam bentuk karkas. Dengan demikian mitra usaha dapat memperoleh *value added* lebih tinggi.

Dengan skenario tersebut dapat diproyeksikan pendapatan dari usaha penggemukan sapi potong sebagai berikut:

**Tabel 4.2: Proyeksi Net Income dan Free Cash Flow Usaha Penggemukan Sapi Potong (dalam miliar rupiah)**

Tahun	1	2	3	4	5
Investasi Awal	19,0				
Penjualan	148,3	194,6	245,2	300,4	360,5
HPP	128,9	173,2	218,6	267,5	312,7
Pendapatan Kotor	19,4	21,4	26,6	32,9	47,8
Marketing fees (2%)	3,0	3,9	4,9	6,0	7,2
Bagi Hasil	2,0	2,6	3,3	4,1	4,9
Total G&A	1,7	2,5	3,0	3,2	3,3
EBITDA	12,8	12,4	15,4	19,7	32,4
Penyusutan	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
EBIT	12,7	12,3	15,3	19,5	32,2
Bunga	2,5	2,1	1,6	1,0	0,4
EBT	10,2	10,2	13,7	18,5	31,9
Tax (20%)	-	-	3,4	4,6	8,0
Net Income	10,2	10,2	10,3	13,9	23,9
FCF	14,10	3,89	7,36	11,29	23,97

Sumber: Data dari berbagai sumber diolah

### Proyeksi Biaya dan Pendapatan Pemerintah Aceh

Biaya investasi yang ditanggung Pemerintah Aceh yang diperhitungkan dalam kerjasamna ini antara lain biaya

pembangunan infrastruktur feedlot, biaya konsultan dan biaya pengawasan pelaksanaan kerjasama. Selain itu, untuk kebutuhan penilaian aset secara menyeluruh, peneliti juga memasukkan nilai taksiran harga tanah pada saat pembangunan infrastruktur. Sehingga total investasi awal yang diperhitungkan adalah sebesar Rp. 26.7 miliar.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa dari kerjasama yang dimaksud Pemerintah Aceh dapat memperoleh pendapatan dari kontribusi tetap dan bagi hasil atas usaha penggemukan sapi. Jumlah kontribusi tetap yang diperhitungkan adalah sebesar Rp. 400.000.000 per tahun untuk lima tahun pertama. Nilai tersebut akan meningkat 20% setiap lima tahun.

Sedangkan nilai bagi hasil disesuaikan dengan jumlah sapi yang digemukkan di fasilitas yang dimaksud. Setiap penjualan satu ekor sapi Pemerintah Aceh berhak memperoleh setoran bagi hasil sebesar Rp. 250.000 untuk tahun pertama. Jumlah tersebut akan meningkat sebesar 5% setiap tahunnya.

Dengan skenario sebagaimana tersebut di atas jumlah pendapatan yang dapat diperoleh oleh Pemerintah Aceh diproyeksikan sebagaimana terlihat pada tabel berikut:

**Tabel 4.2: Proyeksi Net Income dan Free Cash Flow Pemerintah Aceh (dalam miliar rupiah)**

Tahun	1	2	3	4	5
Investasi awal	26,7				
Nilai Sisa					16,4
Pendapatan					
Setoran Tetap	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Bagi Hasil	2,0	2,6	3,3	4,1	4,9
Total Pendapatan	2,4	3,0	3,7	4,5	5,3
Biaya Konsultan	0,5	-	-	-	-
Biaya Operasional	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Pendapatan Operasional	1,7	2,8	3,5	4,3	5,1
Depresiasi	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7

Pendapatan Sebelum Pajak	1,1	2,2	2,9	3,6	4,4
Pajak (20%)	0,1	0,2	0,3	0,4	0,4
Net Income	1,0	2,0	2,6	3,3	4,0
FCF	1,6	2,6	3,2	3,9	4,6

Sumber: Data dari berbagai sumber diolah

### Analisis Kelayakan

Dilihat dari sisi mitra, kerjasama pemanfaatan aset UPTD BIB Ie Suum ini sangat menguntungkan. Ini terlihat dari nilai parameter kelayakan investasi nilai IRR lebih tinggi dari *discount factor*, NPV bernilai positif, PBP kurang dari 5 tahun dan PI yang lebih besar dari satu. Lebih jauh Tabel 4.3 memperlihatkan bahwa nilai parameter investasi menurun jika mitra melakukan investasi secara keseluruhan termasuk membangun infrastruktur dan membeli lahan baru. Penurunan nilai ini terjadi meningkatnya jumlah investasi awal yang harus dikeluarkan oleh mitra. Selain penurunan nilai parameter investasi, mitra kerjasama juga menanggung resiko lebih besar jika harus mengeluarkan biaya tambahan untuk membeli lahan dan membangun infrastruktur sendiri.

**Tabel 4.3: Analisis Kelayakan Investasi**

Parameter	Nilai Parameter Kelayakan Investasi Mitra Kerjasama	Nilai Parameter Kelayakan Investasi Mitra Kerjasama*	Nilai Parameter Kelayakan Investasi Pemerintah
DF	17,47%	17,47%	10,06%
IRR	49,52%	28,62%	15,85%
NPV (miliar rupiah)	17,05	10,14	15,70
PBP (Tahun)	1,53	2,56	8,12
PI	3,2	2,19	4,72

\*Nilai Parameter Kelayakan Investasi Mitra Kerjasama jika mitra membangun infrastruktur dan membeli lahan sendiri

Tabel 4.3 memperlihatkan bahwa kerjasama pemanfaatan aset UPTD BIB Ie Suum ini juga layak dari sisi Pemerintah Aceh. Ini terlihat dari nilai IRR yang lebih tinggi dari *discount factor*, NPV positif, PBP

kurang dari 10 tahun dan PI lebih besar dari 1.

### KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat bahwa Kerjasama Pemanfaatan Aset Milik Pemerintah Daerah memiliki landasan hukum yang kuat. Selain itu, kerjasama sejenis juga sudah banyak dilakukan baik oleh Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah. Pengalaman kerjasama pemanfaatan aset milik TNI di Kota Semarang sebagaimana yang diungkapkan oleh Azka Dkk merupakan salah satu contoh sukses dari kerjasama pemanfaatan aset milik Pemerintah.

Model kerjasama pemanfaatan aset milik Pemerintah Daerah juga patut dilaksanakan pada UPTD BIB Ie Suum. Selain mengoptimalkan fungsi dari UPTD BIB Ie Suum, kerjasama ini juga akan mampu meningkatkan pendapatan asli daerah. Hasil analisis memperlihatkan bahwa model kerjasama pemanfaatan aset sebagaimana yang ditawarkan di atas layak secara finansial baik dari sisi mitra kerjasama maupun dari sisi Pemerintah Aceh.

Karena itu Peneliti menyarankan agar kerjasama ini dapat diwujudkan oleh Pemerintah Aceh. Lebih jauh peneliti juga menyarankan agar Pemerintah Aceh mulai menjajaki kemungkinan hibah atas tanah yang saat ini masih dimiliki oleh Pemerintah Pusat tersebut. Jika tanah tersebut secara hukum telah sah dimiliki oleh Pemerintah Aceh, pelaksanaan kerjasama sebagaimana dimaksud di atas akan lebih mudah terlaksana.

### DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, Muhamad Nur dan Khairani. (2013). *Analisis Manajemen Aset Tetap d Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tanjung Balai*. Jurnal Ilmu Administrasi Volume X Nomor 3.
- Azka, Nela Diny dan Marliyati. Penilaian Kelayakan Usaha Atas Kerjasama Pemanfaatan Aset Tetap Milik Negara. AKUN-t: Vol. 2 No 2 April.
- BAPPENAS. (2013). *Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035*. Jakarta

- Bodie, Z., Kane, A., Marcus J. (2008). *Investment*. Seventh Edition, New York: McGraw-Hill.
- Brealey, Richard E, Steward C. Myers, and Franklin Allen. (2014). *Principle of Corporate Finance*. 11<sup>th</sup> Edition. McGraw Hill Irwin.
- Ehrhardt, Brigham. (2011). *Financial Management: Theory and Practice*. 13<sup>th</sup> Edition. SOUTH-WWESTERN Cengage Learning.
- Fatmawati, Rostin dan Jamal Nasir Baso. (2016). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Daging Sapi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi (JE)* Vol .1(1), April
- Febriano, Erlangga and Uke MMP Siahaan. (2012). *Investment Analysis on Goat and Sheep Fattening Project Based On The New Food Fermentation Farming Method (3F Method)*. The Indonesian Journal of Business Administration. Vol. 1, No. 9
- Grimsey, Darrin and Meryn K. Lewis. (2002). *Evaluating the risks of public private partnerships for infrastructure projects*. International Journal of Project Manajement.
- Jiuhardi.(2016). *Kajian Tentang Impor Daging Sapi di Indonesia*. Forum Ekonomi Vol 17 No.2
- Kementerian Perdagangan. Analisis Outlook Pangan 2015-2019. 2014.
- Kementerian Pertanian. (2015). *Outlook Komoditas Daging Sapi 2015*. Jakarta.
- Krisindarto, Agung. (2012). *Pengelolaan Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Semarang*. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota. Universitas Diponegoro. Volume 8 (4): 403-411 Desember.
- Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang milik Negara/Daerah.
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 50 tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah.
- Permendagri No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Pinto, Jerald. E, Erlein Henry, Thomas R. Robinson and John D. Stowe. *Equity Asset Valuation*. 2<sup>nd</sup> Edition. John Wiley & Sons Inc. 2010.
- Tumarar, David Imanuel, Sifrid Pangemanan, dan Lidia Mawikere. (2015). *Analisis Penggunaan, Penatausahaan, dan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Barang Milik Daerah di Pemerintahan Kota Tomohon*. Jurnal EMBA Vol.3 No.4 Desember.
- Undang-Undang RI Nomor 1 tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004. *Tentang Pemerintah Daerah*. Jakarta.
- Zulkarnain, Asmawati, Sofyan. (2017). *Analisis Konsumsi Daging Sapi Pada Tingkat Rumah Tangga di Provinsi Aceh*. Jurnal Agrisep.