

Bidang Unggulan : Kebijakan Perencanaan dan
Pembangunan
Kode/ Nama Rumpun:562/ilmu Manajemen

LAPORAN HASIL PENELITIAN UNGGULAN PERGURUAN TINGGI



**KAJIAN PERTUMBUHAN EKONOMI BERBASIS AKSELERASI HARGA TANAH
SEBAGAI MODEL PENILAIAN KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
INFRASTRUKTUR JALAN LINGKAR TIMUR SURABAYA
(Pemetaan Potensi Pertumbuhan Ekonomi Wilayah Lingkaran Timur Surabaya)**

TIM PENGUSUL:

KETUA : YUNININGSIH, SE, MSi

NIDN: 0720067001

ANGGOTA : 1. Drs. M. TAUFIQ,MM

NIDN: 0001056801

2. Drs. Ec. MARSETO, MSi

NIDN: 0717096103

3. Prof. Dr. DJOHAN MASHUDI

NIDN :0708105801

**LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL
"VETERAN" JAWA TIMUR
2016**

HALAMAN PENGESAHAN

Judul : Kajian Pertumbuhan Ekonomi Berbasis Akselerasi Harga Tanah sebagai Model Penilaian Kelayakan Investasi Pembangunan Infrastruktur Jalan Lingkar Timur Surabaya

Peneliti/Pelaksana
Nama Lengkap : YUNININGSIH S.E., M.Si
Perguruan Tinggi : Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur
NIDN : 0720067001
Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
Program Studi : Manajemen
Nomor HP : 081330980279
Alamat surel (e-mail) : yuni_upn@yahoo.co.id

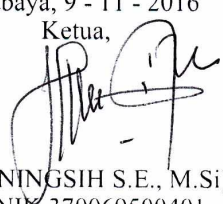
Anggota (1)
Nama Lengkap : Drs TAUFIQ M.M.
NIDN : 0001056801
Perguruan Tinggi : Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur

Anggota (2)
Nama Lengkap : Drs.Ec MARSETO MSi
NIDN : 0717096103
Perguruan Tinggi : Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur

Anggota (3)
Nama Lengkap : Dr DJOHAN MASHUDI MS
NIDN : 0708105801
Perguruan Tinggi : Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur
Institusi Mitra (jika ada) : -
Nama Institusi Mitra : -
Alamat : -
Penanggung Jawab : -
Tahun Pelaksanaan : Tahun ke 2 dari rencana 2 tahun
Biaya Tahun Berjalan : Rp 50.000.000,00
Biaya Keseluruhan : Rp 123.500.000,00

Mengetahui,
Ketua LPPM UPN Veteran Jatim

(Huda, MT)
NIP/NIK 19728081990031001

Surabaya, 9 - 11 - 2016
Ketua,

(YUNININGSIH S.E., M.Si)
NIP/NIK 370069500401

Menyetujui,
Sekretaris LPPM UPN Veteran Jatim

(Nyoman Dita Pahang, ST.MT)
NIP/NIK 370030001751

ABSTRAKSI

Pembangunan sektor publik yang dijalankan pemerintah khususnya pemerintah kota Surabaya yang akan dilakukan di jalan Lingkar Timur sangat berdampak pada perkembangan kota. Dampak utama akan dirasakan pada 5 kecamatan yang akan dilalui pembangunan jalan lingkar Timur yaitu Kecamatan Bulak, Mulyorejo, Sukolilo, Rungkut dan Gunung Anyar.

Setelah dilakukan pemetaan potensi masing-masing kecamatan pada penelitian tahap satu, maka pada tahap kedua ini akan dilakukan evaluasi penilaian kelayakan investasi dengan adanya investasi sektor publik Jalan Lingkar Timur terhadap kegiatan ekonomi masyarakat. Alat analisis yang digunakan adalah IRR dengan sektor ekonomi yang dipilih adalah sektor industri, perdagangan dan jasa – jasa.

Berdasarkan alat analisis IRR tersebut diketahui bahwa investasi layak di semua wilayah kecamatan terdampak dengan nilai IRR 23,6% dan investasi juga layak di semua sektor ekonomi yang diteliti dengan IRR sebesar 23,6% untuk asumsi optimis, 20,3% untuk asumsi moderat dan 18,2% untuk asumsi pesimis. Kelayakan hasil ini dengan asumsi biaya modal investasi atau tingkat bunga umum yang berlaku adalah 12% per tahun.

Di masing-masing Kecamatan terdampak menunjukkan hasil investasi layak dengan IRR tertinggi sebesar 21,2% di Kecamatan Bulak dan IRR terendah sebesar 19,8% di Kecamatan Gununganyar. Investasi ini juga layak untuk semua sektor yang diteliti dengan IRR tertinggi sebesar 25,5% di sektor Perdagangan dan IRR terendah sebesar 16,9% di sektor Industri. Berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa investasi sektor publik pembangunan Jalan Lingkar Timur Surabaya dinilai layak untuk dapat dilanjutkan karena mampu menciptakan investasi di sektor swasta yang layak..

Kata Kunci : Evaluasi, kelayakan investasi, sektor publik, IRR

DAFTAR ISI

JUDUL.....	1
LEMBAR PENGESAHAN.....	2
ABSTRAK.....	3
DAFTAR ISI	4
BAB I :PENDAHULUAN	6
1.1. Latar Belakang Masalah.....	6
1.2. Tujuan Penelitian.....	9
1.3. Keutamaan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
1.5. Batasan Penelitian.....	10
BAB II :TINJAUAN TEORI.....	11
2.1. Investasi dan manfaat yang diperolehnya.....	11
2.1.1.Pengertian Investasi.....	11
2.2. Investasi sektor Publik.....	15
2.2.1.Faktor-faktor yang mempengaruhi investasi publik.....	16
2.2.2.Sumber Dana Investasi Sektor Publik.....	17
2.2.3. Aspek-aspek kelayakan Investasi Sektor Publik.....	18
2.2.4.Teknik penilaian Investasi sektor publik.....	19
2.2.5.Faktor-Faktor Penentu Investasi.....	20
2.2.6.Alat Analisis Investasi.....	22
BAB III :METODE PENELITIAN.....	26
3.1. Jenis Penelitian	26
3.2. Ruang Lingkup penelitian.....	26

3.3. Lokasi penelitian.....	27
3.2.2. Jenis data.....	27
3.2.3. Teknik pengumpulan data.....	27
3.3. Alat analisis.....	28
3.4. Rencana Penelitian.....	30
3.5. Indikator capaian 2016.....	31
3.6. Hasil Keluaran Setiap Tahun.....	33
BAB IV : ANGGARAN BIAYA DAN RENCANA PENELITIAN.....	34
4.1 . Anggaran Biaya.....	34
4.2. JADWAL PENELITIAN.....	37
DAFTAR PUSTAKA.....	38
RIWAYAT HIDUP DOSEN.....	39

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pemerintah pusat maupun pemerintah daerah sebagai fungsi pelayanan masyarakat harus dihadapkan pada berbagai masalah terutama yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Salah satu masalah yang harus dilakukan oleh pemerintah adalah membuat keputusan investasi publik. Keputusan investasi publik sangat berkaitan dengan banyak pihak baik pihak pemerintah, pihak swasta, maupun masyarakat. Keputusan investasi sangat berkaitan juga dengan modal yang ditanamkan yang digunakan sebagai pengeluaran modal. Khusus menyangkut tentang Investasi sektor publik sangat diperlukan untuk mendukung pelaksanaan program, kegiatan dan fungsi investasi yang menjadi prioritas kebijakan. Hal ini dilakukan karena sangat berhubungan dengan penganggaran modal baik berupa modal awal maupun arus kas setelah dioperasionalkan.

Banyak bidang investasi pemerintah yang dapat dibiayai dengan dana investasi publik tentang pengadaan dan pengembangan jasa pelayanan umum. Investasi pengadaan infrastruktur jalan merupakan salah satu bentuk layanan transportasi yang disediakan pemerintah. Investasi ini ditujukan untuk meningkatkan daya saing maupun efisiensi dari kegiatan usaha masyarakat.

Pemerintah pusat maupun pemerintah daerah sebelum memutuskan investasi maka diperlukan suatu analisis investasi atau penilaian. Penilaian atau evaluasi digunakan untuk memutuskan apakah investasi tersebut layak untuk dilanjutkan atau tidak dilanjutkan. Penilaian atau evaluasi ini diperlukan agar apa yang diputuskan dalam

melakukan keputusan investasi bisa mengenai sasaran yang sudah ditetapkan. Penilaian investasi khususnya investasi sektor publik sangat berhubungan erat dengan beberapa aspek. Aspek penilaian tersebut meliputi social dan budaya, aspek distribusi, aspek ekonomi dan financial maupun aspek teknis. penganggaran fungsional, sumberdaya yang diperlukan maupun manajemen keuangan yang harus diterapkan.

Sehubungan dengan itu usaha pemerintah untuk melaksanakan pembangunan di segala bidang kehidupan, maka pihak swasta ambil bagian dalam melaksanakan program pemerintah yang telah di tetapkan. Dalam hal ini pihak pemerintah selalu memberi kesempatan kepada pihak swasta untuk membuka usaha atau mengembangkan usahanya. Hal ini mendorong pihak swasta untuk berusaha mengadakan perubahan dan peningkatan usaha. Kalau perubahan itu nantinya akan menuju ke arah kemajuan, berarti perusahaan itu akan mengadakan ekspansi/perluasan dalam suatu kegiatan investasi.. Investasi sebagai suatu kegiatan perusahaan yang berdasarkan pada harapan bahwa dana yang diinvestasikan itu dapat menguntungkan atau mendatangkan laba bagi kelangsungan hidup perusahaan serta mendatangkan dana yang telah diinvestasikan dalam aktiva itu dan tentang waktu kembalinya tergantung dari macam dan sifat investasi yang dilakukan dalam aktiva tersebut.

Pembangunan sektor publik yang dilakukan pemerintah pusat maupun daerah diharapkan ada kesinambungan tujuan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pembangunan sektor publik secara berkelanjutan ini juga dilakukan oleh pemerintah daerah khususnya pemerintah kota Surabaya. Salah satu pembangunan sektor publik yang dilakukan oleh pemerintah kota Surabaya adalah pembangunan infrastruktur jalan lingkaran timur. Berdasarkan penelitian pertama yang sudah tim peneliti lakukan adalah tentang kajian pertumbuhan

ekonomi berbasis akselerasi harga tanah sebagai model penilaian kelayakan investasi pembangunan infrastruktur jalan lingkar timur Surabaya. Kebijakan yang diterapkan dalam melakukan kajian pertumbuhan investasi dalam penelitian pertama adalah memetakan potensi ekonomi. Pemetaan potensi ekonomi tersebut dilakukan di lima kecamatan yang terdampak dari pembangunan infrastruktur lingkar timur Surabaya yang meliputi kecamatan Bulak, Mulyorejo, Sukolilo, Rungkut dan Gununganyar. Pemetaan dari lima kecamatan tersebut menggunakan empat alat analisis yaitu Location quotient, shift share, tipologi klasen, multiplier effect.

Hasil penelitian tahap pertama tentang pemetaan potensi ekonomi lima kecamatan terdampak adalah Gununganyar didominasi sektor pertanian, industri pengolahan dan jasa. Rungkut didominasi sektor industri pengolahan, angkutan, komunikasi dan sektor jasa-jasa. Sukolilo didominasi sektor pertanian, keuangan, persewaan dan jasa perusahaan dan jasa-jasa. Bulak didominasi sektor pertanian, industri pengolahan, konstruksi, perdagangan, hotel dan restoran (PHR). Sedangkan Mulyorejo didominasi sektor pertanian, konstruksi, keuangan, persewaan dan jasa perusahaan dan sektor jasa-jasa.

Selanjutnya pada penelitian tahap kedua ini merupakan penelitian yang melanjutkan penelitian tahap pertama dengan mengambil tema tentang evaluasi penilaian kelayakan investasi publik jalan lingkar timur Surabaya. Penekanan pada Penelitian tahap kedua ini tentang bagaimana kelayakan investasi wilayah terdampak dari pembangunan infrastruktur lingkar timur. Tahapan pertama dalam penelitian tahap kedua ini adalah mengetahui kelayakan investasi dari wilayah yang terdampak secara umum. Selanjutnya dilakukan tahapan yang kedua yaitu melakukan evaluasi kelayakan investasi dari setiap kecamatan yang terdampak. Hal ini diharapkan dengan melakukan

evaluasi dari setiap kecamatan maka akan diketahui potensi investasi yang bisa dikembangkan dan member pengaruh besar dalam meningkatkan kesejahteraan dari setiap kecamatan.

Sebelum keputusan tentang investasi dilakukan, terlebih dahulu dilakukan studi *kelayakan investasi*. Studi ini dapat digunakan tidak saja untuk keputusan investasi yang besar, namun juga dapat digunakan pada rencana pengadaan asset atau aktiva perusahaan. Studi ini berisi berbagai aspek berkaitan dengan investasi yang akan diputuskan, yaitu meliputi aspek pasar, aspek teknis dan produksi, aspek organisasi, aspek finansial dan aspek lingkungan. Studi kelayakan investasi bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis apakah suatu kegiatan investasi memberikan manfaat atau hasil bila dilaksanakan.

Penilaian investasi baik secara umum maupun secara individual dari setiap kecamatan dilakukan dengan menggunakan tiga scenario yaitu optimis, moderat dan pesimis. Tiga skenario dimaksudkan agar hasil dari penilaian investasi bisa menggambarkan fakta yang sesungguhnya dan menjadi bahan pertimbangan bagi investor dalam mengambil keputusan. Data yang digunakan dalam penelitian ini dengan cara melakukan kombinasi antara data riil yaitu kebutuhan modal investasi dengan estimasi dari pelaku bisnis terhadap pertumbuhan ekonomi dari wilayah yang terdampak.

1.2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Evaluasi kelayaan investasi publik kota Surabaya (PDRB)
2. Evaluasi kelayakan investasi publik berbasis kecamatan terdampak proyek lingkak timur

3. Evaluasi kelayakan investasi publik berbasis sektor dan wilayah kecamatan yang terdampak.(berdasar 9 sektor)

1.3. Keutamaan Penelitian

Mengevaluasi penilaian kelayakan investasi publik di Surabaya dan lima kecamatan yang terdampak di kawasan Lingkar Timur Surabaya terhadap pertumbuhan ekonomi.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan evaluasi penilaian kelayakan investasi publik akibat pembangunan jalan lingkar Timur. Penilaian kelayakan investasi dapat sebagai pengembangan laboratorium manajemen maupun laboratorium perencanaan pembangunan daerah.

1.6. Batasan Penelitian

Penelitian menggunakan data sekunder selama 5 tahun terakhir (2009 sampai tahun 2014) dengan asumsi harga dasar tahun 2000.

BAB II

TINJAUAN TEORI

2.1. Investasi dan manfaat yang diperolehnya

2.1.1. Pengertian Investasi

Investasi adalah komitmen mengikat aset saat ini untuk beberapa periode waktu ke masa depan guna mendapatkan penghasilan yang mampu mengkompensasi pengorbanan investor berupa:

1. Keterikatan aset pada waktu tertentu
2. Tingkat inflasi
3. Ketidaktentuan penghasilan pada masa mendatang.

Dari definisi tersebut kita bisa menarik pengertian, bahwa untuk bisa melakukan suatu investasi harus ada unsur ketersediaan dana (aset) pada saat sekarang, kemudian komitmen mengikat dana tersebut pada obyek investasi (bisa tunggal atau portofolio) untuk beberapa periode (untuk jangka panjang lebih dari satu tahun) di masa mendatang. Selanjutnya, setelah periode yang diinginkan tersebut tercapai (jatuh tempo) barulah investor bisa mendapatkan kembali asetnya, tentu saja dalam jumlah yang lebih besar, guna mengkompensasi pengorbanan investor seperti yang diungkapkan. Namun, tidak ada jaminan pada akhir periode yang ditentukan investor pasti mendapati asetnya lebih besar dari saat memulai investasi. Ini terjadi karena selama periode waktu menunggu itu terdapat kejadian yang menyimpang dari yang diharapkan. Inilah, yang disebut risiko. Dengan demikian, selain harus memiliki komitmen mengikat dananya, investor juga harus bersedia menanggung risiko.

Resiko selalu ada dalam setiap investasi dan resiko ini tidak dapat dihilangkan namun dapat diminimalkan. Salah satu cara untuk meminimalkan investasi adalah dengan menyebarkan investasi pada berbagai kesempatan. Ungkapan yang tepat untuk menggambarkan cara menekan resiko investasi adalah “*don't put eggs on one basket*”

Investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran modal untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan-perengkapan produksi guna menambah kemampuan memproduksi barang dan jasa yang tersedia dalam perekonomian. (Sukirno, 2004 : 121). Sedangkan pembagian investasi adalah *Autonomous investment dan Induced investment, Public investment dan Private investment, Domestic investment dan Foreign investment dan Gross investment dan Net investment* serta *Net investment* (investasi netto) (Rosyidi, 2003 : 169-172)

Berdasarkan pengalaman negara maju, memberikan bukti bahwa faktor yang paling berpengaruh dalam mempengaruhi kemakmuran ekonomi adalah besarnya barang modal dan kualitas sumber daya manusia. (Pratama dan Manurung, 2008: 58). Sehingga untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, diperlukan investasi baik dalam bentuk fisik maupun non fisik. Pengertian investasi secara umum diartikan sebagai pembelian, baik terhadap aktiva fisik seperti membangun jembatan, membangun gedung, pembuatan jalan dan lain sebagainya, maupun aktiva finansial seperti membeli sekuritas seperti saham atau obligasi. Dalam ekonomi makro sendiri, pengertian investasi lebih dipersempit yakni sebagai pengeluaran masyarakat yang ditujukan untuk menambah stok modal fisik (Dornbusch dan Fischer, 1998:331).

Sementara itu dalam perhitungan pendapatan nasional dan statistik, pengertian investasi adalah seluruh nilai pembelian atas barang-barang modal dan

pembelanjaan untuk mendirikan industri dan penambahan nilai stok barang perusahaan baik berupa bahan mentah, bahan dalam proses, dan barang jadi.

Dalam pengertian Nurfatah (1981), investasi merupakan usaha pembentukan modal guna memperoleh keuntungan, terutama dalam bentuk pendapatan atau bunga. Hal ini memberikan pengertian investasi dari sisi ekonomi terutama pada upaya perolehan manfaat. Suparmoko (2002) menyatakan bahwa investasi adalah semua bentuk kekayaan yang dapat digunakan langsung maupun tidak langsung dalam produksi untuk menambah output. Secara khusus dapat dikatakan bahwa investasi terdiri dari barang-barang yang dibuat untuk digunakan dalam proses produksi pada masyarakat yang akan datang.

Dalam investasi tercakup dua tujuan utama, yakni untuk mengganti bagian dari penyediaan modal yang rusak (depresiasi) dan tambahan penyediaan modal yang ada. Sedangkan tujuan lainnya adalah untuk mendapatkan harapan keuntungan di masa mendatang. Harapan keuntungan ini digunakan sebagai faktor utama dalam pengambilan keputusan investasi (Kunarjo, 1982:30). Artinya, pertimbangan perusahaan dalam memutuskan membeli barang dan jasa tersebut adalah harapan untuk mendapatkan keuntungan jika barang tersebut dijual atau digunakan untuk proses produksi.

Investasi dapat dibedakan menjadi tiga komponen (Dornbusch dan Fisher, 1994:331), yaitu pertama, investasi tetap dunia usaha (*business fixed investment*), yaitu pengeluaran yang ditujukan untuk pembangunan pabrik atau bangunan baru, pembelian peralatan produksi dan mesin-mesin baru. Kedua, investasi persediaan (*inventory investment*) yaitu pengeluaran yang ditujukan untuk menambah stok persediaan. Ketiga,

investasi tempat tinggal (*residential investment*) yang sebagian besar berupa investasi perumahan

Sebagaimana dijelaskan oleh Suparmoko (2002) investasi dibedakan menjadi dua jenis, yaitu pertama, investasi yang besar kecilnya tergantung pada besarnya pendapatan nasional. Jika pendapatan nasional tinggi maka investasi akan meningkat, sebaliknya jika pendapatan nasional menurun maka investasi akan menjadi rendah. Kedua, investasi yang dilakukan bukan berdasarkan pada besarnya pendapatan nasional. Sehingga besar kecilnya investasi tidak tergantung pada naik turunnya pendapatan nasional.

Sedangkan menurut Simarmata (1984) dalam Tanjung (2001), investasi dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu :

- a. Investasi baru, yaitu investasi bagi pembuatan sistem produksi baru, baik sebagai bagian dari kegiatan usaha baru untuk produksi maupun perluasan produksi, tetapi harus menggunakan sistem produksi baru
- b. Investasi peremajaan. Investasi jenis ini biasanya hanya digunakan untuk mengganti barang-barang kapital lama dengan yang baru, tetapi masih dengan kapasitas produksi dengan ongkos produksi yang sama dengan alat yang digantikan.
- c. Investasi rasionalisasi. Jenis kelompok investasi ini peralatan yang lama diganti oleh yang baru tetapi dengan ongkos produksi yang lebih murah walaupun kapasitas sama dengan yang digantikan.
- d. Investasi perluasan. Jenis investasi ini peralatan baru diganti dengan yang lama, kapasitasnya lebih besar sedangkan ongkos produksinya masih sama.

- e. Investasi modernisasi. Investasi jenis ini digunakan untuk memproduksi barang-barang baru yang memang prosesnya baru atau memproduksi barang lama dengan proses yang baru.
- f. Investasi yang diverifikasikan. Investasi ini diperlukan untuk memperluas program produksi perusahaan tertentu sesuai dengan program diverifikasi kegiatan usaha produksi yang bersangkutan.

Setiap jenis investasi tersebut memerlukan analisa kelayakan apakah investasi tersebut menguntungkan atau tidak dan yang terutama adalah mencari alternatif mana yang terbaik dari kemungkinan atau peluang yang terbuka bagi perusahaan.

Kegiatan investasi ditinjau dari pelakunya dapat dibagi menjadi dua kategori, yakni penanaman modal dalam negeri (investasi domestik) yaitu investasi yang dilakukan oleh penduduk di negara itu sendiri dan penanaman modal asing (investasi asing) yaitu investasi yang dilakukan oleh penduduk dari negara lain. Menurut jenis investor, investasi dapat dibagi dalam dua kategori (kelompok) yaitu penanam modal individual dan penanam modal institusional (Jones, 1991:13). Penanam modal individual di sini adalah penanam modal. Penanam modal individual di sini adalah penanam modal perseorangan, sedangkan penanam modal institusional adalah penanam modal yang sifatnya berkelompok atau suatu lembaga tertentu, bisa lembaga perbankan atau lembaga asuransi.

2.2. Jenis Investasi

Secara umum berdasarkan jenis aset yang di Investasikan maka investasi terbagi menjadi dua jenis yaitu:

1. Riil Investment.

Yaitu investasi yang diwujudkan dalam bentuk aset berwujud, seperti halnya tanah, emas, bangunan, mesin-mesin produksi, bahan baku dan lain-lain. Berdasarkan jangka waktunya maka investasi riil dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu Pertama, investasi riil jangka pendek yaitu investasi riil yang diwujudkan dalam bentuk pembelian atau penempatan dana pada aktiva lancar seperti menambah persediaan atau piutang. Kedua, investasi riil jangka panjang yaitu investasi riil yang diwujudkan dalam bentuk pembelian atau penempatan dana pada aktiva tetap seperti pembelian mesin-mesin produksi, pembelian tanah dan bangunan.

2. Financial Investment (Investasi keuangan)

Yaitu menginvestasikan sejumlah dana tertentu pada aset finansial, seperti halnya deposito, saham, obligasi, dan lain-lain. Dalam hal ini surat berharga yang diperdagangkan atau yang sering disebut dengan efek adalah berupa saham dan obligasi. Menurut **Undang-Undang No.8 Tahun 1995 tentang pasar modal**, *definisi dari bursa efek adalah pihak yang menyelenggarakan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek diantaranya*. Di Indonesia, perdagangan saham dilakukan di Bursa Efek Indonesia. Tidak semua perusahaan dapat langsung mengeluarkan suatu efek (saham), oleh sebab itu perusahaan yang ingin menerbitkan efek harus memenuhi kriteria ataupun peraturan-peraturan yang ada sebelum menerbitkan suatu efek.

2.3. Investasi sektor Publik

Dalam melaksanakan fungsi pelayanan kepada masyarakat, pemerintah dihadapkan pada masalah pengambilan keputusan investasi publik. Keputusan investasi publik diperlukan untuk mendukung pelaksanaan program, kegiatan dan fungsi yang menjadi prioritas kebijakan, karena investasi publik memiliki kaitan yang erat dengan penganggaran modal. Penentuan kebutuhan investasi publik berkaitan dengan jumlah anggaran modal yang akan ditetapkan. Penganggaran modal merupakan proses untuk menganalisis proyek-proyek dan memutuskan apakah proyek tersebut dapat diakomodasi oleh ketersediaan anggaran modal pemerintah.

Di Indonesia, anggaran pembangunan dan anggaran rutin dipisahkan. Hal ini dimaksudkan agar alokasi anggaran lebih fokus untuk mengintegrasikan kebijakan manajemen pengeluaran. Untuk itu perlu dipastikan bahwa program investasi publik yang akan dilaksanakan merupakan program yang komprehensif. Jumlah kebutuhan anggaran pada masa yang telah ditentukan terukur dengan jelas dan adanya relevansi dengan proyek-proyek yang ada.

Bidang investasi pemerintah yang dapat dibiayai dengan dana investasi salah satunya adalah pengembangan jasa pelayanan umum. Investasi pemerintah dalam rangka pengembangan jasa pelayanan umum untuk meningkatkan daya saing dan efisiensi kegiatan usaha masyarakat dapat berupa investasi langsung dibidang infrastruktur seperti layanan transportasi dan layanan jalan tol.

2.2.1. Faktor-faktor yang mempengaruhi investasi publik:

Faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dalam analisis investasi publik adalah:

- a. Tingkat diskonto yang digunakan. Tingkat diskonto menggambarkan tingkat keuntungan yang diharapkan dari proyek investasi (*expected rate of return*) pada tingkat resiko tertentu. Jika suatu proyek memiliki *expected rate of return* lebih

rendah dari tingkat keuntungan yang diharapkan (*required rate of return*) maka proyek tersebut dinyatakan tidak layak dan patut ditolak. Penghitungan ini merupakan bagian yang kompleks dalam analisis investasi lebih-lebih pada investasi sektor publik. Karena dalam investasi sektor publik tingkat diskonto harus dinyatakan sebagai *sosial discount rate*. Yaitu suatu tingkat diskonto yang menggambarkan preferensi masyarakat terhadap manfaat saat ini atas manfaat yang akan diterima di masa yang akan datang atau yang bisa disebut *social time preference rate (STFR)*

- b. Tingkat inflasi. Penilaian investasi harus memperhitungkan perkiraan tingkat inflasi. Tingkat inflasi yang semakin tinggi menggambarkan resiko semakin tinggi yang berakibat kepada semakin tinggi tingkat keuntungan yang disyaratkan (*required rate of return*). Sehingga apabila *expected rate of return* investasi tetap maka nilai sekarang dari hasil investasi tersebut akan semakin kecil dan peluang investasi untuk diterima semakin kecil pula.
- c. Resiko dan ketidakpastian. Setiap investasi pasti mengandung unsur resiko. Resiko dalam suatu investasi tercermin dari tinggi rendahnya ketidakpastian dari hasil yang akan diperoleh. Faktor ketidakpastian bisa berasal dari faktor-faktor ekonomi, hukum, politik, jaminan keamanan dan konsistensi kebijakan. Faktor-faktor tersebut merupakan bagian dari *unsure country risk* suatu negara. Semakin tinggi ketidakpastian tersebut akan menyebabkan semakin tingginya *required rate of return*. Terjaminnya keamanan dalam berinvestasi, penegakan hukum dan demokrasi, terjaminnya *property right* dan *contract right* dapat menurunkan *country risk* suatu negara.

d. Capital rationing. Keadaan ketika suatu organisasi sektor publik / pemerintah dalam menghadapi ketersediaan dana untuk melakukan pengeluaran investasi. Pada organisasi sektor publik, penilaian investasi harus memperhatikan juga: a). rasio hutang pemerintah, yaitu jumlah hutang yang harus dibayar pemerintah berkaitan dengan perolehan sumber dana diluar pajak, b). tingkat kesempatan social yang dikorbankan (*social opportunity cost rate*), maksudnya bahwa proyek pemerintah harus dapat menghasilkan tingkat pengembalian (*return*) minimal sama dengantingkat keuntungan proyek sektor swasta untuk penggunaan dana yang sama, c). *Social Time Preference rate*, yaitu gambaran tingkat keuntungan yang disyaratkan masyarakat jika menunda konsumsi saat ini untuk kepentingan konsumsi dimasa yang akan datang.

2.2.2. Sumber Dana Investasi Sektor Publik

Sumber dana investasi pemerintah dapat berasal dari: a). Anggaran pendapatan dan belanja negara /daerah, b). Keuntungan investasi terdahulu, c). Dana/Barang amanat pihak lain yang dikelola oleh Badan Investasi pemerintah, d). Sumber-sumber lain yang syah.

2.2.3. Aspek-aspek kelayakan Investasi Sektor Publik

Aspek-aspek yang perlu diperhatikan dalam penilaian investasi sektor publik meliputi:

a. Aspek sosial dan budaya yaitu menyangkut pertimbangan pendistribusian pelayanan pemerintah kepada masyarakat secara adil dan merata, sehingga mampu memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat. Untuk itu perlu juga diketahui pihak-pihak mana dalam kelompok masyarakat yang menerima

manfaat atau keuntungan yang dihasilkan dari proyek investasi. Aspek sosial budaya meliputi juga aspek legal, dan aspek lingkungan.

- b. Aspek distribusi. Keputusan memilih investasi publik harus dikaitkan dengan masalah distribusi dalam pelayanan publik dan pemanfaatan hasil-hasil pembangunan secara adil dan merata. Oleh karena itu harus diidentifikasi kelompok mana dalam masyarakat yang menerima manfaat dari investasi tersebut. Sehingga hasil investasi dapat menjadi sarana pendistribusian hasil-hasil pembangunan secara adil dan merata.
- c. Aspek ekonomi dan finansial. Pertimbangan dalam aspek ekonomi meliputi kegiatan menganalisis apakah suatu proyek yang diusulkan akan memberikan kontribusi yang nyata terhadap pengembangan perekonomian masyarakat secara keseluruhan dengan cakupan masyarakat yang menikmati semakin banyak dan apakah kontribusi investasi cukup besar terhadap alokasi penggunaan sumber-sumber daya yang semakin efisien dan produktif. Sedangkan aspek finansial melihat apakah modal yang ditanamkan dalam investasi tersebut mampu memberikan hasil yang nyata dengan parameter ukuran standar seperti IRR, NPV, Profitability indeks dan *Benefit cost ratio*.
- d. Aspek teknis. Aspek ini merupakan bagian yang sangat penting dalam analisis sektor publik yang harus dipertimbangkan. Jika suatu usulan investasi sudah tidak layakdilihat dari aspek teknisnya, maka usulan tersebut menduduki prioritas pertama untuk ditolak.

2.2.4. Teknik penilaian Investasi sektor publik

Pada dasarnya teknik penilaian investasi sektor publik dapat dibedakan menjadi 4 (empat) langkah yaitu:

- a. Identifikasi kebutuhan investasi yang mungkin dapat dilakukan. Organisasi sektor publik seringkali dihadapkan pada banyaknya alternative investasi untuk mencapai tujuan organisasinya. Oleh karena itu perlu diidentifikasi alternative-alternatif investasi yang memungkinkan untuk dilakukan kajian lebih lanjut dari aspek kelayakannya. Alternatif investasi ini dapat diperoleh baik secara bottom up maupun secara top down sesuai dengan kondisi system politik dan ketatanegaran yang dianut oleh suatu negara.
- b. Menentukan semua manfaat dan biaya dari proyek yang akan dilaksanakan. Perhitungan manfaat dan biaya harus pula memasukkan manfaat dan biaya social. (Social cost benefit) yang ditimbulkan dari investasi publik yang akan dilaksanakan. Pada organisasi sektor publik biaya dan manfaat seringkali tidak data secara langsung diukur dengan satuan moneter, sehingga teknik-teknik analisis biaya manfaat perlu mengkuantifikasikan manfaat yang sifatnya social untuk diterapkan.
- c. Menghitung manfaat dan biaya dalam satuan mata uang. Langkah menghitung biaya manfaat dan biaya dalam satuan mata uang (rupiah) terkadangterdapat kesulitan dalam langkah ini. Kesulitan yang dihadapi adalah apabila biaya dan manfaat dari suatu proyek tidak ada satuan ukur dalam mata uang (rupiah).
- d. Memilih proyek yang memiliki manfaat terbesar dan efektifitas biaya yang tinggi. Rasio biaya dan manfaat atau efektifitas biaya merupakan titik awal penentuan penerimaan proyek, ada banyak ketidakpastian yang dapat

mempengaruhi perhitungan. Dapat menggunakan analisis moneter yang mungkin mengindikasikan bahwa proyek akan memberikan nilai uang terbaik.

2.2.5.Faktor-Faktor Penentu Investasi

Bagi seorang investor yang hendak melakukan suatu investasi, harus melakukan suatu analisis terlebih dahulu dalam menentukan keputusan investasinya. Untuk melakukan suatu analisis investasi, setidaknya ada tiga faktor yang harus dianalisis,yaitu:

1. Analisis Kondisi Makro Ekonomi

Tahap pertama yang dilakukan oleh seorang investor dalam berinvestasi adalah melakukan analisis terhadap variabel-variabel makro, tahap analisis ini dilakukan untuk menganalisis kondisi perekonomian suatu negara secara makro dalam proses suatu investasi. Variabel-variabel ekonomi makro yang dianalisis diantaranya adalah tingkat inflasi, transaksi berjalan, kurs/exchange rate (nilai tukar suatu mata uang negara terhadap mata uang negara lain), suku bunga SBI.

2. Analisis Jenis Industri

Pada tahap kedua, dilakukan analisis pada berbagai jenis industri.Pada tahapan ini, kita memilih jenis industri yang paling memberikan prospek keuntungan jika dilakukan **invstasi**. Sektor mana yang akan dijadikan suatu investasi dapat dilihat dari pergerakan dalam indeks sektoral industri pada suatu pasar modal. Sektor yang mempunyai indeks yang bagus untuk investasi jangka panjang tentunya akan dipilih.

3. Analisis Fundamental Suatu Perusahaan

Pada tahap analisis ketiga, dilakukan analisis fundamental pada perusahaan, dengan menggunakan rasio-rasio keuangan suatu perusahaan yang meliputi:

- a. **Rasio Likuiditas**, menyatakan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka pendek yang jatuh tempo. Likuiditas perusahaan ditunjukkan oleh besar kecilnya aktiva lancar yaitu aktiva yang mudah untuk diubah menjadi kas yang meliputi kas, surat berharga jangka pendek, piutang dan persediaan. Pengertian likuiditas sebenarnya mengandung dua dimensi yaitu: waktu yang diperlukan untuk mengubah aktiva menjadi kas dan kepastian harga yang akan terjadi.
- b. **Rasio Aktifitas**, menunjukkan kemampuan serta efisiensi perusahaan dalam memanfaatkan aktiva yang dimiliki atau perputaran (*turnover*) aktiva-aktiva suatu perusahaan. Dengan kata lain rasio aktifitas menunjukkan bagaimana sumber daya telah dimanfaatkan secara optimal, kemudian dengan cara membandingkan rasio aktifitas dengan standar industri maka dapat diketahui tingkat efisiensi perusahaan dalam industri.
- c. **Financial Leverage**, berfungsi untuk menunjukkan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Penggunaan hutang bagi perusahaan mengandung 3 (tiga) dimensi yaitu 1). Kreditur akan menitik beratkan pada besarnya jaminan atas kredit yang disalurkan. 2). Dengan menggunakan hutang akan berakibat keuntungan pemilik perusahaan akan meningkat apabila perusahaan mendapatkan laba yang lebih besar dari beban tetapnya. 3) dengan menggunakan hutang maka pemilik tidak akan kehilangan pengendalian terhadap perusahaan untuk mendapatkan dana.

d. Rasio Profitabilitas, menunjukkan tingkat keberhasilan perusahaan di dalam menghasilkan keuntungan. Rasio ini sangat penting khususnya bagi investor jangka panjang.

2.2.6. Alat Analisis Investasi

Suatu usulan proyek investasi publik umumnya adalah investasi jangka panjang. Investasi ini dinyatakan layak atau tidak dinikahi dengan menggunakan metode yang berdasarkan asumsi Time value of money. Metode analisis kelayakan Investasi analisis ini dikenal dengan Capital Budgeting.

Suatu usulan proyek investasi dinyatakan layak atau tidak untuk dilaksanakan maka proyek investasi tersebut harus dinilai terlebih dulu. Ada beberapa metode yang dapat digunakan untuk menilai kelayakan suatu proyek investasi. Metode analisis kelayakan Investasi adalah metode analisis yang selama ini dibekalkan sebagai peralatan dari Capital Budgeting, yang dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu:

1. Metode Penilaian yang tidak berdasarkan asumsi *Time Value of Money*.

Metode ini menganggap bahwa nilai uang dalam suatu arus kas tidak dipengaruhi oleh faktor waktu. Sehingga uang yang diterima sekarang dengan nilai nominal Rp 1.000,- dianggap sama nilainya dengan yang diterima pada satu tahun yang akan datang. Yang termasuk metode ini adalah:

a. Average Rate of Return (ARR)

Metode ini disebut juga dengan metode *Return on Investment* (ROI) yang diformulasikan sebagai ratio / perbandingan antara laba bersih (*Earning after tax* / EAT) dengan total asset. Metode tingkat laba akunting rata-rata atau dikenal dengan sebutan *average rate of return* (ARR) adalah metode yang

dipakai untuk menilai kelayakan investasi berdasarkan tingkat balikan akunting investasi. Metode ini mempergunakan laba akuntansi investasi arus kas sebagai dasar analisis kelayakan John. J, Clark, et.al (1979) merinci jenis peralatan analisis ini dalam empat metode yaitu :

$$i. \text{ Annual return investment} = \frac{\text{Annual Income}}{\text{Original Investment}} \times 100$$

$$ii. \text{ Annual Return on Average Investment} = \frac{\text{Annual Income}}{\text{Original Investment}} \times 100$$

iii. Average Return On Average Investment =

$$\frac{\text{Total Income} - \text{Original Investment}}{\text{Original Investment} / 2} \times 100$$

iv. Average Book Return On Investment =

$$\frac{\text{Total Income} - \text{Original Investment}}{\text{Weighted Average Investment}} \times 100$$

dimana :

$$\text{Weighed Average Investment} = (n) \left[\frac{\sum_{i=1}^n \text{BV}}{n} \right]$$

n = jumlah periode atau tahun

BV = *book value*, nilai buku tahun ke- I

i = 1, 2, ..., n

Sebagai bahan perbandingan, menurut Matz dan Usry (1976), kelayakan proyek berdasarkan rasio laba tahunan terhadap investasi rata-rata (*annual return on average investment* atau AROAI) adalah :

$$\text{AROI} = \frac{\text{Annual Income}}{\frac{1}{2} (\text{Original Investment} + \text{Salvage Value})} \times 100$$

1) Kriteria kelayakan Metode Tingkat Laba Akunting Rata-rata :

Oleh karena metode ini : memakai data laba sesudah pajak, maka sepanjang rasio laba tersebut bertanda positif, hal itu berarti perusahaan/proyek yang dianalisis berada pada posisi laba. Apabila tanda dari rasio tersebut bertanda dalam keadaan rugi. Metode ini terpakai pada telaah komparasi, yaitu membandingkan tingkat laba terhadap investasi antara proyek yang satu dengan yang lainnya. Proyek yang diterima ialah yang memiliki rasio laba yang lebih besar.

2) Kelebihannya :

- a. Mudah memakainya dan data yang diperlukan lebih mudah di peroleh, cukup dipetik dari laporan keuangan.
- b. Memperhitungkan nilai waktu dari uang atau arus kas.

3) Kekurangannya :

- a. Mengabaikan nilai waktu dari uang atau arus kas.
- b. Hasil metode ini peka terhadap laju inflasi, yaitu pada masa inflasi rasio laba cenderung menjadi lebih besar sebab nominal laba naik secara memadai sehubungan dengan naiknya harga sedang nilai modal relatif kecil jika diukur dari nilai ganti aktiva.

Untuk kepentingan keputusan investasi maka nilai *Average rate of return* dibandingkan dengan *required rate of return* atau *rate of return* yang disyaratkan, Jika *average rate of return* lebih besar dari pada *rate of return* yang disyaratkan maka investasi tersebut diterima, sebaliknya apabila lebih kecil maka ditolak.

Metode ini sangat sederhana sehingga mudah dihitung dan selalu memperhitungkan penerimaan investasi selama usia ekonomis, namun

mempunyai beberapa kelemahan yaitu: 1). Dasar perhitungannya adalah laba bukannya aliran kas. Padahal kas lebih penting untuk mengetahui indikator kemampuan likuiditas perusahaan. 2). Metode ini tidak berdasarkan konsep *time value of money* sehingga ukuran metode ini bias terhadap faktor waktu. 3). Bias terhadap metode perhitungan *depresiasi*, sehingga dengan metode *depresiasi* yang berbeda akan menghasilkan *average rate of return* yang berbeda. 4). Bias terhadap metode perhitungan persediaan, sehingga dengan metode penilaian persediaan yang berbeda akan menghasilkan *average rate of return* yang berbeda.

b. Payback Period Method

Definisi *payback period* adalah waktu (biasanya dinyatakan dalam satuan tahun atau bulan) yang diperlukan untuk pengembalian *initial investment* yang merupakan rasio antara *initial investment* dengan net *cash inflow*. Metode ini dihitung dengan mempergunakan dua macam pendekatan yaitu: 1) Metode arus kumulatif, metode ini dipergunakan untuk jenis investasi yang mempunyai arus kas tidak sama dan 2).Metode arus rata-rata yang dipergunakan jika arus kas investasi sama selama umur ekonomisnya. Nilai ini diformulakan sebagai berikut:

$$\text{Payback Period} = \text{Initial Investment} / \text{Net cash inflow}$$

Kriteria penilaian dengan *payback period* adalah dengan membandingkan nilai *payback period* dengan *payback period* maksimum yang disyaratkan. Apabila *payback period*nya lebih pendek

dari payback period yang disyaratkan maka investasi tersebut sebaliknya diterima dan apabila lebih panjang maka investasi ditolak.

Kelebihan:

- 1). Model ini mudah menghitungnya dan mempergunakannya.
- 2). Sangat berguna untuk memilih proyek yang didasarkan atas masa pemulihan modal yang tercepat.
- 3). Informasi masa pemulihannya dapat digunakan untuk alat prediksi resiko masa yang akan datang.

Kelemahan:

- 1). Kelemahan metode payback adalah karena metode ini tidak menggunakan pendekatan time value of money.
- 2). Mengabaikan arus kas sesudah periode pemulihan modal dicapai.
- 3). Mengabaikan nilai sisa proyek.

2. Metode Penilaian yang berdasarkan asumsi *Time Value of Money*.

Metode ini menganggap bahwa nilai uang dalam suatu arus kas dipengaruhi oleh faktor waktu. Sehingga uang yang diterima sekarang dengan nilai nominal Rp 1.000,- dianggap tidak sama nilainya dengan yang diterima pada satu tahun yang akan datang. Metode ini digunakan untuk penilaian investasi yang berjangka panjang. Yang termasuk metode ini adalah:

a. Internal Rate of Return (IRR)

Metode IRR lebih baik karena menggunakan *discounted cash flow methods*. *Internal rate of return* (IRR) adalah tingkat bunga yang menyamakan *present value* aliran kas keluar yang diharapkan (*expected cash outflows*) dengan present

value aliran kas masuk yang diharapkan (*expected cash inflows*). *Internal rate of return* ditunjukkan dengan dalam persamaan berikut :

$$\sum_{t=0}^n = \frac{A_1}{(1+r)} + \frac{A_2}{(1+r)^2} + \frac{A_3}{(1+r)^3} \dots\dots\dots + \frac{A_n}{(1+r)^n}$$

Bila $A_1, A_2, A_3 = \dots\dots\dots = A_n$ maka dapat disederhanakan menjadi :

$$A_0 = A_1 \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t}$$

Kemudian *internal rate of return* yang kita peroleh dibandingkan dengan *rate of return* yang ditentukan, yang lebih tetap lagi sebenarnya dibandingkan dengan *weighted average cost of capital* sebagai *cut-off rate* atau *hurdle rate*. Apabila *internal rate of return* lebih besar dari *rate of return* yang ditentukan maka investasi tersebut diterima, karena akan menaikkan harga pasar saham dan sebaiknya bila *internal rate of return* lebih kecil dibanding *rate of return* yang ditentukan maka investasi itu akan ditolak.

b. Net Present Value (NPV)

Net present value adalah selisih *present value proceed* dengan *present value intial investment (outlay)*. Metode ini seperti halnya metode *internal rate of return*, merupakan metode *discounted cash flow*.

$$NPV = -A_0 + \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Di mana r adalah *required rate of return*, atau lebih tepat lagi adalah *weighted average cost of capital*, A_0 adalah *investment* dan A_1 adalah *proceed* atau *net cash flow*. Jika *net present valuenya* positif atau sama dengan nol, maka investasi tersebut sebaiknya diterima dan sebaliknya apabila *net present valuenya* negatif maka investasi tersebut.

Kelebihan:

- a. Memperhitungkan nilai waktu dari uang atau arus kas
- b. Memperhitungkan arus kas selama usia ekonomis proyek.
- c. Memperhitungkan nilai sisa proyek.

Kekurangan:

- a. Lebih sulit memakainya dibandingkan dengan metode pertama, dan kedua, terutama jika tidak tersedia daftar faktor pengurang, dan arus kas tahunan yang tidak seragam.
- b. Manajemen harus dapat menaksir tingkat biaya modal yang relevan selama usia ekonomis proyek.
- c. Jika proyek memiliki nilai investasi inisial yang berada, serta usia ekonomis yang juga berada, maka NPV yang lebih besar belum menjamin sebagai proyek yang lebih baik.
- d. Derajat kelayakan tidak hanya dipengaruhi oleh arus kas melainkan juga dipengaruhi oleh faktor usia ekonomis proyek.

Namun, beberapa kesulitan tersebut di atas pada saat sekarang ini bukan lagi suatu kesulitan yang mendasar karena evaluasi sudah dapat dilakukan dengan memanfaatkan fasilitas komputer. Komputer sekarang ini sudah menyediakan fasilitas-fasilitas perangkat lunak untuk menghitung nilai sekarang proyek, baik dengan mempergunakan Lotus dan Excel. Kesulitan tersebut di atas ialah kesulitan aliran listrik maupun karena ketiadaan sumber daya manusia yang mampu karena ketiadaan sumber daya manusia yang mampu mengoperasikannya.

NPV dan IRR sudah terkenal sebagai dua metode untuk menilai usul investasi. Yang sedikit belum terkenal keduanya sama-sama termasuk kelompok discounted cash flow penganut nilai waktu dan proceeds selama total usia proyek. Berdasarkan kesamaan demikian, NPV IRR akan memberikan keputusan yang sama dalam menilai usul investasi. Andaikan berbasis NPV usul investasi layak diterima maka demikian pula IRR. Dalam paragraf pertama dikemukakan NPV, IRR akan memberikan keputusan yang sama. Tetapi sebenarnya telah terbukti terkandung sebuah pengecualian. Pengecualian yang dimaksudkan tidak lain jika berkaitan dengan menilai salah satu dari dua atau lebih usul investasi bersifat mutually exclusive. Untuk kondisi seperti begitu NPV, IRR dapat bertolak belakang memberikan jawaban secara khusus sering terjadi pada susunan peringkat usul investasi. Hal tersebut, dikarenakan perbedaan asumsi yang melekat terkait tingkat reinvestasi dana bebas. IRR berasumsi dana bebas diinvestasikan kembali dengan tingkat rate of returnnya selama periode sisa usia. Sebaliknya NPV berpegang konsisten besarnya tingkat reinvestasi adalah tetap sebesar tingkat diskonto yang ditetapkan sebelumnya. NPV pada umumnya dipandang unggul ketimbang IRR. Mengapa demikian? NPV konsisten, NPV mempertimbangkan perbedaan skala investasi dari pernyataan secara absolut dalam rupiah tidak seperti IRR yang memiliki pernyataan berbentuk persentase sehingga skala investasi terabaikan. Dengan demikian hidup NPV.

c. Profitability Index Method

Metode indeks kemampulabaan (*profitability index method*) adalah metode penilaian kelayakan investasi yang mengukur tingkat kelayakan investasi berdasarkan rasio antara nilai sekarang arus kas masuk total dengan nilai sekarang total dari investasi inisial (I_0).

Sehubungan dengan itu, indeks kemampulabaan ini dapat diformulasikan sebagai berikut :

$$PI = \frac{TPV}{I_0} \quad (4.5)$$

dimana :

PI = indeks kemampulabaan

TPV = nilai sekarang arus kas masuk total

I_0 = nilai sekarang pengeluaran investasi inisial

Dari persamaan 4.4 diketahui bahwa $NPV = -I_0 + TPV$; sehingga diperoleh pula :

$$NPV + I_0 = \frac{NPV}{I} + (4.5)$$

Jika NPV proyek bertanda positif atau $TPV > I_0$, maka hasil $\frac{NPV}{I_0} > 1$ sehingga PI juga akan lebih besar daripada satu ($PI < 1$). Sedangkan apabila NPV proyek bertanda negatif atau $TPV < I_0$, maka hasil dari $\frac{NPV}{I_0}$ juga negatif sehingga PI akan kecil daripada satu ($PI < 1$).

Pada umumnya, kesimpulan analisis dari aplikasi metode PI akan selalu sama dengan kesimpulan yang diperoleh dari aplikasi metode NPV.

1) **Kriteria kelayakan :**

a. Proyek dikategorikan sebagai proyek yang layak dipertimbangkan jika PI lebih besar dari daripada satu ($PI > 1$).

b. Proyek dikategorikan sebagai proyek yang tidak layak jika PI lebih kecil daripada satu ($PI < 1$).

2) Kelebihannya :

- a. Memperhatikan nilai waktu dari uang arus kas.
- b. Memperhitungkan seluruh arus kas selama usia ekonomis proyek.
- c. Memperhitungkan nilai sisa proyek.
- d. Menyajikan data surplus/defisit arus kas terhadap nilai investasi inisial, yaitu sebesar hasil bagi NPV dengan I_0 . Surplus terjadi jika NPV I_0 bertanda positif dan defisit jika tanda itu negatif.

3) Kekurangannya :

Metode ini harus didahului dengan aplikasi metode NPV sehingga pemakaiannya memerlukan perhitungan ganda.

Seperti halnya dengan metode sebelumnya, maka untuk metode PI ini pemecahannya menjadi lebih mudah sejak hadirnya komputer yang dilengkapi dengan program olah angka, baik dengan fasilitas Lotus maupun Excel. Di samping itu, dewasa ini juga telah tersedia perangkat lunak pengolahan data keuangan perusahaan, termasuk evaluasi kelayakan investasi dengan metode PI, menjadi semakin mudah.

Berdasarkan jenis-jenis metode penilaian investasi di atas jelaskan pendapat saudara tentang sifat masing-masing metode investasi dan kelompokkan metode investasi yang sejenis beserta kelebihan dan kekurangannya dalam kertas kerja berikut:

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

1. Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif

Berdasarkan tujuannya penelitian ini tergolong pada penelitian terapan.

Menurut Mudrajad (2003), ada tiga macam penelitian terapan yaitu:

- a. Penelitian evaluasi yaitu penelitian yang bertujuan memberikan masukan atau mendukung pengambilan keputusan
- b. Penelitian dan pengembangan yang bertujuan mengembangkan produk

hingga mempunyai kualitas lebih tinggi

- c. Penelitian tindakan yang bertujuan sebagai dasar tindakan memecahkan masalah yang ada.

Penelitian ini lebih fokus pada penelitian tindakan yang bertujuan sebagai dasar dalam memecahkan masalah yang ada. Jenis penelitian pada tahun kedua ini adalah penelitian diskriptif yang lebih difokuskan pada penelitian evaluasi yaitu penelitian yang bertujuan memberikan masukan atau mendukung pengambilan keputusan.

3.2. Ruang Lingkup penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan menilai kelayakan investasi Jalan Lingkar Timur yang melintasi 5 wilayah kecamatan di Kota Surabaya yang merupakan wilayah berdampak. Penelitian ini akan memfokuskan pada peluang investasi di wilayah kecamatan berdampak dengan 3 skenario yaitu optimis, moderat dan pesimis serta peluang potensi investasi berbasis sektor ekonomi.

3.2.1. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian pada tahun ini meliputi Kota Surabaya secara keseluruhan sebagai pembanding dan 5 Kecamatan yang berdampak langsung terhadap pembangunan jalan Lingkar timur yaitu Kecamatan Gununganyar, Kecamatan Bulak, Kecamatan Kenjeran, Kecamatan Mulyosari dan Kecamatan Sukolilo yang semuanya berada di Kota Surabaya.

3.2.2. Jenis data

Data yang digunakan dalam penelitian tahap II ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan menyebarkan questioner kepada responden

di wilayah kecamatan berdampak. Jumlah responden dalam penelitian ini sebanyak 210 orang yang terdiri dari para pelaku usaha di sektor Industri, perdagangan dan sektor jasa. Responden ini tersebar di 5 kecamatan terdampak dengan sebaran masing-masing kecamatan sebanyak 42 orang responden yang terdiri dari masing-masing 14 responden di setiap sektor ekonomi masing-masing kecamatan

Data sekunder dikumpulkan dari lembaga – lembaga pemerintah seperti Kantor Kelurahan, Kecamatan, Kota Surabaya dan Badan Pusat Statistik (BPS). Data sekunder yang dimaksudkan meliputi data PDRB Kota Surabaya, PDRB Kecamatan berdampak, Pendapatan perkapita Kota Surabaya dan Pendapatan Perkapita Kecamatan berdampak dan hasil penelitian terdahulu tentang pemetaan potensi ekonomi di wilayah berdampak.

3.2.3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode survey yaitu mengumpulkan data dari responden. Dokumen yang sudah terkumpul ini kemudian disalin dan ditabulasikan untuk dilakukan pengolahan. Data primer ini dikumpulkan melalui wawancara dengan responden secara tertulis dengan menggunakan panduan daftar pertanyaan yang sudah disiapkan sebelumnya.

2.2. Alat analisis

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan tujuan penelitian yaitu menilai kelayakan investasi sektor publik. Untuk itu alat analisis yang digunakan meliputi:

1. Internal Rate of Return (IRR)

Internal rate of return (IRR) adalah tingkat bunga yang menyamakan *present value* aliran kas keluar yang diharapkan (*expected cash outflows*)

dengan present value aliran kas masuk yang diharapkan (*expected cash inflows*).

Internal rate of return ditunjukkan dengan dalam persamaan berikut :

$$\sum_{t=0}^n = \frac{A_1}{(1+r)} + \frac{A_2}{(1+r)^2} + \frac{A_3}{(1+r)^3} \dots\dots\dots + \frac{A_n}{(1+r)^n}$$

Bila $A_1, A_2, A_3 = \dots\dots\dots = A_n$ maka dapat disederhanakan menjadi :

$$A_0 = A_1 \sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+r)^t}$$

Kemudian *internal rate of return* yang kita peroleh dibandingkan dengan *rate of return* yang ditentukan, yang lebih tetap lagi sebenarnya dibandingkan dengan *weighted average cost of capital* sebagai *cut-off rate* atau *hurdle rate*. Apabila *internal rate of return* lebih besar dari *rate of return* yang ditentukan maka investasi tersebut diterima, bila *internal rate of return* lebih kecil dibanding *rate of return* yang ditentukan maka investasi itu akan ditolak.

Namun karena investasi yang dimaksudkan adalah investasi sektor publik maka konsep *return* dan *cost* harus dimodifikasi menjadi *return* dan *cost* dalam arti ekonomi bukan hanya *return* dan *cost* dalam arti *financial*.

2. Net Present Value (NPV)

Net present value adalah selisih *present value proceed* dengan *present value intial investment (outlay)*. Metode ini seperti halnya metode *internal rate of return*, merupakan metode *discounted cash flow*.

$$NPV = -A_0 + \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Di mana r adalah *required rate of return*, atau lebih tepat lagi adalah *weighted average cost of capital*, A_0 adalah *investment* dan A_1 adalah *proceed* atau *net cash flow*. Jika *net present valuenya* positif atau sama dengan nol, maka investasi tersebut sebaiknya diterima dan sebaliknya apabila *net present*

valuenya negatif maka investasi tersebut ditolak karena tidak memberikan keuntungan riil. Namun sama halnya dengan metode IRR di atas, karena investasi ini adalah investasi publik maka pendekatan return dan cost yang digunakan mengacu pada cost dan return secara ekonomi bukan hanya secara financial.

2.3. Rencana Penelitian

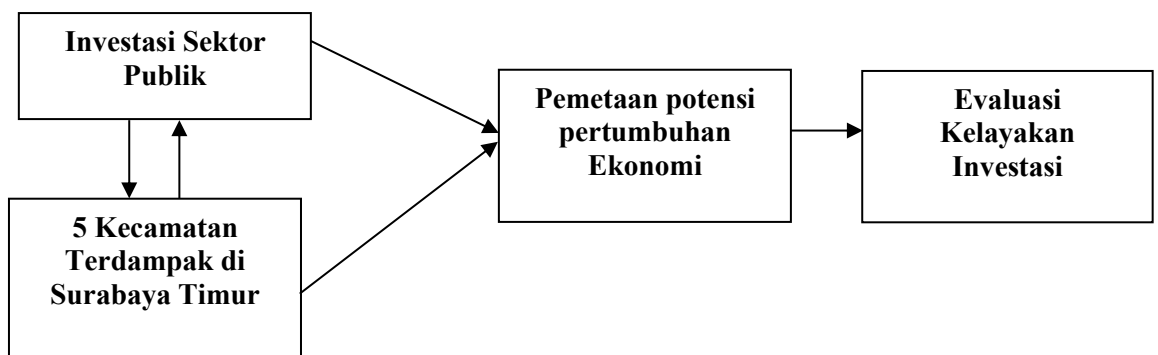
Rangkaian penelitian pengembangan model kelayakan investasi sektor publik di kawasan lingkaran timur Surabaya yang akan dikerjakan dalam waktu 2 (dua) tahun pada tabel 1 berikut ini:

Tabel 1
Penelitian yang sudah dan akan dikerjakan selama waktu 2 tahun

No	Topik Penelitian	Tahun I (2015) (Sudah dilaksanakan)	Tahun II (2016) (Dalam rencana)
1	Potensi Pertumbuhan Ekonomi Kota Surabaya	Mengidentifikasi Potensi sektor ekonomi Kota Surabaya	Evaluasi kelayakan Investasi Publik Kota Surabaya
2	Potensi pertumbuhan Wilayah yang berdampak dari pengadaan infrastruktur jalan	Mengidentifikasi Potensi sektor ekonomi wilayah terdampak proyek lingkaran timur	Analisa Evaluasi kelayakan Investasi publik Berbasis kecamatan terdampak proyek lingkaran timur
3	Akselerasi pertumbuhan ekonomi sektoral regional	Mengidentifikasi pertumbuhan ekonomi sektoral dan regional	Analisa evaluasi kelayakan investasi publik berbasis sektor dan wilayah kecamatan terdampak

Secara keseluruhan metode penelitian dapat dilihat pada gambar kerangka konseptual dibawah ini.

Gambar 1
Kerangka Konseptual

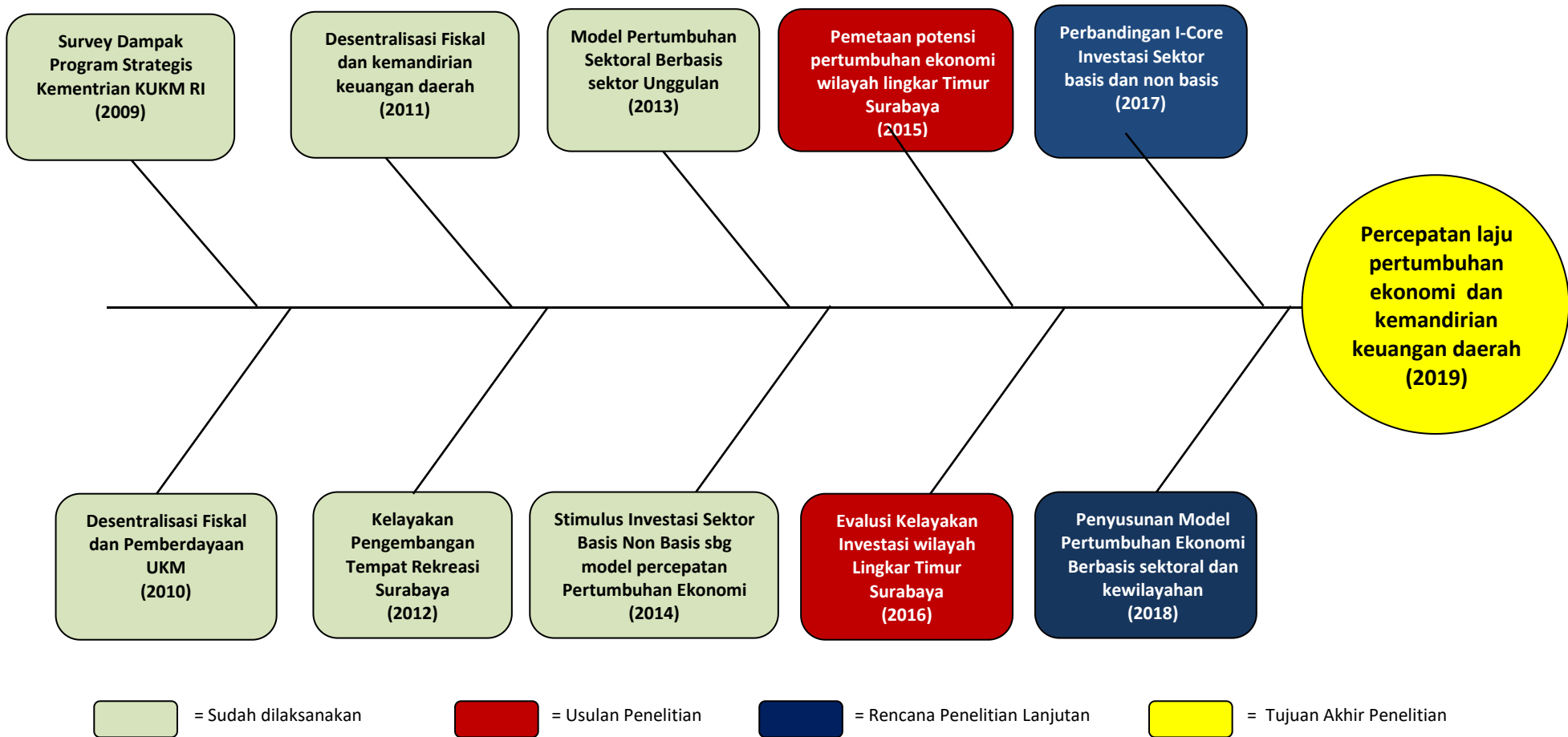


2.4. Indikator capaian Tahun II (2016)

1. Sumber dan penggunaan dana investasi publik. Pada tahap ini dilakukan kajian penggunaan dana investasi pengadaan infrastruktur jalan lingkar timur terhadap pemanfaatan dan prospek pertumbuhan ekonomi disekitarnya.
2. Wilayah yang berdampak dari pengadaan infrastruktur jalan lingkar timur. Pada tahap ini dilakukan Analisis dampak dengan mengkaji prosentase kenaikan NJOP terhadap pertumbuhan ekonomi di wilayah sekitar lingkar timur.
3. Akselerasi peningkatan harga tanah. Pada tahap ini dilakukan analisis dan kajian perubahan NJOP akibat perubahan harga tanah kemudian diambil Rekomendasi kebijakan guna Pemberdayaan masyarakat masa akan datang.

4. Menilai kelayakan investasi sektor publik pengadaan infrastruktur jalan lingkar timur dari sisi ekonomi dan financial terhadap pertumbuhan wilayah berdampak dan kota surabaya

Gambar 2. FISHBONE PENELITIAN



3.6. Hasil Keluaran Setiap Tahun

Tabel 2
Hasil Keluaran per tahun

NO	Hasil Yang Dijanjikan	Tahun 2015	Realita hasil 2015	Tahun 2016	Realita Hasil 2016
1.	Prosiding	1	-	1	1 (Proses15/11/2015)
2.	Jurnal Ilmiah Nasional		-	1	1
3.	Pemakalah dalam pertemuan Ilmiah Nasional	1	1 (8 -12-2015)	1	1
4	Pemakalah dalam seminar internasional		1	-	1
5.	Jurnal internasional		Proses	-	Prosess (matech)
6.	Kerjasama Penelitian tingkat nasional		-	-	-
7.	Buku ISBN		1	1	1
4.	HAKI dalam bentuk terbitan buku atau software			1	1
5.	Produk model pemetaan		1	1	1

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Objek Penelitian

4.1.1 Letak Geografis dan Luas Wilayah

Kota Surabaya terletak diantara $07^{\circ} 12'$ – $07^{\circ} 21'$ Lintang Selatan dan $112^{\circ} 36'$ – $112^{\circ} 54'$ Bujur Timur, merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Wilayahnya merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian 3 – 6 meter diatas permukaan air laut, kecuali sebelah selatan ketinggian 25 – 50 meter diatas permukaan air laut. Luas wilayah seluruhnya kurang lebih 326,36 km² yang terbagi dalam 31 kecamatan dan 136 desa / kelurahan.

Gambar : 1
Peta Kota Surabaya



Sumber: Wikipedia, 2016

Batas-batas wilayah Kota Surabaya adalah sebagai berikut.

- ✓ Batas Utara : Selat Madura
- ✓ Batas Selatan : Kabupaten Sidoarjo

- ✓ Batas Timur : Selat Madura
- ✓ Batas Barat : Kabupaten Gresik

(Anonim, 2009 : 5)

4.1.2 Letak Geografis dan Luas Wilayah Kecamatan Gununganyar

Kecamatan Gununganyar merupakan salah satu dari wilayah kecamatan di Kota Surabaya bagian timur yang meruoakan salah satu dari 5 wilayah terdampak dari Jalan Lingkar Timur. Kecamatan Gununganyar terdiri dari 4 Kelurahan yaitu Kelurahan Gununganyar, Kelurahan Gununganyar Tambak, Kelurahan Rungkut Menanggal dan Kelurahan Rungkut Tengah. Dikecamatan Gununganyar ada perguruan tinggi negeri di Surabaya yaitu UPN “Veteran” Jawa Timur. Wilayah ini memiliki akses yang paling dekat menuju Bandara Internasional Juanda Surabaya di Sidoarjo.

Luas wilayah Kecamatan Gununganyar adalah 9,71 Km² dengan jumlah penduduk sebanyak 44.576 jiwa pada tahun 2011. Dengan jumah penduduk sebanyak itu Kecamatan Gununganyar merupakan Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk 4.591 jiwa per Km² sehingga masuk ketegori kepadatan penduduk rendah.

Gambar: 2
Peta Wilayah Kecamatan Gununganyar



Sumber: Wikipedia, 2016

Batas-batas wilayah Kecamatan Gununganyar adalah sebagai berikut.

- ✓ Batas Utara : Kecamatan Rungkut
- ✓ Batas Selatan : Kecamatan Sedati dan Kecamatan Waru Sidoarjo
- ✓ Batas Timur : Selat Madura
- ✓ Batas Barat : Kecamatan Tenggilis

4.1.3 Letak Geografis dan Luas Wilayah Kecamatan Rungkut

Kecamatan Rungkut merupakan salah satu dari wilayah kecamatan di Kota Surabaya bagian timur yang merupakan salah satu dari 5 wilayah terdampak dari Jalan Lingkar Timur. Di Kecamatan Rungkut terdapat salah satu kawasan industri terbesar di Jawa Timur yaitu Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER). Kecamatan Rungkut terdiri dari 6 Kelurahan yaitu Kelurahan Kedungbaruk, Kelurahan Wonorejo, Kelurahan Medokan Ayu, Kelurahan Rungkut Kidul, Kelurahan Kali Rungkut dan Kelurahan Penjaringansari.

Luas wilayah Kecamatan Rungkut adalah 21,08 Km² dengan jumlah penduduk sebanyak 88.337 jiwa pada tahun 2011. Dengan jumlah penduduk sebanyak itu Kecamatan Rungkut merupakan Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk 4.191 jiwa per Km² sehingga tergolong tingkat kepadatan rendah.

Gambar : 3
Peta Wilayah Kecamatan Rungkut



Sumber: Wikipedia, 2016

Batas-batas wilayah Kecamatan Rungkut adalah sebagai berikut.

- ✓ Batas Utara : Kecamatan Sukolilo
- ✓ Batas Selatan : Kecamatan Gununganyar
- ✓ Batas Timur : Selat Madura
- ✓ Batas Barat : Kecamatan Tenggilis

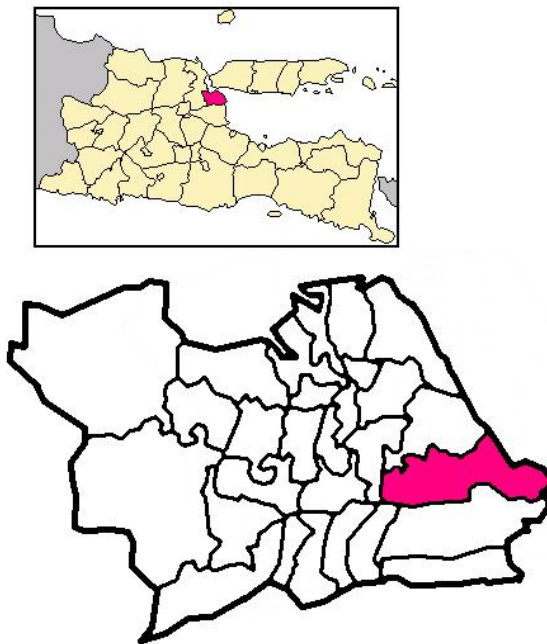
4.1.4 Letak Geografis dan Luas Wilayah Kecamatan Sukolilo

Kecamatan Sukolilo merupakan salah satu dari wilayah kecamatan di Kota Surabaya bagian timur yang merupakan salah satu dari 5 wilayah terdampak dengan adanya

Jalan Lingkar Timur. Kecamatan Sukolilo memiliki luas wilayah 23,71 Km² dengan jumlah penduduk 107,360 berdasarkan data tahun 2011. Kecamatan Sukolilo terdiri dari 7 Kelurahan yaitu Kelurahan Keputih, Kelurahan Gebang Putih, Kelurahan Menur Pumpungan, Kelurahan Nginden Jangkungan, Kelurahan Semolowaru, Kelurahan Medokan semampir dan Kelurahan Klampis Ngasem. Di Kecamatan Sukolilo terdapat beberapa perguruan tinggi ternama diantaranya adalah: Institut teknologi Sepuluh Nopember (ITS), STIE Perbanas, STIESIA, Univ. 17 Agustus 1945 dan lain-lain

Gambar : 4

Peta Wilayah Kecamatan Sukolilo



Sumber: Wikipedia, 2016

Batas-batas wilayah Kecamatan Sukolilo adalah sebagai berikut.

- ✓ Batas Utara : Kecamatan Mulyorejo
- ✓ Batas Selatan : Kecamatan Rungkut
- ✓ Batas Timur : Selat Madura

- ✓ Batas Barat : Kecamatan Gubeng

4.1.5 Letak Geografis dan Luas Wilayah Kecamatan Mulyorejo

Kecamatan Mulyorejo merupakan salah satu dari wilayah kecamatan di Kota Surabaya bagian timur yang merupakan salah satu dari 5 wilayah terdampak dari Jalan Lingkar Timur. Kecamatan Mulyorejo terdiri dari 6 Kelurahan yaitu Kelurahan Kalijudan, Kelurahan Mulyorejo, Kelurahan Kalisari, Kelurahan Dukuh Sutorejo, Kelurahan Kejawan Putih Tambak dan Kelurahan Manyar Sabrangan.

Luas wilayah Kecamatan Rungkut adalah 14,21 Km² dengan jumlah penduduk sebanyak 79.379 jiwa pada tahun 2011. Dengan jumlah penduduk sebanyak itu Kecamatan Mulyorejo merupakan Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk 5.413 jiwa per Km² sehingga tergolong tingkat kepadatan rendah.

Gambar : 5

Peta Wilayah Kecamatan Mulyorejo



Sumber: Wikipedia, 2016

Batas-batas wilayah Kecamatan Mulyorejo adalah sebagai berikut.

- ✓ Batas Utara : Kecamatan Bulak
- ✓ Batas Selatan : Kecamatan Sukolilo
- ✓ Batas Timur : Selat Madura
- ✓ Batas Barat : Kecamatan Tambaksari dan Kecamatan Gubeng

4.1.6 Letak Geografis dan Luas Wilayah Kecamatan Bulak

Kecamatan Bulak merupakan salah satu dari wilayah kecamatan di Kota Surabaya bagian timur yang merupakan salah satu dari 5 wilayah terdampak dari Jalan Lingkar Timur. Kecamatan Bulak terdiri dari 5 kelurahan yaitu Kelurahan Bulak, Kelurahan Kedungcowek, Kelurahan Komplek Kenjeran, Kelurahan Sukolilo, dan Kelurahan Kenjeran.

Luas wilayah Kecamatan Bulak adalah 6,78 Km² dengan jumlah penduduk sebanyak 33.681 jiwa pada tahun 2011. Dengan jumlah penduduk sebanyak itu Kecamatan Bulak merupakan Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk 4.971 jiwa per Km² sehingga tergolong tingkat kepadatan rendah.

Gambar : 6

Peta Wilayah Kecamatan Bulak



Sumber: Wikipedia, 2016

Batas-batas wilayah Kecamatan Rungkut adalah sebagai berikut.

- ✓ Batas Utara : Kecamatan Kenjeran
- ✓ Batas Selatan : Kecamatan Bulak
- ✓ Batas Timur : Selat Madura
- ✓ Batas Barat : Kecamatan Tambaksari

4.2. Gambaran Umum Objek Penelitian

Gambaran umum objek penelitian menjelaskan tentang kondisi ekonomi dan struktur ekonomi objek penelitian yaitu Kota Surabaya secara umum dan 5 Wilayah Kecamatan terdampak. Kondisi ekonomi yang dipaparkan meliputi rata-rata tingkat pertumbuhan ekonomi dan dominasi struktur ekonomi dalam Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Surabaya dan 5 wilayah Kecamatan Terdampak.

4.2.1. Gambaran Umum Kota Surabaya

Surabaya sebagai ibukota Propinsi Jawa Timur merupakan kota terbesar di Indonesia setelah Kota Jakarta. Kota Surabaya mempunyai keadaan yang berbeda dengan Kabupaten Kota lainnya yang ada di Jawa Timur.

Letak geografisnya dengan pelabuhan Tanjung Perak yang terbesar di kawasan timur Indonesia menjadikan Surabaya sebagai pintu gerbang keluar masuknya perdagangan wilayah Indonesia Timur. Hal ini sangat mendukung Surabaya sebagai kota “INDRAMARDI GARPAR” (Industri Dagang, Maritim, Pendidikan, Garnisum, dan Pariwisata). Istilah ini biasa diartikan bahwa kota Surabaya memiliki titik pertemuan jalur perdagangan nasional dan dunia.

Kondisi perekonomian Surabaya memiliki kelebihan –kelebihan tertentu diantaranya rata-rata pertumbuhan ekonominya seama tahun 2010 sampai 2015 selalu lebih tinggi dari pertumbuhan ekonomi Jawa Timur dan Nasional yaitu sebesar 5,87%. Sedangkan sektor ekonomi yang dominan di Surabaya adalah 3 sektor utama yaitu sektir Perdagangan Hotel dan restoran (PHR), sektor jasa-jasa dan sektor industri.

4.2.2. Gambaran Umum Kecamatan Gununganyar

Kecamatan Gununganyar merupakan salah satu Kecamatan terdampak yang berlokasi di Surabaya Timur bagian selatan. Secarakeseluruhan ekonomi Kecamatan Gununganyar dari tahun 2009 sampai tahun 2015 meningkat sebesar 5,6%. Sektor ekonomi yang paling dominan di Kecamatan Gununganyar adalah sektor industri pengolahan, kemudian sektor perdagangan-hotel dan restoran (PHR) kemudian disusul sektor jasa-jasa.

4.2.3. Gambaran Umum Kecamatan Rungkut

Kecamatan Gununganyar merupakan salah satu Kecamatan terdampak yang berlokasi di Surabaya Timur bagian selatan. Secarakeseluruhan ekonomi Kecamatan

Gununganyar dari tahun 2009 sampai tahun 2015 meningkat sebesar 5,6%. Sektor ekonomi yang paling dominan di Kecamatan Gununganyar adalah sektor industri pengolahan, kemudian sektor perdagangan-hotel dan restoran (PHR) kemudian disusul sektor jasa-jasa.

4.2.4. Gambaran Umum Kecamatan Sukolilo

Kecamatan Gununganyar merupakan salah satu Kecamatan terdampak yang berlokasi di Surabaya Timur bagian selatan. Secara keseluruhan ekonomi Kecamatan Gununganyar dari tahun 2009 sampai tahun 2015 meningkat sebesar 5,6%. Sektor ekonomi yang paling dominan di Kecamatan Gununganyar adalah sektor industri pengolahan, kemudian sektor perdagangan-hotel dan restoran (PHR) kemudian disusul sektor jasa-jasa.

4.2.5. Gambaran Umum Kecamatan Mulyorejo

Kecamatan Gununganyar merupakan salah satu Kecamatan terdampak yang berlokasi di Surabaya Timur bagian selatan. Secara keseluruhan ekonomi Kecamatan Gununganyar dari tahun 2009 sampai tahun 2015 meningkat sebesar 5,6%. Sektor ekonomi yang paling dominan di Kecamatan Gununganyar adalah sektor industri pengolahan, kemudian sektor perdagangan-hotel dan restoran (PHR) kemudian disusul sektor jasa-jasa.

4.2.6. Gambaran Umum Kecamatan Bulak

Kecamatan Gununganyar merupakan salah satu Kecamatan terdampak yang berlokasi di Surabaya Timur bagian selatan. Secara keseluruhan ekonomi Kecamatan Gununganyar dari tahun 2009 sampai tahun 2015 meningkat sebesar 5,6%. Sektor ekonomi yang paling dominan di Kecamatan Gununganyar adalah sektor industri pengolahan, kemudian sektor perdagangan-hotel dan restoran (PHR) kemudian disusul sektor jasa-jasa.

4.2. Diskripsi Hasil Penelitian

4.2.1. Keadaan Responden

Data jumlah responden dalam penelitian ini sebanyak 210 orang pelaku usaha/ekonomi yang bergerak dalam 3 sektor ekonomi yaitu sektor industri, perdagangan, hotel dan restoran (PHR) dan sektor jasa-jasa. Pemilihan hanya dengan 3 sektor tersebut disebabkan karena di Surabaya dan khususnya di 5 kecamatan terdampak hanya 3 sektor itu yang merupakan sektor paling dominan. Pembagian responden dilakukan berdasarkan 2 kriteria yaitu berdasarkan sebaran di setiap wilayah kecamatan terdampak dan berdasarkan sektor ekonomi jenis usaha responden. Jumlah responden berdasarkan Wilayah Kecamatan terdampak terdistribusi secara merata sebanyak 42 responden di setiap wilayah kecamatan dan jumlah responden berdasarkan sektor kegiatan usaha terdistribusi secara merata sebanyak 70 responden di setiap sektor usaha.

Pemilihan responden juga ditentukan berdasarkan jenis kelamin dan usia responden. Pemilihan ini dimaksudkan untuk menghindari bias gender dan usia dalam membuat estimasi laba yang akan datang. Sehingga estimasi IRR dapat lebih mendekati kenyataan.

4.2.1.1. Distribusi Responden Berdasarkan Wilayah Kecamatan Terdampak

Berikut ini adalah distribusi berdasarkan daerah responden di 5 Kecamatan terdampak di Surabaya :

Tabel 3. Distribusi Responden Berdasarkan Wilayah Kecamatan Terdampak

No	Daerah	Frekuensi	Persentase
1	Gununganyar	42	20 %
2	Rungkut	42	20 %
3	Sukolilo	42	20 %
4	Mulyorejo	42	20 %
5	Bulak	42	20 %
	Jumlah	210	100%

Sumber : Data Diolah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa distribusi berdasarkan sebaran responden mempunyai proporsi yang sama yaitu 42 orang atau 20% untuk setiap wilayah di kecamatan terdampak.

Table 4. Distribusi Responden Berdasarkan Sektor Ekonomi Kecamatan Gununganyar

No	Sektor	Frekuensi	Persentase
1	Industri	14	33,3 %
2	Perdagangan	14	33,3 %
3	Jasa	14	33,3 %
	Jumlah	42	100 %

Sumber : Data Diolah

Jumlah responden di Kecamatan Gununganyar sebanyak 42 pelaku usaha yang terdistribusi secara merata di 3 sektor ekonomi (Sektor industri, perdagangan dan jasa), masing-masing sebanyak 14 responden atau 33,3%

Table 5. Distribusi Responden Berdasarkan Sektor Ekonomi Kecamatan Rungkut

No	Sektor	Frekuensi	Persentase
1	Industri	14	33,3 %
2	Perdagangan	14	33,3 %
3	Jasa	14	33,3 %
	Jumlah	42	100 %

Sumber : Data Diolah

Jumlah responden di Kecamatan Rungkut sebanyak 42 pelaku usaha yang terdistribusi secara merata di 3 sektor ekonomi (Sektor industri, perdagangan dan jasa), masing-masing sebanyak 14 responden atau 33,3%

Table 6. Distribusi Responden Berdasarkan Sektor Ekonomi Kecamatan Sukolilo

No	Sektor	Frekuensi	Persentase
1	Industri	14	33,3 %
2	Perdagangan	14	33,3 %
3	Jasa	14	33,3 %
	Jumlah	42	100 %

Sumber : Data Diolah

Jumlah responden di Kecamatan Sukolilo sebanyak 42 pelaku usaha yang terdistribusi secara merata di 3 sektor ekonomi (Sektor industri, perdagangan dan jasa), masing-masing sebanyak 14 responden atau 33,3%

Table 4. Distribusi Responden Berdasarkan Sektor Ekonomi Kecamatan Mulyorejo

No	Sektor	Frekuensi	Persentase
1	Industri	14	33,3 %
2	Perdagangan	14	33,3 %
3	Jasa	14	33,3 %
	Jumlah	42	100 %

Sumber : Data Diolah

Jumlah responden di Kecamatan Mulyorejo sebanyak 42 pelaku usaha yang terdistribusi secara merata di 3 sektor ekonomi (Sektor industri, perdagangan dan jasa), masing-masing sebanyak 14 responden atau 33,3%

Table 4. Distribusi Responden Berdasarkan Sektor Ekonomi Kecamatan Bulak

No	Sektor	Frekuensi	Persentase
1	Industri	14	33,3 %
2	Perdagangan	14	33,3 %
3	Jasa	14	33,3 %
	Jumlah	42	100 %

Sumber : Data Diolah

Jumlah responden di Kecamatan Bulak sebanyak 42 pelaku usaha yang terdistribusi secara merata di 3 sektor ekonomi (Sektor industri, perdagangan dan jasa), masing-masing sebanyak 14 responden atau 33,3%

4.2.1.2. Distribusi Responden Berdasarkan Sektor Usaha

Sektor usaha dalam penelitian ini hanya dibedakan menjadi 3 sektor yang dominan yaitu sektor Industri, Perdagangan dan sektor jasa. Pemilihan ketiga sektor ini karena pertimbangan bahwa 3 sektor ini merupakan sektir yang paling besar

kontribusinya terhadap perekonomian Surabaya pada umumnya dan perekonomian kecamatan terdampak pada khususnya.

Table 3. Distribusi Responden Berdasarkan Sektor Ekonomi

No	Sektor Ekonomi	Responden	Persentase
1	Industri	70	33,3%
2	Perdagangan	70	33,3%
3	Jasa – Jasa	70	33,3%
	Total	210	100 %

Sumber : Data Diolah

Data di atas adalah distribusi berdasarkan sektor usaha responden sebagai pelaku ekonomi di wilayah kecamatan terdampak: Hasil penelitian menunjukkan bahwa distribusi berdasarkan sektor ekonomi mempunyai proporsi yang sama antara sektor yaitu 33,3%

4.2.1.3. Jenis Kelamin Responden

Berikut ini adalah distribusi jenis kelamin responden pelaku kegiatan usaha

Table 4. Distribusi Jenis Kelamin Responden

No	Jenis Kelamin	Jumlah Responden	Persentase
1	Laki-Laki	156	74,3 %
2	Perempuan	54	25,7 %
	Total	210	100

Sumber : Data Diolah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jenis kelamin laki-laki mempunyai proporsi yang lebih dominan yaitu 74,3 % dibandingkan perempuan dengan presentase 25,7 %.

4.2.1.4. Distribusi Usia Responden

Berikut adalah distribusi usia responden pelaku usaha di wilayah 5 Kecamatan terdampak jalan lingkaran timur Surabaya :

Tabel 5 : Distribusi Usia Responden

No	Usia Responden	Frekuensi	Presentase
1	< 20 Tahun	5	2,4%
2	20 – 29 Tahun	36	17,1%
3	30 – 39 Tahun	53	25,2%
4	40 – 49 Tahun	61	29,1%
5	> 50 Tahun	55	26,2%
	Total	210	100

Sumber : Data diolah

Berdasarkan distribusi usia yang ada menunjukkan bahwa sebagian besar usia responden pelaku usaha terbanyak pertama usia 40 – 49 tahun dengan persentase 29,1 %, usia 30 – 39 tahun dengan persentase 25,2% dan usia lebih dari 50 tahun dengan persentase 26,2%, 20 – 29 tahun dengan persentasenya 17,1 % dan kurang dari 20 dengan persentase 2,4%

4.2.2. Uji Kualitas Data

4.2.2.1. Uji Validitas

Uji validitas dimaksudkan untuk mengetahui derajat ketepatan alat ukur penelitian tentang isi kebenaran yang diukur. Analisis validitas item bertujuan untuk menguji apakah tiap butir pertanyaan benar-benar telah sah, paling tidak kita dapat menetapkan derajat yang tinggi dari kedekatan data yang diperoleh dengan apa yang kita yakini dalam pengukuran. Sebagai alat ukur yang digunakan, analisis ini dilakukan dengan cara mengkorelasikan antara skor item dengan skor total item. Dalam hal ini koefisien korelasi yang di nilai signifikansinya lebih kecil dari 5 % menunjukkan bahwa item-item yang sudah dipilih sebagai pembentuk indikator dari tabel diatas semua variabel mempunyai tingkat signifikansi dibawah 0,05 yang berarti semua data tersebut valid.

4.2.2.2. Uji Reliabilitas

Uji *reliabilitas* adalah cara untuk menguji sejauh mana hasil suatu pengukuran dapat dipercaya. Alat ukur memiliki *reliabilitas* yang tinggi jika dalam beberapa kali pelaksanaan pengukuran terhadap kelompok subjek yang sama diperoleh hasil yang relative sama, selama aspek yang diukur dalam diri subjek memang belum berubah. Hasil perhitungan dengan menggunakan program SPSS didapat nilai Alpha sebesar 0,516 lebih besar dari batas bawah yang ditentukan sebesar 0,279. Bila hasilnya kurang dari 0,279 berarti buruk; 0,516 dapat diterima dan lebih dari 0,516, maka hasilnya baik. Jadi dengan nilai Alpha sebesar 0,516 maka data tersebut adalah *reliable*.

4.2.2.3. Uji Normalitas

Normalitas adalah salah satu syarat suatu data dapat diolah menggunakan *multivariate*. Namun untuk menentukan normal tidaknya suatu data yang terbentuk *multivariate* tidaklah mudah, karena normalitas suatu data yang bersifat *multivariate* harus diukur secara khusus, namun kita dapat melihat normalitas masing-masing *variable* dengan asumsi jika semua *variable* normal, maka *multivariat*nya juga akan normal. Hasil pengujian normalitas diperoleh sebagai berikut : Dari hasil pengujian data tersebut terlihat bahwa semua *variable* mempunyai nilai statistic K-S lebih kecil dari 0,05. maka dapat disimpulkan bahwa data semua *variable* yang diteliti memenuhi syarat normalitas.

4.3. Diskripsi Data Penelitian

Data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi data tentang nilai aktiva tetap pada awal kegiatan usaha, Modal kerja pada tahun pertama usaha, estimasi nilai sisa pada

tahun pertama dan estimasi nilai sisa pada akhir umur ekonomis investasi < Umur ekonomis investasi rata-rata adalah 5 tahun.

- a. Aktiva tetap, yaitu nilai investasi awal yang dilakukan oleh pelaku usaha yang berupa investasi dalam bentuk aktiva tetap yaitu aktiva yang memiliki umur ekonomi lebih dari 1 tahun. Nilai investasi ini didepresiasi pada setiap tahun dengan menggunakan metode depresiasi garis lurus. Rata-rata aktiva tetap responden yang bergerak dalam bidang usaha di sektor industri, perdagangan dan jasa dari 5 Kecamatan terdampak adalah sebagai berikut:

Tabel 6 :Rata-rata Aktiva Tetap Pelaku Usaha

No	Kecamatan	Rata-Rata Nilai sisa per Sektor Ekonomi (Rp)		
		Industri	Perdagangan	Jasa
1	Gununganyar	240.000.000,00	88.642.857,14	88.642.857,14
2	Rungkut	75.875.369,91	95.857.142,86	77.142.857,14
3	Sukolilo	217.357.142,86	90.428.571,43	73.642.857,14
4	Mulyorejo	169.285.714,29	83.571.428,57	68.857.142,86
5	Bulak	151.107.142,86	95.107.142,86	76.928.571,43
	Rata-rata	170.725.073,82	90.721.428,21	77.042.851,16

Sumber: Hasil Survey diolah

Dari data di atas dapat diketahui rata-rata investasi awal pada nilai sisa pelaku usaha di sektor industri Kecamatan terdampak adalah Rp. 170.725.073,82 dimana nilai tertinggi terdapat di Kecamatan Gununganyar dengan nilai sebesar Rp 240.000.000,00 dan terendah ada di Kecamatan Rungkut dengan nilai Rp 75.875.369,91

Untuk sektor perdagangan, rata-rata investasi awal dalam bentuk nilai sisa sebesar Rp 90.721.428,21, dengan tertinggi sebesar Rp 95.857.142,86 di Kecamatan Rungkut dan terendah sebesar Rp 83.571.428,57 di Kecamatan Mulyorejo. Sedangkan untuk sektor jasa, investasi rata-rata sebesar Rp 77.042.851,16 dengan nilai tertinggi sebesar Rp 88.642.857,14 di Kecamatan Gununganyar dan terendah sebesar Rp 68.857.142,86 di Kecamatan Mulyorejo.

- b. Modal kerja, yaitu nilai investasi awal yang dilakukan oleh pelaku usaha yang berupa aktiva lancar. Nilai ini diperoleh dari harga perolehan aktiva lancar tersebut dengan tidak didepresiasi pada setiap tahunnya karena nilai aktiva ini akan habis setiap akhir tahun. Nilai modal kerja akan meningkat seiring dengan meningkatnya laju inflasi di kota Surabaya. Di bawah ini disajikan data modal kerja pelaku usaha di 5 Kecamatan terdampak pada sektor industri, perdagangan dan jasa pada tahun 2016.

Tabel 7 :Rata-rata Modal kerja Pelaku Usaha

No	Kecamatan	Rata-Rata Modal kerja per Sektor Ekonomi (Rp)		
		Industri	Perdagangan	Jasa
1	Gununganyar	48.000.000,00	30.581.785,71	39.889.285,71
2	Rungkut	26.556.379,47	33.550.000,00	30.857.142,86
3	Sukolilo	54.339.285,71	40.692.857,14	33.139.285,71
4	Mulyorejo	50.785.714,29	33.428.571,43	37.871.428,57
5	Bulak	60.442.857,14	28.532.142,86	38.464.285,71
	Rata-rata	48.024.847,20	33.357.071,20	36.044.286,13

Sumber: Hasil Survey diolah

Dari data di atas dapat diketahui rata-rata investasi awal pada modal kerja pelaku usaha di sektor industri Kecamatan terdampak adalah Rp. 48.024.847,20 dimana nilai tertinggi terdapat di Kecamatan Bulak dengan nilai sebesar Rp 60.442.857,14 dan terendah ada di Kecamatan Rungkut dengan nilai Rp 26.556.379,47. Untuk sektor perdagangan, rata-rata investasi awal dalam bentuk modal kerja sebesar Rp 33.357.071,20, dengan tertinggi sebesar Rp 40.692.857,14 di Kecamatan Sukolilo dan terendah sebesar Rp 28.532.142,86 di Kecamatan Bulak. Sedangkan untuk sektor jasa, investasi rata-rata sebesar 36.044.286,13 dengan nilai tertinggi sebesar Rp39.889.285,71 di Kecamatan Gununganyar dan terendah sebesar Rp 30.857.142,86 di Kecamatan Rungkut.

- c. Laba bersih setelah pajak (*earning after tax / EAT*), yaitu nilai keuntungan bersih setelah dipotong dengan pajak tahun berjalan. Rata-rata laba bersih setelah pajak

responden di 5 kecamatan terdampak pada sektor industri, perdagangan, dan sewa adalah sebagai berikut:

Tabel 8 :Rata-rata Laba Bersih setelah Pajak Pelaku Usaha

No	Kecamatan	Rata-Rata Modal kerja per Sektor Ekonomi (Rp)		
		Industri	Perdagangan	Jasa
1	Gununganyar	57,600,000.00	23,844,928.57	29,562,392.86
2	Rungkut	22,534,984.86	32,351,785.71	29,160,000.00
3	Sukolilo	51,622,321.43	30,157,928.57	26,695,535.71
4	Mulyorejo	48,415,714.29	25,740,000.00	26,682,142.86
5	Bulak	42,310,000.00	27,200,642.86	32,378,571.34
	Rata-rata	44.496.604,12	27.859.085,61	28.895.728,56

Sumber: Hasil Survey diolah

Dari data di atas dapat diketahui rata-rata Laba bersih pelaku usaha di sektor industri Kecamatan terdampak adalah Rp.44.496.604,12 dimana nilai tertinggi terdapat di Kecamatan Gununganyar dengan nilai sebesar Rp57.6000.000,- dan terendah ada di Kecamatan Rungkut dengan nilai Rp 22.534.984,86. Untuk sektor perdagangan, rata-rata Laba bersih sebesar Rp 27.859.085,61, dengan nilai tertinggi sebesar Rp 32.351.785,71 di Kecamatan Rungkut dan terendah sebesar Rp23.844.928,57 di Kecamatan Gununganyar. Sedangkan untuk sektor jasa, laba bersih setelah pajak rata-rata sebesar Rp 28.895.728,56 dengan nilai tertinggi sebesar Rp32.378.51,34 di Kecamatan Bulak dan terendah sebesar Rp 26.682.142,86 di Kecamatan Mulyorejo.

- d. Nilai Sisa (Residual Value), yaitu Nilai sisa dari aktiva setelah dikurangi dengan akumulasi depresiasi selama umur ekonomisnya (yaitu 5 tahun) dengan menggunakan metode depresiasi garis lurus. Rata-rata nilai sisa responden di 5 kecamatan terdampak pada sektor industri, perdagangan, dan sewa adalah sebagai berikut:

Tabel 9 :Rata-rata Nilai Sisa (Residual Value) Pelaku Usaha

No	Kecamatan	Rata-Rata Modal kerja per Sektor Ekonomi (Rp)		
		Industri	Perdagangan	Jasa
1	Gununganyar	43,200,000.00	15,955,714.29	23,933,571.43
2	Rungkut	36,091,310.56	21,567,857.14	23,142,787.14
3	Sukolilo	43,471,153.62	19,894,295.71	22,092,812.56
4	Mulyorejo	30,521,628.43	15,042,767.41	24,100,000.00
5	Bulak	30,221,438.57	21,399,107.23	23,078,571.43
	Rata-rata	36.691.119,26	18.771.964,09	23.269.548,51

Sumber: Hasil Survey diolah

Dari data di atas dapat diketahui rata-rata nilai sisa pelaku usaha di sektor industri Kecamatan terdampak adalah Rp. 36.691.119,26 dimana nilai tertinggi terdapat di Kecamatan Sukolilo dengan nilai sebesar Rp43.471.153,62,- dan terendah ada di Kecamatan Bulak dengan nilai Rp 30.221.438,57

Untuk sektor perdagangan, rata-rata nilai sisa sebesar Rp18.771.964,09, dengan nilai tertinggi sebesar Rp21,567,857.14 di Kecamatan Rungkut dan terendah sebesar Rp15,042,767.41 di Kecamatan Mulyorejo. Sedangkan untuk sektor jasa, nilai sisa rata-rata sebesar Rp23.269.548,51 dengan nilai tertinggi sebesar Rp 24,100,000.00 di Kecamatan Mulyorejo dan terendah sebesar Rp 23,078,571.43 di Kecamatan Bulak.

4.4. Hasil Analisis Data

Setelah data ditabulasikan maka data kemudian dianalisis untuk selanjutnya disimpulkan kelayakan investasi. Analisis data ini menggunakan indikator Internal Rate of Return (IRR) dengan asumsi tingkat bunga 12% per tahun. Jika nilai IRR investasi diatas 12% maka investasi tersebut dinilai layak dan jika nilai IRR investasi di bawah 12% maka investasi tersebut dinilai tidak layak. Hasil penilaian investasi ini dibedakan atas dasar sektor ekonomi untuk setiap kecamatan terdampak dengan 3 alternatif hasil yaitu kondisi moderat, optimis dan pesimis.

Asumsi hasil moderat menggunakan acuan laba bersih setelah pajak (EAT) mengalami pertumbuhan sebesar rata-rata pertumbuhan ekonomi sektoral di masing-masing kecamatan terdampak.

$$EAT_n = EAT_{n-1}(1 + g)$$

Dimana g adalah rata-rata tingkat pertumbuhan ekonomi sektor di masing-masing kecamatan terdampak.

Untuk asumsi optimis menggunakan acuan EAT mengalami pertumbuhan sebesar rata-rata pertumbuhan ekonomi sektoral di masing-masing kecamatan terdampak ditambah dengan standar deviasinya.

$$EAT_n = EAT_{n-1}(1 + g + \sigma)$$

Dimana g adalah rata – rata tingkat pertumbuhan ekonomi sektor di masing-masing kecamatan terdampak dan σ adalah standar deviasinya.

Sedangkan untuk asumsi pesimis menggunakan acuan EAT mengalami pertumbuhan sesar rata-rata pertumbuhan ekonomi sektoral di masing-masing kecamatan terdampak dikurangi dengan standar deviasinya.

$$EAT_n = EAT_{n-1}(1 + g - \sigma)$$

Dimana g adalah rata – rata tingkat pertumbuhan ekonomi sektor di masing-masing kecamatan terdampak dan σ adalah standar deviasinya.

4.4.1. Hasil Analisis Investasi Berbasis Kewilayahan

Analisis ini dilakukan dengan melihat nilai IRR investasi berdasarkan lokasi wilayah investasi itu dilakukan yaitu investasi berbasis wilayah 5 Kecamatan terdampak yang meliputi Kecamatan Gununganyar, Rungkut, Sukolilo, Mulyorejo dan Bulak. IRR dari masing-masing kecamatan terdampak dianalisis dengan mebandingaknnya dengan tingkat

bunga yang berlaku. Kemudian dianalisis pula nilai IRR dari 3 kondisi ekonomi yaitu kondisi ekonomi moderat, optimis dan pesimis pada masing-masing sektor ekonomi yaitu sektor industri, perdagangan dan jasa.

Tabel 10: Hasil Analisis IRR di Berbasis Wilayah Kecamatan

No	Wilayah Kecamatan	IRR
1	Gununganyar	19,8%
2	Rungkut	21,1%
3	Sukolilo	20,9%
4	Mulyorejo	20,4%
5	Bulak	21,2%
	Rata-rata	20,7%

Sumber: Data survey di olah

Berdasarkan data di atas dapat diketahui bahwa rata-rata IRR di 5 wilayah Kecamatan terdampak adalah 20,7%. Nilai IRR ini lebih besar dari tingkat bunga acuan yaitu 12% sehingga secara umum investasi di 5 wilayah kecamatan terdampak adalah layak dilakukan. Dari 5 kecamatan terdampak maka diketahui pula Kecamatan Bulak mempunyai IRR paling tinggi dengan nilai IRR = 21,2% dan Kecamatan Gununganyar mempunyai IRR paling rendah dengan nilai IRR = 19,8%. Namun secara umum perbedaan IRR antar wilayah kecamatan terdampak sangat kecil sehingga bisa diabaikan. Karena dengan IRR paling rendah sebesar 19,8% masih tergolong layak untuk investasi.

4.4.1.1. Hasil Analisis Investasi Kecamatan Gununganyar

Dengan menggunakan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai parameter kelayakan investasi dengan 3 kondisi hasil yaitu moderat, optimis dan pesimis maka dapat disajikan hasil analisis investasi di Kecamatan Gununganyar sebagai berikut:

Tabel 11: Hasil Analisis IRR di Kecamatan Gununganyar

No	Sektor Ekonomi	Kondisi Ekonomi			Rata-rata
		Optimis	Moderat	Pesimis	
1	Industri	22.4%	16.2%	15.0%	17,9%
2	Perdagangan	26.0%	24.0%	18.8%	22,9%
3	Jasa	20.9%	18.4%	16.6%	18,6%
	Rata-rata	23,1%	19,5%	16,8%	19,8%

Sumber: data Survey diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui secara umum IRR dari investasi di wilayah Kecamatan Gununganyar adalah sebesar 19,8% yang berarti nilai IRR ini lebih besar dari pada tingkat bunga yang berlaku secara umum yaitu 12%. Artinya investasi di wilayah Kecamatan Gununganyar layak. Sementara itu untuk estimasi penilaian investasi dengan asumsi 3 kondisi ekonomi yaitu optimis, moderat dan pesimis diketahui pula bahwa untuk kondisi ekonomi optimis diperoleh nilai IRR = 23,1%, sedangkan untuk kondisi ekonomi moderat diperoleh IRR = 19,5% dan kondisi ekonomi pesimis menghasilkan nilai IRR = 16,8%. Dari ketiga kondisi tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa investasi di wilayah Kecamatan Gununganyar dinilai layak meskipun dengan asumsi kondisi ekonomi pesimis. Sementara itu jika dilihat secara sektoral maka dapat diketahui hasil perhitungan estimasi rata-rata IRR investasi di sektor perdagangan mempunyai IRR paling tinggi yaitu 22,9% kemudian disusul sektor jasa dengan IRR 18,6% dan sektor industri dengan IRR 17,9%. Hal ini mengisyaratkan bahwa pada masa mendatang pertumbuhan sektor perdagangan diperkirakan akan tumbuh lebih besar kemudian disusul pertumbuhan sektor jasa dan terakhir sektor industri. Sektor perdagangan akan semakin dominan di wilayah Kecamatan Gununganyar dan akan menggeser sektor industri.

4.4.1.2. Hasil Analisis Investasi Kecamatan Rungkut

Dengan menggunakan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai parameter kelayakan investasi dengan 3 kondisi hasil yaitu moderat, optimis dan pesimis maka dapat disajikan hasil analisis investasi di Kecamatan Rungkut sebagai berikut:

Tabel 12: Hasil Analisis IRR di Kecamatan Rungkut

No	Sektor Ekonomi	Kondisi Ekonomi			Rata-rata
		Optimis	Moderat	Pesimis	
1	Industri	21,3%	15,3%	14,0%	16,9%
2	Perdagangan	27,3%	25,4%	23,8%	25,5%
3	Jasa	23,1%	20,6%	18,7%	20,8%
	Rata-rata	23,9%	20,4%	18,8%	21,1%

Sumber: data survey diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui secara umum IRR dari investasi di wilayah Kecamatan Rungkut adalah sebesar 21,1% yang berarti nilai IRR ini lebih besar dari pada tingkat bunga yang berlaku secara umum yaitu 12%. Artinya investasi di wilayah Kecamatan Rungkut layak. Sementara itu untuk estimasi penilaian investasi dengan asumsi 3 kondisi ekonomi yaitu optimis, moderat dan pesimis diketahui pula bahwa untuk kondisi ekonomi optimis diperoleh nilai IRR = 23,9%, sedangkan untuk kondisi ekonomi moderat diperoleh IRR = 20,4% dan kondisi ekonomi pesimis menghasilkan nilai IRR = 18,8%. Dari ketiga kondisi tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa investasi di wilayah Kecamatan Rungkut dinilai layak meskipun dengan asumsi kondisi ekonomi pesimis.

Sementara itu jika dilihat secara sektoral maka dapat diketahui hasil perhitungan estimasi rata-rata IRR investasi di sektor perdagangan mempunyai IRR paling tinggi yaitu 25,5% kemudian disusul sektor jasa dengan IRR 20,8% dan sektor industri dengan IRR 16,9%. Hal ini mengisyaratkan bahwa pada masa mendatang pertumbuhan sektor perdagangan diperkirakan akan tumbuh lebih besar kemudian disusul pertumbuhan sektor

jasa dan terakhir sektor industri. Sektor perdagangan akan semakin dominan di wilayah Kecamatan Rungkut dan akan menggeser sektor industri.

4.4.1.3. Hasil Analisis Investasi Kecamatan Sukolilo

Dengan menggunakan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai parameter kelayakan investasi dengan 3 kondisi hasil yaitu moderat, optimis dan pesimis maka dapat disajikan hasil analisis investasi di Kecamatan Sukolilo sebagai berikut:

Tabel 13: Hasil Analisis IRR di Kecamatan Sukolilo

No	Sektor Ekonomi	Kondisi Ekonomi			Rata-rata
		Optimis	Moderat	Pesimis	
1	Industri	22,5%	16,9%	15,6%	18,3%
2	Perdagangan	26,9%	24,9%	23,8%	25,2%
3	Jasa	21,4%	19,0%	17,1%	19,2%
	Rata-rata	23,6%	20,3%	18,8%	20,9%

Sumber: data survey diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui secara umum IRR dari investasi di wilayah Kecamatan Sukolilo adalah sebesar 20,9% yang berarti nilai IRR ini lebih besar dari pada tingkat bunga yang berlaku secara umum yaitu 12%. Artinya investasi di wilayah Kecamatan Sukolilo layak. Sementara itu untuk estimasi penilaian investasi dengan asumsi 3 kondisi ekonomi yaitu optimis, moderat dan pesimis diketahui pula bahwa untuk kondisi ekonomi optimis diperoleh nilai IRR = 23,6%, sedangkan untuk kondisi ekonomi moderat diperoleh IRR = 20,3% dan kondisi ekonomi pesimis menghasilkan nilai IRR = 18,8%. Dari ketiga kondisi tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa investasi di wilayah Kecamatan Sukolilo dinilai layak meskipun dengan asumsi kondisi ekonomi pesimis.

Sementara itu jika dilihat secara sektoral maka dapat diketahui hasil perhitungan estimasi rata-rata IRR investasi di sektor perdagangan mempunyai IRR paling tinggi yaitu 25,2% kemudian disusul sektor jasa dengan IRR 19,2% dan sektor industri dengan IRR 18,3%. Hal ini mengisyaratkan bahwa pada masa mendatang pertumbuhan sektor

perdagangan diperkirakan akan tumbuh lebih besar kemudian disusul pertumbuhan sektor jasa dan terakhir sektor industri. Sektor perdagangan akan semakin dominan di wilayah Kecamatan Sukolilo dan akan menggeser sektor industri.

4.4.1.4. Hasil Analisis Investasi Kecamatan Mulyorejo

Dengan menggunakan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai parameter kelayakan investasi dengan 3 kondisi hasil yaitu moderat, optimis dan pesimis maka dapat disajikan hasil analisis investasi di Kecamatan Mulyorejo sebagai berikut:

Tabel 14: Hasil Analisis IRR di Kecamatan Mulyorejo

No	Sektor Ekonomi	Kondisi Ekonomi			Rata-rata
		Optimis	Moderat	Pesimis	
1	Industri	22,7%	17,4%	16,2%	18,8%
2	Perdagangan	25,0%	23,0%	21,0%	23,0%
3	Jasa	23,7%	21,2%	12,9%	19,3%
	Rata-rata	23,8%	20,5%	16,7%	20,4%

Sumber: data suvey diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui secara umum IRR dari investasi di wilayah Kecamatan Mulyorejo adalah sebesar 20,4% yang berarti nilai IRR ini lebih besar dari pada tingkat bunga yang berlaku secara umum yaitu 12%. Artinya investasi di wilayah Kecamatan Mulyorejo layak. Sementara itu untuk estimasi penilaian investasi dengan asumsi 3 kondisi ekonomi yaitu optimis, moderat dan pesimis diketahui pula bahwa untuk kondisi ekonomi optimis diperoleh nilai IRR = 23,8%, sedangkan untuk kondisi ekonomi moderat diperoleh IRR = 20,5% dan kondisi ekonomi pesimis menghasilkan nilai IRR = 16,7%. Dari ketiga kondisi tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa investasi di wilayah Kecamatan Mulyorejo dinilai layak meskipun dengan asumsi kondisi ekonomi pesimis.

Sementara itu jika dilihat secara sektoral maka dapat diketahui hasil perhitungan estimasi rata-rata IRR investasi di sektor perdagangan mempunyai IRR paling tinggi yaitu 23,0% kemudian disusul sektor jasa dengan IRR 19,3% dan sektor industri dengan IRR

18,8%. Hal ini mengisyaratkan bahwa pada masa mendatang pertumbuhan sektor perdagangan diperkirakan akan tumbuh lebih besar kemudian disusul pertumbuhan sektor jasa dan terakhir sektor industri. Sektor perdagangan akan semakin dominan di wilayah Kecamatan Mulyorejo dan akan menggeser sektor industri.

4.4.1.5. Hasil Analisis Investasi Kecamatan Bulak

Dengan menggunakan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai parameter kelayakan investasi dengan 3 kondisi hasil yaitu moderat, optimis dan pesimis maka dapat disajikan hasil analisis investasi di Kecamatan Bulak sebagai berikut:

Tabel 15: Hasil Analisis IRR di Kecamatan Bulak

No	Sektor Ekonomi	Kondisi Ekonomi			Rata-rata
		Optimis	Moderat	Pesimis	
1	Industri	21,0%	15,0%	13,8%	16,6%
2	Perdagangan	28,2%	26,2%	24,5%	26,3%
3	Jasa	22,9%	20,4%	18,6%	20,6%
	Rata-rata	24,0%	20,5%	19,0%	21,2%

Sumber: data survey diolah

Berdasarkan analisis di atas dapat diketahui secara umum IRR dari investasi di wilayah Kecamatan Bulak adalah sebesar 21,2% yang berarti nilai IRR ini lebih besar dari pada tingkat bunga yang berlaku secara umum yaitu 12%. Artinya investasi di wilayah Kecamatan Bulak layak. Sementara itu untuk estimasi penilaian investasi dengan asumsi 3 kondisi ekonomi yaitu optimis, moderat dan pesimis diketahui pula bahwa untuk kondisi ekonomi optimis diperoleh nilai IRR = 24,0%, sedangkan untuk kondisi ekonomi moderat diperoleh IRR = 20,5% dan kondisi ekonomi pesimis menghasilkan nilai IRR = 19,0%. Dari ketiga kondisi tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa investasi di wilayah Kecamatan Bulak dinilai layak meskipun dengan asumsi kondisi ekonomi pesimis.

Sementara itu jika dilihat secara sektoral maka dapat diketahui hasil perhitungan estimasi rata-rata IRR investasi di industri perdagangan mempunyai IRR paling tinggi yaitu

26,3% kemudian disusul industri jasa dengan IRR 20,6% dan industri dengan IRR 16,6%. Hal ini mengisyaratkan bahwa pada masa mendatang pertumbuhan industri perdagangan diperkirakan akan tumbuh lebih besar kemudian disusul pertumbuhan industri jasa dan terakhir industri. Sektor perdagangan akan semakin dominan di wilayah Kecamatan Bulak dan akan menggeser industri.

4.4.2. Hasil Analisis Investasi Berbasis Sektoral

Analisis ini dilakukan dengan melihat nilai IRR investasi berdasarkan industri ekonomi. Yang meliputi industri Industri, Perdagangan, dan jasa. Alasan mengapa hanya dipilih 3 sektor ini karena 3 sektor tersebut memiliki peranan paling besar dalam PDRB Kota Surabaya (Hasil penelitian PUPT Tahap I). Dari masing-masing industri ekonomi dianalisis dengan membandingkannya dengan tingkat bunga yang berlaku. Kemudian dianalisis pula nilai IRR dari 3 kondisi ekonomi yaitu kondisi ekonomi moderat, optimis dan pesimis pada masing-masing wilayah Kecamatan terdampak yaitu Kecamatan Gununganyar, Rungkut, Sukolilo, Mulyorejo dan Bulak.

Tabel 16: Hasil Analisis IRR di Berbasis Sektor Ekonomi

No	Sektor Ekonomi	Internal rate of return (IRR)			Rata-Rata
		Optimis	Moderat	Pesimis	
1	Industri	22,1%	16,2%	14,9%	17,7%
2	Perdagangan	26,3%	24,7%	24,0%	25,0%
3	Jasa-jasa	22,4%	19,9%	15,6%	19,3%
	Rata-rata	23,6%	20,3%	18,2%	20,7%

Sumber: Data survey di olah

Berdasarkan data di atas, dapat diketahui bahwa rata-rata IRR di 3 sektor ekonomi adalah 20,7% Nilai IRR ini lebih besar dari tingkat bunga acuan yaitu 12% sehingga secara umum investasi di 3 sektor ekonomi wilayah kecamatan terdampak adalah layak dilakukan. Dari 3 sektor ekonomi maka diketahui pula sektor perdagangan mempunyai IRR paling

tinggi yaitu 25,0% dan industri industri mempunyai IRR paling rendah dengan nilai IRR = 17,7%. Namun dengan IRR paling rendah sebesar 17,7% masih tergolong layak untuk investasi. Dengan melihat nilai IRR yang paling besar ada pada industri perdagangan maka diprediksikan bahwa perekonomian wilayah terdampak tersebut akan semakin didominasi oleh industri perdagangan. Sehingga peranan industri perdagangan dalam PDRB wilayah terdampak akan semakin besar.

4.4.2.1. Hasil Analisis Investasi Sektor Industri

Dengan menggunakan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai parameter kelayakan investasi dengan 3 kondisi hasil yaitu moderat, optimis dan pesimis maka dapat disajikan hasil analisis investasi di Sektor industri sebagai berikut:

Tabel 17: Hasil Analisis IRR di Sektor Industri

No	Wilayah Kecamatan	Kondisi Ekonomi			Rata-rata
		Optimis	Moderat	Pesimis	
1	Gununganyar	23,2%	19,6%	19,2%	20,7%
2	Rungkut	23,9%	20,4%	19,0%	21,1%
3	Sukolilo	23,6%	20,2%	18,8%	20,9%
4	Mulyorejo	23,8%	20,6%	16,7%	20,4%
5	Bulak	23,4%	20,5%	17,2%	20,4%
	Rata-rata	23,6%	20,3%	18,2%	20,7%

Sumber: Data Survey diolah

Berdasarkan industri di atas dapat diketahui secara umum IRR dari investasi di wilayah Sektor industri adalah sebesar 20,7% yang berarti nilai IRR ini lebih besar dari pada tingkat bunga yang berlaku secara umum yaitu 12%. Artinya investasi di wilayah Sektor industri layak. Sementara itu untuk estimasi penilaian investasi dengan asumsi 3 kondisi ekonomi yaitu optimis, moderat dan pesimis diketahui pula bahwa untuk kondisi ekonomi optimis diperoleh nilai IRR = 23,6% sedangkan untuk kondisi ekonomi moderat diperoleh IRR = 20,3% dan kondisi ekonomi pesimis menghasilkan nilai IRR = 18,2%. Dari

ketiga kondisi tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa investasi di wilayah Sektor industry dinilai layak meskipun dengan asumsi kondisi ekonomi pesimis.

Sementara itu jika dilihat secara kewilayahan maka dapat diketahui hasil perhitungan estimasi rata-rata IRR investasi di Kecamatan Rungkut mempunyai IRR paling tinggi yaitu 21,1% kemudian disusul Kecamatan Sukolilo dengan IRR 20,9% dan Kecamatan Mulyorejo dan kecamatan Bulak dengan 20,4% merupakan kecamatan dengan IRR terendah.. Hal ini mengisyaratkan bahwa pada masa mendatang pertumbuhan ekonomi Sektor Industri di Kecamatan Rungkut diperkirakan akan tumbuh lebih besar kemudian disusul pertumbuhan Ekonomi sektor industri di Kecamatan Sukolilo dan terakhir Kecamatan Bulak dan Mulyorejo merupakan Kecamatan yang sektor industrinya tumbuh paling lambat.

4.4.2.2. Hasil Analisis Investasi Sektor Perdagangan

Dengan menggunakan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai parameter kelayakan investasi dengan 3 kondisi hasil yaitu moderat, optimis dan pesimis maka dapat disajikan hasil analisis investasi di Sektor Perdagangan sebagai berikut:

Tabel 18: Hasil Analisis IRR di Sektor Perdagangan

No	Wilayah Kecamatan	Kondisi Ekonomi			Rata-rata
		Optimis	Moderat	Pesimis	
1	Gununganyar	26,0%	24,0%	18,8%	22,9%
2	Rungkut	27,3%	25,4%	23,8%	25,5%
3	Sukolilo	26,9%	24,9%	23,8%	25,2%
4	Mulyorejo	25,0%	23,0%	21,0%	23,0%
5	Bulak	28,6%	26,2%	24,5%	26,4%
	Rata-rata	26,8%	24,7%	22,4%	24,6%

Sumber: data survey diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui secara umum IRR dari investasi di wilayah Sektor perdagangan adalah sebesar 24,6% yang berarti nilai IRR ini lebih besar dari pada tingkat bunga yang berlaku secara umum yaitu 12%. Artinya investasi di wilayah

Sektor perdagangan layak. Sementara itu untuk estimasi penilaian investasi dengan asumsi 3 kondisi ekonomi yaitu optimis, moderat dan pesimis diketahui pula bahwa untuk kondisi ekonomi optimis diperoleh nilai IRR = 26,8%. sedangkan untuk kondisi ekonomi moderat diperoleh IRR = 24,7% dan kondisi ekonomi pesimis menghasilkan nilai IRR = 22,4%. Dari ketiga kondisi tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa investasi di wilayah Sektor industri dinilai layak meskipun dengan asumsi kondisi ekonomi pesimis.

Sementara itu jika dilihat secara sektoral maka dapat diketahui hasil perhitungan estimasi rata-rata IRR investasi sektor perdagangan di Kecamatan Bulak mempunyai IRR paling tinggi yaitu 26,4% kemudian disusul sektor perdagangan di Kecamatan Rungkut dengan IRR 25,5% dan sektor perdagangan di Kecamatan Gununganyar dengan IRR 22,9% merupakan kecamatan dengan IRR sektor perdagangan terendah. Hal ini mengisyaratkan bahwa pada masa mendatang pertumbuhan Sektor Perdagangan Kecamatan Bulak diperkirakan akan tumbuh lebih besar kemudian disusul pertumbuhan sektor Perdagangan Kecamatan Rungkut dan terakhir sektor perdagangan Kecamatan Gununganyar merupakan Kecamatan yang sektor perdagangannya tumbuh paling lambat.

4.4.2.3. Hasil Analisis Investasi Sektor Jasa-jasa

Dengan menggunakan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai parameter kelayakan investasi dengan 3 kondisi hasil yaitu moderat, optimis dan pesimis maka dapat disajikan hasil analisis investasi di Sektor Jasa-jasa sebagai berikut:

Tabel 20: Hasil Analisis IRR di Sektor Jasa-jasa

No	Wilayah Kecamatan	Kondisi Ekonomi			Rata-rata
		Optimis	Moderat	Pesimis	
1	Gununganyar	20,9%	18,4%	16,6%	18,6%
2	Rungkut	23,1%	20,6%	18,7%	20,8%
3	Sukolilo	21,4%	19,0%	17,1%	19,2%
4	Mulyorejo	23,7%	21,2%	12,9%	19,3%
5	Bulak	22,9%	20,4%	18,6%	20,7
	Rata-rata	22,4%	19,9%	16,8%	19,7%

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui secara umum IRR dari investasi di wilayah Sektor Jasa-jasa adalah sebesar 19,7% yang berarti nilai IRR ini lebih besar dari pada tingkat bunga yang berlaku secara umum yaitu 12%. Artinya investasi di wilayah Sektor Jasa-jasa layak. Sementara itu untuk estimasi penilaian investasi dengan asumsi 3 kondisi ekonomi yaitu optimis, moderat dan pesimis diketahui pula bahwa untuk kondisi ekonomi optimis diperoleh nilai IRR = 22,4% sedangkan untuk kondisi ekonomi moderat diperoleh IRR = 19,9% dan kondisi ekonomi pesimis menghasilkan nilai IRR = 16,8%. Dari ketiga kondisi tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa investasi di wilayah Sektor Jasa-jasa dinilai layak meskipun dengan asumsi kondisi ekonomi pesimis.

Sementara itu jika dilihat secara sektoral maka dapat diketahui hasil perhitungan estimasi rata-rata IRR investasi sektor jasa-jasa di Kecamatan Rungkut mempunyai IRR paling tinggi yaitu 20,8% kemudian disusul sektor jasa-jasa Kecamatan Bulak dengan IRR 20,7% dan sektor jasa – jasa Kecamatan Gununganyar dengan IRR 18,6% merupakan kecamatan dengan IRR sektor jasa – jasa terendah. Hal ini mengisyaratkan bahwa pada masa mendatang pertumbuhan sektor Jasa-jasa Kecamatan Rungkut diperkirakan akan tumbuh lebih besar kemudian disusul pertumbuhan sektor Jasa-jasa Kecamatan Bulak dan terakhir Kecamatan Gununganyar merupakan Kecamatan yang sektor jasa-jasanya tumbuh paling lambat.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Setelah menguraikan hasil penelitian maka dapat dirumuskan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Investasi pemerintah dalam bentuk pembangunan infrastruktur publik pembangunan Jalan Lingkar Timur Surabaya dinilai layak untuk dijalankan karena investasi ini mampu mendorong pertumbuhan investasi sektor swasta yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi di 5 kawasan terdampak
2. Investasi di 5 Kecamatan terdampak hasilnya layak dengan ditunjukkan oleh nilai IRR rata-rata 23,6% dan investasi juga layak di semua sektor ekonomi yang diteliti dengan IRR rata-rata sebesar 23,6% untuk asumsi optimis, 20,3% untuk asumsi moderat dan 18,2% untuk asumsi pesimis. Kelayakan hasil ini dengan asumsi biaya modal investasi atau tingkat bunga umum yang berlaku adalah 12% per tahun.
3. Di masing-masing Kecamatan terdampak menunjukkan hasil investasi layak dengan IRR tertinggi sebesar 21,2% di Kecamatan Bulak dan IRR terendah sebesar 19,8% di Kecamatan Gununganyar. Nilai IRR di setiap Kecamatan terdampak tidak menunjukkan perbedaan dengan rentang yang cukup rendah.
4. Investasi swasta di Kecamatan terdampak juga layak untuk semua sektor yang diteliti dengan IRR tertinggi sebesar 25,5% di sektor Perdagangan dan IRR terendah sebesar 16,9% di sektor Industri. Sedangkan IRR untuk sektor jasa sebesar 19,7%. Berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa investasi sektor publik pembangunan Jalan Lingkar Timur Surabaya dinilai layak untuk dapat dilanjutkan karena mampu menciptakan investasi di sektor swasta yang layak..

5.2. Saran-saran

Dengan melihat uraian di atas maka beberapa saran yang bisa diberikan dalam penelitian ini adalah:

1. Pemerintah daerah harus menjaga percepatan pertumbuhan harga tanah di Kawasan Kecamatan terdampak agar tidak menjadi ajang spekulasi bagi para tengkulak dan spekulan tanah. Karena naiknya harga tanah diluar kewajaran akan berakibat kepada semakin membengkaknya kebutuhan dana investasi awal bagi para pelaku ekonomi yang pada akhirnya akan menurunkan IRR investasinya.
2. Dukungan dari pemerintah untuk pelaku usaha sektor mikro, kecil dan menengah perlu diberikan lebih riil dalam bentuk penyediaan skema kredit lunak dan kemudahan perijinan. Sehingga dengan adanya skema kredit lunak dan kemudahan perijinan akan meminimumkan biaya modal dan biaya operasional yang pada gilirannya akan semakin memperbesar IRR investasi.
3. Mendorong masyarakat untuk menyiapkan infrastruktur kewirausahaan dengan memberikan pembekalan ketrampilan kewirausahaan sehingga pada saatnya nanti ketika infrastruktur jalan lingkar timur sudah tersedia maka masyarakat bisa memanfaatkan kesempatan tersebut dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Dornbusch dan Fischer, 1998. *Ekonomi Makro*. Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Husnan, Suad dan Pujiastuti, 1993, "*Dasar – dasar Teori Portofolia dan Analisis Sekuritas*", Penerbit UPP – AMP YKPN, Yogyakarta.
- Halim, Abdul, 2003, "*Analisis Investasi*", Universitas Indonesia, Salemba Empat, Jakarta
- Jakarta Kantor Virtual (<http://www.pajakonline.com/engine/learning/view.php?id=564>)
- Mankiw, Gregory N. 2006, *Principles of Economics. Pengantar Ekonomi makro*, Penerbit Salemba Empat. Jakarta
- Peraturan Pemerintah RI No 8 Tahun 2007 tentang Investasi Pemerintah
- Pratama Rahardja dan Manurung Mandala, 2008 *Teori Ekonomi Makro, suatu Pengantar*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta
- Rosyidi Suherman, 2012, *Pengantar Teori Ekonomi, Pendekatan Kepada Teori Ekonomi Mikro & Makro*. PT. Rajawali Pers, Jakarta.
- Rahman AF, "Harga Pasar Wajar atau NJOP" <http://www.pajak.go.id/content/article/harga-pasar-wajar-atau-njop>, 22 mei 2014-10.05
- Sukirno, Sadono 2004, *Pengantar Ekonomi Makro*, Penerbit Reneka Cipta, Jakarta
- Suparmoko (2002). *Ekonomi Publik*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta
- Tandelilin, E Duardus, 2001, "*Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*", Penerbit UGM, Yogyakarta.
- Umar, Husein, 2004, "*Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*", Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta.

RIWAYAT HIDUP DOSEN

1. Identitas Ketua

Nama : Yuniningsih, SE,MSi
 Tempat/Tanggal Lahir : Madiun, 20-06- 1970
 Golongan Pangkat dan NIP : Pembina (IVA) / 3 70069500401
 Jabatan Fungsional : LEKTOR KEPALA (IV B)
 Jabatan Struktural : DESEN TETAP F.E.
 Fakultas/Program Studi : EKONOMI/MANAJEMEN
 Perguruan Tinggi : UPN JATIM
 Bidang Keahlian : Manajemen Keuangan
 Alamat rumah dan Kode Pos : Perum YKP : Griya Pesona Asri Blok C- 35
 Telp rumah / HP : Surabaya
 Alamat Email : 081332485186
 yuni_upn@yahoo.co.id

2. Pendidikan

JENJANG PENDIDIKAN	UNIVERSITAS/INSTITUT	GELAR	TAHUN LULUS	BIDANG STUDI
S1	UNIV NEGERI JEMBER (UNEJ)	SARJANA	1994	MANAJEMEN
S2	UNIV. GADJAH MADA (UGM)	MAGISTER SAINS	2002	MANAJEMEN
S3	-	-	-	-

3. Kegiatan Penelitian yang didanai SELAIN DIKTI

Tahun	Judul Penelitian	Biaya (Rp)	Skim Penelitian
2006	Analisis Factor-Faktor Yang Mempengaruhi Beta Saham Di Bursa Efek Jakarta	Rp3.000.000	Penelitian Di Progdi Manajemen
2008	Analisis Dampak Kinerja Keuangan Terhadap Harga Saham Perusahaan Otomotif yang Go Publik di Bursa Efek Jakarta	Rp 1.000.000	Penelitian Di Progdi Manajemen
2008	Evaluasi Penelitian 1)Perijinan Satu Atap di Kota Surabaya 2) Penelitian Potensi PAD Bidang Pajak Hotel dan Restaurant, 3) Dampak social dan Ekonomi Pemutusan Hubungan Kerja	Rp. 15.000.000	Badan Penelitian dan Pengembangan Pemerintah Kota Surabaya

2008	Survey Dampak Program-Program Strategis Kementrian KUKM RI	Rp.50.000.000	Dinas Koperasi, Pengusaha Kecil dan Menengah Propinsi Jawa Timur
2010	Analisis Dampak Beberapa Variabel Agency Cost terhadap Dividend pada Perusahaan Manufaktur Yang Listing Di Bursa Efek Indonesia	Rp 1.000.000	Penelitian Di Progdi Manajemen
2012	Kelayakan pengembangan tempat rekreasi Surabaya	Rp.50.0000.000	Pemkot Surabaya
2015	Kajian pertumbuhan ekonomi berbasis akselerasi harga tanah sebagai model penilaian kelayakan investasi pembangunan infrastruktur jalan lingkar timur Surabaya	Rp.62.500.000	PUPT (DIKTI)

4. Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat yang didanai SELAIN DIKTI

Tahun	Judul Pengabdian Masyarakat	Biaya (Rp)	Skim	Sumber Dana
2008	Pemberdayaan Perempuan dalam Berkoperasi melalui gerakan PKK	Rp 1.000.000	Sprin/82/VIII/2008	Progdi Manajemen
2009	Fungsi Kehidupan Berumah Tangga	Rp 1.000.000	Sprin/28/III/2009	Progdi Manajemen
2010	1. Pelatihan Dan Pengembangan pengolahan data pada Guru-Guru SMU Se Surabaya 2.	Rp 1.000.000	Sprin/0/VI/2010	Progdi Manajemen

5. JURNAL Tidak Terakreditasi

Tahun	JUDUL PUBLIKASI	Nama Jurnal & ISSN	Skim
2007	Pengaruh Kualitas Layanan Terhadap Kepuasan Pasien di Puskesmas Waru	Jurnal Ilmu Ekonomi UPN V Jawa Timur. Vol 7.No2 Maret 2007, ISSN 1411-9080 Hal 45-52	
2008	Insider Ownership, Free Cash Flow dan Dividend Policy Perusahaan Manufaktur di BEJ	Jurnal Riset Ekonomi & Bisnis Vol 8 No 1, April 2008. ISSN 1979-7177 Hal 20 - 25	
2009	Pengaruh Citra Toko terhadap	Jurnal Ilmu Ekonomi UPN V	

	Loyalitas Pelanggan House of Rotten Apple Distro di Surabaya	Jawa Timur.Vol 9.No1 Maret 2009,ISSN 1411-9080 Hal 42-50	
--	--	--	--

6. JURNAL Nasional Terakreditasi

Tahun	JUDUL PUBLIKASI	Nama Jurnal & ISSN	Skim
2007	Pengaruh Kepuasan dan Hubungan Pemasaran Terhadap Loyalitas Nasabah Beberapa Bank di Surabaya	Jurnal Manajemen Akuntansi Dan Bisnis. Terakreditasi No .26/ Dikti/KEP/2005 Vol 5 No 3, Desember 2007 ISSN 1693 – 252X Hal 461-465	
2008	1.Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Transsaction Cost pad Holding Period Saham Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Jakarta 2.Analisis Dampak Return on Equity, Dividend Payout Ratio dan Debt to Equity Ratio pada fluktuasi harga saham Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Jakarta	Jurnal Aplikasi Manajemen FE- UNBRAW Malang Terakreditasi No 25/ DIKTI/Kep/2008 Vol 6, No, 1 April 2008 ISSN 1693 – 5241, Hal : 164 – 168 Jurnal Aplikasi Manajemen FE- UNBRAW Malang Terakreditasi No 25/ DIKTI/Kep/2008 Vol 6, Edisi Khusus, Desember 2008 ISSN 1693 – 5241, Hal : 114-118	

NAMA MATA KULIAH YANG DIASUH

N0.	NAMA MATA KULIAH	STRATA	SEMESTER
	MANAJEMEN KEUANGAN I	S1	GASAL (III)
	1.MANAJEMEN KEUANGAN I 2 STUDY KELAYAKAN BISNIS	S1 S1	GENAP (IV) GENAP (VI)

11. Buku Ajar/ Referensi (sertakan fotokopi bukti fisik)

Tahun	Judul Buku Ajar/ Buku Referensi	Skim
2010	Manajemen keuangan (penulis tunggal)	ISBN:978-979-028-240-7
2014		Penerbit: Unesa University Press
2015	Manajemen keuangan Edisi Revisi 1 (penulis tunggal)	ISBN:
	Konsep pertumbuhan ekonomi (Editor)	ISBN :978-602=0856-27-8 (UPN Press)

Surabaya, 13 Januari 2015

Yang membuat,



YUNININGSIH, SE, MSi

Anggota Peneliti 1

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama Lengkap : Drs M Taufiq, MM
2. NIP : 196805011993031004
3. NIDN : 0001056801
4. Tempat Tanggal Lahir : Tuban , 1 Mei 1968
5. Program Studi : Ekonomi Pembanguna
Fakultas : Ekonomi
Perguruan Tinggi : UPN “ Veteran” Jawa Timur
6. Alamat : Jl. Raya Sukolilo Madya Gunung Anyar
Surabaya
7. Telpn : 031 8706369
E mail : taufiqtbn@yahoo.co.id
No Telp Rumah : 031 8663392 / 081332566674
8. Status Akademik : Lektor Kepala
9. Jabatan Struktural : Kalab. Jurusan Ekonomi Pembangunan

10. Pendidikan

Gelar	Tahun	Program Studi	Nama PT	Negara
Drs	1991	Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan	Unibraw Malang	Indonesia
MM	1998	Magister Managemen	Untag Surabaya	Indonesia

11. Pengalaman Penelitian

No	Judul penelitian	Tahun / Sumber Dana
1	Kajian Kurva Philip di Indonesia	2009/UPN
2	Pengaruh Penyaluran Kredit Terhadap Peningkatan Usaha UKM	2010/UPN
3	Analisis Desentralisasi Fiskal dan Kemandirian Keuangan Daerah di SWP I Jawa Timur	2011/UPN
4	Kajian pertumbuhan ekonomi berbasis akselerasi harga tanah sebagai model penilaian kelayakan investasi pembangunan infrastruktur jalan lingkar timur Surabaya	2015/PUPT Dikti

12. Mata Kuliah yang Diampu :

No	Mata Kuliah	SKS
1	Ekonomi Pembangunan	3
2	Ekonomi Internasional	3
3	Bank dan lembaga keuangan	3
4	Teori Ekonomi Mikro dan Makro	3
5	Manajemen Portfolio dan Pasar Modal	3

13. Publikasi Ilmiah

No	Judul penelitian	Publikasi	Tahun / Sumber Dana
1	Pergeseran Pola Konsumsi Masyarakat di Kabupaten Tuban	Jurnal Nasional terakreditasi DIKTI Univ. Widyagama Malang	2006/ UPN
2	Faktor yang Mempengaruhi Ekspor Daging Sapi di Propinsi Jawa Tmur	Jurnal Nasional Terakreditasi DIKTI Univ. Gajayana Malang	2007/ UPN
3	Kajian Potensi Ekonomi Daerah di Kabupaten Pasuruan	Jurnal Nasional Ilmu Ekonomi Pembangunan UPN	2008/ UPN
4	Pengaruh Penyaluran Kredit Terhadap Peningkatan Usaha UKM	Jurnal Nasional Ilmu Ekonomi Pembangunan UPN	2011/ UPN
5	Analisis Desentralisasi Fiskal dan Kemandirian Keuangan Daerah di SWP I Jawa Timur	Jurnal Nasional Purna Iswara STIE ABI	2012/ UPN
6	Stimulan Investasi Sektor Basis – Non basis Sebagai Model Percepatan Pertumbuhan Ekonomi dan Penyerapan tenaga kerja di Surabaya	Jurnal Nasional Ilmu Ekonomi pembangunan UPN	2014/UPN

Surabaya, 13 Januari 2016



Drs EC. M Taufiq, MM
NIP 196805011993031004

Anggota Peneliti 2

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama Lengkap : Drs Ec. Marseto,MSi
2. NIP : 196109171990091001
3. NIDN : 0717096103
4. Tempat Tanggal Lahir : Madiun, 17-9-1961
5. Program Studi : Ekonomi Pembangunan
Fakultas : Ekonomi
Perguruan Tinggi : UPN “ Veteran” Jawa Timur
6. Alamat : Jl. Raya Sukolilo
Madya Gunung Anyar Surabaya
7. Telpn : 031 8706369
E mail : MARSETO15@gmail.com
No Telp Rumah : 087853555858
8. Status Akademik : Lektor Kepala/IVB
9. Jabatan Struktural : Pembina Tk I

10. Pendidikan

Gelar	Tahun	Program Studi	Nama PT	Negara
Drs.Ec	1987	Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan	UPN”V”Jatim	Indonesia
MSi	2004	Magister Sains	Unair	Indonesia

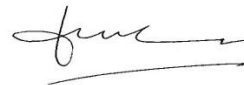
11. Pengalaman Penelitian

No	Judul penelitian	Tahun / Sumber Dana
1	Analisis Indeks Desentralisasi Fiskal pada SWP VII di Jawa Timur	2010/Mandiri
2	Analisis Sektoral Per Kecamatan yang mendorong dan menghambat pertumbuhan ekonomi di kabupaten Sidoarjo	2011/UPN
3	Analisis Pendapatan Asli Daerah dan Faktor Fiskal yang mempengaruhi di kabupaten Gresik Jatim	2012/UPN

12. Mata Kuliah yang Diampu :

No	Mata Kuliah	SKS
1	Ekonomi Pembangunan	3
2	Ekonomi Publik	3
3	Pengantar Manajemen	3
4	Ekonomi Kreatif	3
5	ESDM	3

Surabaya, 13 Januari 2015
Yang membuat,



Drs Ec. Marseto,MSi
NIP : 196109171990091001

Anggota Peneliti 3

CURIKULUM VITAE

NAMA : Prof. Dr. H. DJOHAN MASHUDI, SE.,MS
TEMPAT, TGL LAHIR : Kediri, 8 Oktober 1958
JENIS KELAMIN : Laki –laki
PANGKAT/GOL : Pembina Utama Madya / IV D
JABATAN : Guru Besar Fak Ekonomi
KEAHLIAN : Sosial Ekonomi Pedesaan
ALAMAT : Perumahan Pondok Jati Blok T no. 7 Sidoarjo
TILPUN/ HP : (031) 8963568 / 08123207702
EMAIL : djohan_mashudi@yahoo.com

RIWAYAT PEKERJAAN : Tahun 1986 diangkat PNS Dephan
Tahun 1999-2003 Dekan Fak. Ekonomi
Tahun 2003-2006 Dekan FE Periode 2
Tahun 2006-2009 Pembantu Rektor I
Tahun 2009- sekarang Direktur Pascasarjana

RIWAYAT PENDIDIKAN : Tahun 1998 Lulus S3 Ilmu Ekonomi Unair di
Surabaya
Tahun 1990 lulus S2 Sosek KPK UGM-UNIBRAW
Malang.
Tahun 1984 lulus S1 FE UPN “Veteran” Jatim di
Surabaya.

PENDIDIKAN TAMBAHAN : Tahun 1991 Mengikuti SEPALA Dephankam Jakarta
Tahun 2009 Mengikuti PPSA XVI LEMHANNAS
Jakarta

GRANT DAN FELLOWSHIP: Pelatihan Kewirausahaan dari Propinsi Jawa Timur

ORGANISASI PROFESI : Ikatan Sarjana Ekonomi Indonesia (ISEI) Surabaya

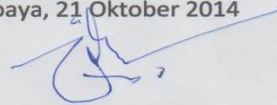
PENGALAMAN MENELITI: Mobilitas Tenaga Kerja Rumah Tangga Tani
Di Jawa Timur

SEMINAR/PUBLIKASI ILMIAH: Tentang Pertumbuhan Ekonomi

KEGIATAN PENGABDIAN MASYARAKAT: Membina CSR Binaan Telkom Wilayah
Madiun, Kediri dan Tulungagung

PENGHARGAAN : Tahun 2002 Satya lencana karyasatya X
Tahun 2008 satya lencana bakti XX

Surabaya, 21 Oktober 2014



Prof. Dr. H. Djohan Mashudi, SE. MS

**IL KELUARAN PENELITIAN TAHAP 2
(Tahun 2016)**

No	Keterangan	Judul	Lokasi
1	Model	Software kelayakan investasi	5 kecamatan (Hal 2)
2	Buku Ajar	Manajemen Investas	ISBN :978-602-6843-16-6 (Hal 5)
3.	HKI (buku ajar)	Manjemen Investasi	C00201603343 (08/9/2016) (Hal 7)
4.	Acceptance Jurnal International	A Feasibility Assessment for Public Sector Investments: Among Three Areas In Surabaya Outer East Ring Road, Which One Is Feasible.	Jurnal Publication acceptance (Hal. 8)
5.	Journal	Infrastructure Development Of Eastern Ring Road, Surabaya and Economic Potential Mapping In Five Municipal Districts”.	Jurnal Development Economic Journal Reseach : ISSN:2528-2441 (Hal . 27)
6.	Seminar	Pemetaan Potensi Di Lima Kecamatan Terdampak Jalan Lingkar Timur Surabaya Dengan Analisis Tipologi Klasen	Ejavec Unair Sby (1 Nop 2016) (hal 30)