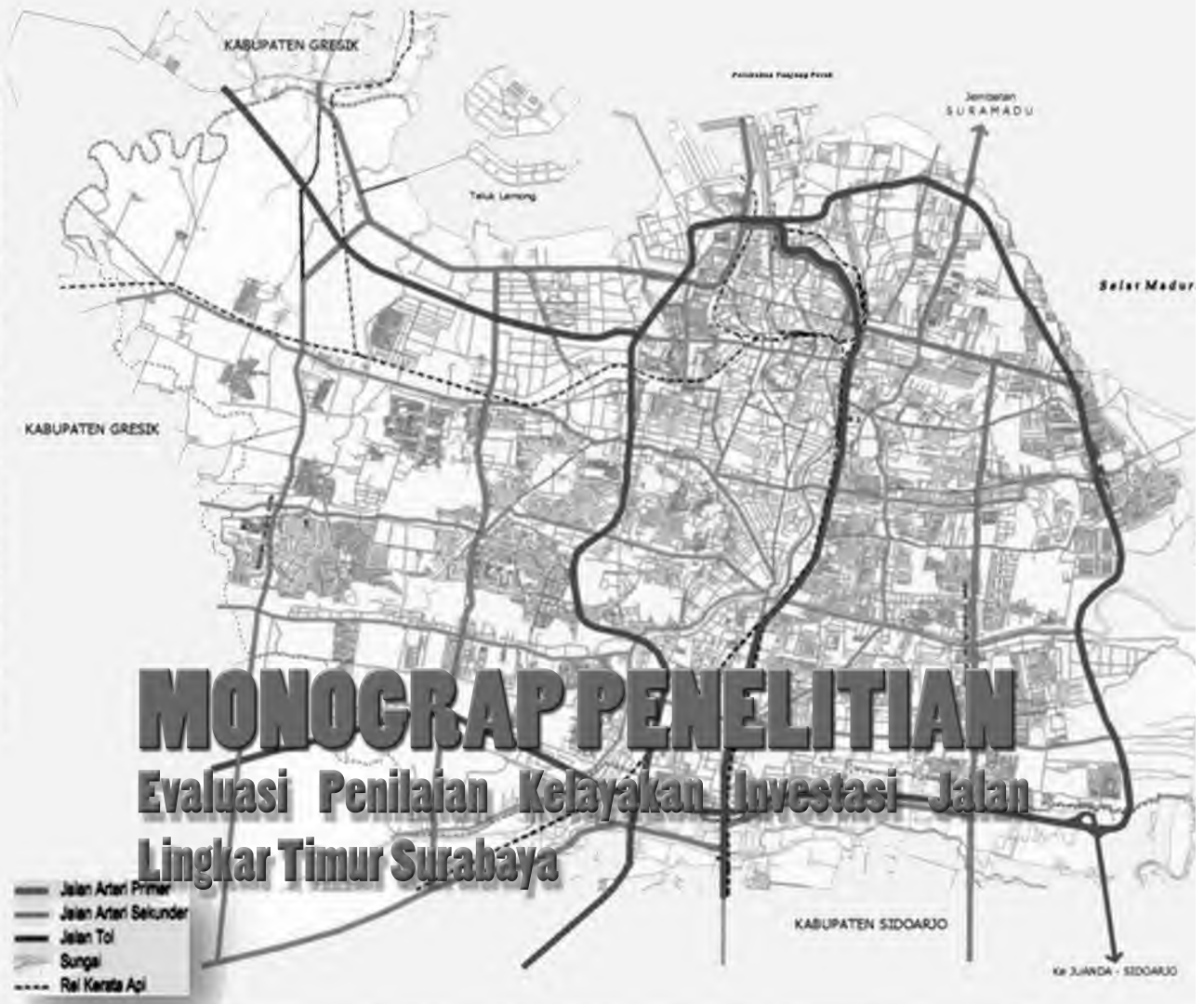


Dr. Yuniningsih, SE, MSi
Drs. Ec. M Taufiq, MM
Drs. Ec. Marseto, MSi



MONOGRAP PENELITIAN

Evaluasi Penilaian Kelayakan Investasi Jalan

Lingkar Timur Surabaya

Monograf Penelitian
Evaluasi Penilaian Kelayakan Investasi Jalan Lingkar Timur Surabaya

Dr. Yuniningsih, SE, MSi

Drs. Ec. M Taufiq, MM

Drs. Ec. Mareto, MSi



Edisi Asli

Hak Cipta © 2019, Indomedia Pustaka

Griya Kebonagung 2, Blok I2, No.14

Kebonagung, Sukodono, Sidoarjo

Telp. : 0812-3250-3457

Website : www.indomediapustaka.com

E-mail : indomediapustaka.sby@gmail.com

Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apa pun, baik secara elektronik maupun mekanik, termasuk memfotokopi, merekam, atau dengan menggunakan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari Penerbit.

UNDANG-UNDANG NOMOR 19 TAHUN 2002 TENTANG HAK CIPTA

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak mengumumkan atau memperbanyak suatu ciptaan atau memberi izin untuk itu, dipidana dengan pidana penjara paling lama 7 (**tujuh**) **tahun** dan/atau denda paling banyak **Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)**.
2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (**lima**) **tahun** dan/atau denda paling banyak **Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)**.

Yuniningsih
Taufiq, M
Marseto

Monograf Penelitian/Yuniningsih, M Taufiq, Marseto
Edisi Pertama
—Sidoarjo: Indomedia Pustaka, 2019
Anggota IKAPI No. 195/JTI/2018
1 jil., 17 × 24 cm, 68 hal.

ISBN: 978-623-7137-25-2

1. Monograf
I. Judul

2. Monograf Penelitian
II. Yuniningsih, M Taufiq, Marseto



Kata Pengantar

Buku ini berbentuk monograf yang merupakan hasil dari penelitian PUPPT tahun 2016 tentang evaluasi penilaian kelayakan investasi public jalan lingkar Timur Surabaya. Buku ini membahas bagaimana mengevaluasi penilaian kelayakan investasi publik dari lima (5) kecamatan terdampak akibat pembangunan jalan Lingkar Timur Surabaya. Lima (5) kecamatan tersebut adalah Kecamatan Bulak, Mulyorejo, Sukolilo, Rungkut dan Gunung Anyar. Penilaian investasi dilakukan secara umum dan individual dari masing-masing kecamatan menggunakan tiga scenario yaitu optimis, moderat dan pesimis. Penilaian atau evaluasi diperlukan dengan tujuan agar keputusan yang dibuat dapat mencapai sasaran yang sudah ditetapkan.

Pembangunan sektor publik khususnya infrastruktur kota Surabaya sangat pesat dilakukan. Hal ini ditujukan untuk meningkatkan ekonomi baik masyarakat yang terdampak langsung maupun tidak langsung akan pembangunan tersebut. Berdasarkan hasil evaluasi kelayakan investasi dapat diketahui potensi investasi masing-masing wilayah yang bisa dikembangkan. Dengan diketahui masing-masing potensi investasi dari lima (5) kecamatan terdampak akan memudahkan pemerintah kota menggali potensi masing masing kecamatan menjadi berdaya guna serta dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hasil akhir setelah dilakukan evaluasi kelayakan, pengembangan masing-masing potensi kecamatan terdampak maka

akan berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi wilayah tersebut khususnya dan wilayah Surabaya secara keseluruhan.

Buku Monograp ini terbagi menjadi

Bab I : Prndahuluan. Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, tujuan penelitian, keutamaan penelitian, manfaat penelitian dan batasan penelitian.

Bab II : Tinjauan Teori. Bab ini menjelaskan tentang investasi dan manfaat yang diperoleh, jenis investasi, investasi sektor publik.

Bab III : Metode Penelitian. Bab ini menjelaskan jenis penelitian, ruang lingkup penelitian, alat analisis, rencana penelitian, indikator capaian, hasil luaran.

Bab IV : Hasil penelitian dan pembahasan. Bab ini membahas tentang diskripsi objek penelitian, gambaran umum objek penelitian, diskripsi hasil penelitian, uji kausalitas data, diskripsi data penelitian, hasil analisis data,

Bab V : Simpulan dan Saran. Bab ini membahas tentang simpulan dan saran.

Selesainya buku monograp ini tidak terlepas dari bantuan semua pihak baik yang berkaitan langsung maupun tidak langsung. Tidak lupa kami ucapkan terima kasih kepada Kementerian riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi, UPN "Veteran" Jawa Timur, LPPM UPN"Veteran" Jawa Timur, Rektor, Dekan, teman-teman UPN"Veteran" Jawa Timur dan keluarga kami yang membantu material maupun immaterial. Kami sebagai penulis menyadari bahwa penulisan monograp ini jauh dari sempurna tetapi semangat kami untuk terus berkarya dalam meningkatkan potensi dan kualitas diri kami sebagai akademisi dalam Tri Dharma Perguruan Tinggi.

Surabaya, April 2019

Penulis



Daftar Isi

Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	v
Bab 1 Pendahuluan	1
Bab 2 Tinjauan Teori.....	5
Bab 3 Metode Penelitian.....	27
Bab 4 Hasil Penelitian dan Pembahasan	33
Bab 5 Simpulan dan Saran.....	59
Daftar Pustaka	61

BAB 1

Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Pemerintah pusat maupun pemerintah daerah merupakan lembaga yang berfungsi dalam melayani kepentingan masyarakat harus berhadapan dengan berbagai masalah. Masalah yang dihadapi terutama berkaitan dengan kepentingan dan kebutuhan masyarakat. Keputusan investasi terutama investasi sector publik merupakan salah satu masalah yang harus dilakukan oleh pemerintah. Keputusan investasi publik sangat berkaitan dengan banyak pihak baik pihak pemerintah, pihak swasta, maupun masyarakat. Keputusan investasi sangat berkaitan juga dengan modal yang ditanamkan dan digunakan sebagai pengeluaran modal. Khusus menyangkut tentang Investasi sektor publik sangat diperlukan untuk mendukung pelaksanaan program, kegiatan maupun fungsi investasi menjadi prioritas kebijakan pemerintah baik pemerintah pusat dan daerah. Kebijakan tersebut perlu dilakukan sebaik mungkin 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 membuat keputusan investasi maka diperlukan suatu analisis investasi atau penilaian. Penilaian atau evaluasi investasi digunakan untuk memutuskan apakah investasi yang akan dilaksanakan tersebut layak untuk dilakukan atau tidak dilakukan. Penilaian atau evaluasi ini diperlukan agar apa yang diputuskan dalam melakukan keputusan investasi bisa mengenai sasaran yang sudah ditetapkan. Banyak aspek yang perlu diperhatikan dalam penilaian investasi khususnya investasi sektor public. Aspek penilaian meliputi social dan budaya, aspek distribusi, aspek ekonomi dan keuangan maupun aspek teknis, penganggaran fungsional, sumberdaya yang diperlukan maupun manajemen keuangan yang harus diterapkan.

Sehubungan usaha pemerintah melaksanakan pembangunan di segala bidang kehidupan, maka pihak swasta berperan serta dalam melaksanakan program pemerintah yang telah di tetapkan. 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 akan mengadakan ekspansi dalam kegiatan investasinya. Investasi yang dilakukan perusahaan didasarkan pada harapan bahwa dana yang diinvestasikan itu dapat menguntungkan atau mendatangkan laba bagi kelangsungan hidup perusahaan. Waktu pengembaliannya 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 jangka pendek maupun jangka panjang. Kesinambungan tersebut berguna untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pembangunan sektor publik secara berkelanjutan ini juga dilakukan oleh 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 lingkaran 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 lingkaran 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 merupakan penelitian yang melanjutkan penelitian tahap pertama dengan menekankan tentang evaluasi penilaian kelayakan investasi publik jalan lingkar timur Surabaya. Penekanannya 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 memberi pengaruh besar dalam meningkatkan kesejahteraan dari setiap kecamatan.

Sebelum memutuskan investasi yang akan dilakukan, sebaiknya terlebih dahulu melakukan studi *kelayakan investasi*. Studi kelayakan investasi tidak saja digunakan dalam keputusan investasi yang besar, namun bisa dimanfaatkan dalam rencana pengadaan asset atau aktiva perusahaan. Studi ini berisi berbagai aspek berkaitan dengan investasi yang akan diputuskan, yaitu meliputi aspek pasar, aspek teknis, aspek 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 secara berkelanjutan.

Penilaian investasi baik secara umum maupun 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 kelayakan investasi publik kota Surabaya (PDRB)
2. Evaluasi kelayakan investasi publik berbasis kecamatan terdampak proyek lingkaran 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 Lingkaran Timur Surabaya terhadap pertumbuhan ekonomi.

1.4. Manfaat Penelitian

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

1.5. Batasan Penelitian

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

BAB 2

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 ,
2. Ketidaktentuan penghasilan pada masa mendatang.

Definisi tersebut kita bisa menarik pengertian, bahwa untuk bisa melakukan suatu investasi harus ada unsur ketersediaan dana pada saat sekarang, kemudian komitmen mengikat dana tersebut pada obyek investasi dalam bentuk tunggal atau portofolio. Obyek investasi tersebut bisa digunakan untuk beberapa periode atau jangka panjang di masa mendatang. Selanjutnya, setelah periode yang diinginkan tersebut tercapai barulah investor bisa mendapatkan kembali asetnya, tentu saja dalam jumlah yang lebih besar serta mengkompensasi semua pengorbanan investor yang dilakukan. 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 terda-

pat kejadian yang menyimpang dari yang diharapkan. Hasil yang tidak sesuai target tersebut disebut dengan risiko. Dengan demikian, selain harus memiliki komitmen mengikatnya, 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). 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* (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). Peningkatan pertumbuhan ekonomi diperlukan suatu 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 statistic maka pengertian investasi adalah seluruh nilai pembelian atas barang-barang modal dan pembelanjaan. Pembelian dan pembelanjaan meliputi mendirikan industri dan penambahan nilai stok barang perusahaan baik berupa bahan mentah, bahan dalam proses, dan barang jadi.

Pengertian Investasi menurut Nurfatah (1981) adalah 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.

Investasi mencakup dua tujuan utama (Kunarjo, 1982:30).. Tujuan tersebut adalah mengganti bagian dari penyediaan modal yang rusak atau depresiasi dan tambahan penyediaan modal yang ada. Tujuan lainnya adalah mendapatkan harapan keuntungan di masa mendatang. Harapan keuntungan ini digunakan sebagai faktor utama dalam pengambilan keputusan investasi (Kunarjo, 1982:30). Pertimbangan perusahaan dalam memutuskan membeli barang dan jasa merupakan 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. Keputusan investasi

Investor apakah sebagai individu maupun sebagai instansi dalam membuat keputusan investasi sangat berkaitan dengan penentuan darimana sumber dana diperoleh, bagaimana dana tersebut diinvestasikan atau dialokasikan dan selanjutnya bagaimana mengoperasionalkan. Sumber dana bisa di dapat dari internal (laba ditahan) maupun eksternal (hutang maupun emisi saham). Setelah dana di dapat maka dana tersebut sebaiknya cepat di investasikan sesuai dengan tujuan perusahaan dan kemudian harus dioperasionalkan agar apa yang diinvestasikan tersebut bisa menghasilkan manfaat. Bagi perusahaan swasta dalam melakukan investasi tersebut mempunyai tujuan disamping jangka panjang yaitu dengan meningkatkan nilai perusahaan maka perusahaan juga akan meningkatkan keuntungan dari pengelolaan investasi yang dilakukan. Sedangkan untuk investasi public yang dilakukan oleh pemerintah sangat menekankan bahwa investasi tersebut sangat bermanfaat bagi masyarakat banyak sehingga dapat meningkatkan perekonomian baik yang terdampak langsung maupun tidak langsung, baik dalam skala local, regional maupun nasional.

Ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh seorang investor atau pelaku investasi pada umumnya yaitu yang pertama investor harus menentukan tujuan investasi yang akan dilakukan dengan mempertimbangkan banyak hal baik manfaat jangka pendek maupun jangka panjang yang bisa didapatkan. Setelah menetapkan tujuan perusahaan, maka investor harus menentukan seberapa besar dana yang diperlukan dan yang sudah ada, Pendanaan inipun harus mempertimbangkan apakah didanai dari dana internal atau eksternal atau kombinasi diantara internal dan eksternal dengan memperhatikan informasi-informasi lain yang sangat dibutuhkan. Keputusan pendanaan ini digunakan untuk menentukan pemilihan prioritas sumber pendanaan yang dibutuhkan dengan mempertimbangkan beban dana atau beban modal. Hal tersebut perlu dilakukan karena untuk menghindari tingginya beban pendanaan. Beban pendanaan tinggi akan meningkatkan risiko yang tinggi terutama kesulitan dalam menghasilkan tingkat pengembalian yang diharapkan. Setelah pertimbangan pendanaan maka langkah selanjutnya adalah melakukan pemilihan strategi portofolio investasi. Berdasarkan dana yang sudah dimiliki tersebut maka akan menentukan apakah dana tersebut dialokasi hanya pada satu investasi yang sama, atau dialokasikan pada berbagai investasi yang berbeda. Investasi pada berbagai investasi yang berbeda ditujukan untuk menghindari kerugian yang besar jika dana yang ada hanya dialokasikan pada satu jenis investasi. Pemilihan portofolio investasi bisa dilakukan di real asset maupun financial asset. Untuk keputusan investasi public biasanya dilakukan di real asset karena untuk menyediakan fasilitas umum kepada masyarakat dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan perekonomian pada umumnya. Setelah memutuskan portofolio investasi maka perlu dilakukan pengawasan dan evaluasi dari investasi yang diputuskan dan dilakukan.

Hal tersebut dilakukan untuk menilai dan mengukur kinerja yang dihasilkan sesuai dengan tujuan investasi. Pengukuran kinerja portofolio tersebut salah satunya diperoleh dari laporan keuangan perusahaan. Disamping informasi dari laporan keuangan maka informasi lain yang dibutuhkan dalam menilai kinerja perusahaan bisa di dapat dari faktor eksternal yang berasal dari lingkungan baik dari informasi ekonomi dan politik.

2.4. Risiko Investasi

Setiap investor baik itu sebagai investor individu maupun lembaga instansi dalam melakukan investasi pasti akan menghadapi risiko. Risiko investasi merupakan kemungkinan tidak tercapainya suatu target yang menjadi tujuan berinvestasi. Atau risiko investasi menunjukkan besarnya penyimpangan antara tingkat pengembalian yang diharapkan (expected return) dengan tingkat pengembalian yang benar-benar dicapai (ctual return). Besar kecilnya risiko diukur dari seberapa besar penyimpangan antara tingkat pengembalian tersebut. Besar kecilnya risiko investasi tersebut sebelumnya harus di estimasi dan dipertimbangkan sungguh-sungguh dengan memperhatikan informasi yang ada baik yang terkait maupun tidak terkait dengan tujuan investasi. Hal tersebut dilakukan agar investor bisa menghindari atau memperkecil risiko yang akan ditimbulkan. Tidak hanya perusahaan swasta yang berorientasi profit tetapi juga perusahaan, lembaga atau instansi pemerintah yang melakukan investasi dalam penyediaan pelayanan umum juga tidak terlepas dari risiko tidak tercapainya tujuan. Untuk itu baik swasta maupun pemerintah dalam menghindari risiko kegagalan maka sebelum pelaksanaan investasi yang sesungguhnya maka perlu dilakukan studi kelayakan bisnis atau proyek.

Berdasarkan preferensi risiko investasi maka Investor dibedakan menjadi tiga yaitu risk seeker, risk neutrality dan risk averter. Risk seeker adalah investor yang bersikap agresif dan spekulatif karena suka tantangan dan suka menghadapi risiko. Risk neutrality merupakan investor yang biasanya cukup fleksible dan hati-hati dalam mengambil keputusan investasi. Investor yang risk neutrality cenderung meminta kenaikan tingkat pengembalian yang sama dengan kenaikan risiko yang akan dihadapi. Sedangkan investor yang risk averter merupakan investor yang takut akan risiko sehingga cenderung mengambil investasi dengan risiko yang kecil. Kecenderungan investor averter akan selalu mempertimbangkan segala sesuatu secara matang dan terencana dalam membuat keputusan investasi.

Berdasarkan kontek portofolio risiko, maka risiko dibedakan menjadi 2 yaitu systematic risk dan unsystematic risk. Systematic risk merupakan jenis risiko yang berlaku umum dan menyeluruh karena dipengaruhi oleh faktor-faktor makro, Setiap orang, pelaku investasi atau pelaku pasar akan menghadapi dan tidak dapat

menghindari tetapi dapat mengurangi akibat adanya systematic risk. Contoh dari systematic risk adalah suku bunga, kebijakan pemerintah, kurs valas, inflasi dan lain-lain. Unsystematic risk merupakan jenis risiko yang ada dalam proyek, perusahaan, industry atau investasi tertentu. Risiko ini bisa dihilangkan dengan melakukan diversifikasi usaha sehingga fluktuasi risiko yang dihadapi masing-masing investor, lembaga, perusahaan adalah berbeda. Contoh unsystematic risk adalah struktur modal, struktur likuiditas, solvabilitas, firm value, hutang dari masing-masing pelaku pasar baik individu, lembaga, atau instansi berbeda.

Jenis jenis risiko investasi

Dalam melakukan investasi, maka seorang investor perlu memperhatikan beberapa risiko investasi yang mungkin dihadapi nantinya (abdul halim, 2002)

1. Risiko Bisnis (business risk) yaitu risiko yang diakibatkan menurunkan profitabilitas perusahaan
2. Risiko likuiditas (liquidity risk) adalah risiko yang berkaitan dengan kemampuan perusahaan dalam memperjualbelikan saham tanpa mengalami kerugian
3. Risiko tingkat bunga (interest rate risk) adalah risiko yang disebabkan karena perubahan tingkat bunga yang berlaku dipasar.
4. Risk pasar (market risk) merupakan risiko karena kondisi perekonomian yang berubah-ubah dari suatu negara akibat dari resesi dan kondisi perekonomian lain
5. Risiko daya beli (purchasing power-risk) menunjukkan risiko akibat perubahan tingkat inflasi yang menyebabkan daya beli untuk investasi dan pendapatan dari investasi menjadi berkurang.
6. Risiko mata uang (currency Risk) menunjukkan risiko yang ditimbulkan karena perubahan (penurunan/kenaikan) nilai mata uang dalam negeri (Indonesia dalam mata uanga rupiah) dengan mata uang Negara lain (Amerika dengan mata uang dolar)

2.5. 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.

2.5.1. 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.

2.5.2. 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.

2.5.3. 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 haris diidentifikasi kelompok mana dalam masyarakat yang menerima manfaat dari investasi tersebut. Sehingga hasil investasi dapat menjadi sarana pendidtribysian hasil-hasil pembnaganan 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 Provitability 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.

2.5.4. 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 cot 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 penentan penerimaan proyek, ada banyak ketidakpastian yang dapat mempengaruhi perhitungan. Dapat menggunakan analisis moneter yang mungkin mengindikasikan bahwa proyek akan memberikan nilai uang terbaik.

2.5.5. 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 investasi. 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 lab 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.

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

- ii. 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 :

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

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 :

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

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:

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

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.

1. 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 :

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

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 initial 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 value*nya positif atau sama dengan nol, maka investasi tersebut sebaiknya diterima dan sebaliknya apabila *net present value*nya negatif maka investasi tersebut.

Kelebihan:

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

Kekurangan:

- Lebih sulit memakainya dibandingkan dengan metode pertama, dan kedua, terutama jika tidak tersedia daftar faktor pengurang, dan arus kas tahunan yang tidak seragam.
- Manajemen harus dapat menaksir tingkat biaya modal yang relevan selama usia ekonomis proyek.
- 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.
- 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 :

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

2. Kelebihannya :

- Memperhatikan nilai waktu dari uang arus kas.
- Memperhitungkan seluruh arus kas selama usia ekonomis proyek.
- Memperhitungkan nilai sisa proyek.
- 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.

2.6. Studi Kelayakan Proyek

Studi kelayakan proyek merupakan penelitian yang dilakukan sebelum proyek dilakukan. Studi kelayakan proyek dilakukan untuk melihat apakah proyek yang akan dilakukan nanti bisa dilanjutkan atau tidak dengan mempertimbangkan seberapa besar manfaat yang akan dihasilkan. Banyak faktor yang akan dipertimbangkan dalam studi kelayakan proyek baik dalam aspek hukum, aspek sosial budaya, aspek pasar, aspek keuangan maupun aspek manajemen. Hasil dari beberapa aspek tersebut dianalisa dengan mengumpulkan data yang diperlukan dan diharapkan hasil penelitian dari beberapa aspek tersebut saling menunjang satu dengan lainnya dalam pengambilan keputusan. Studi kelayakan proyek diharapkan investor yang

akan melakukan investasi bisa terhindari atau memperkecil risiko investasi dimasa yang akan datang setelah investasi tersebut dioperasionalkan.

Apa saja yang akan diteliti dalam studi kelayakan proyek? Studi kelayakan proyek khusus aspek sosial ekonomi dan budaya biasanya akan berkaitan dengan pertimbangan akan seberapa besar manfaat dan pengaruh yang akan diberikan kepada masyarakat baik yang terdampak langsung maupun yang tidak terdampak langsung. Seberapa besar dampak peningkatan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat dengan adanya investasi di daerah tersebut. Apakah dengan keberadaan investasi di daerah tersebut bisa mengubah atau justru akan menurunkan income per capita masyarakat setempat. Hal inilah yang harus dikaji aspek sosial ekonomi dan budaya masyarakat secara mendalam dampak langsung dan tidak langsung demi keberlangsungan jangka panjang. Studi kelayakan pada aspek hukum meneliti tentang bagaimana keberadaan secara legal formal dari investasi tersebut dibangun dengan mempertimbangkan banyak hal sehingga tidak berisiko di kemudian hari setelah investasi dioperasionalkan.

Aspek lain yang perlu diperhatikan dalam studi kelayakan proyek yaitu aspek pasar. Aspek ini berkaitan seberapa besar peluang pasar, perkembangan atau pertumbuhan penduduk yang akan ditimbulkan nanti dari investasi tersebut. Saat investasi berjalan diharapkan perkembangan dan pertumbuhan penduduk khususnya di daerah tersebut akan membawa dampak positif dalam perekonomian. Salah satu contoh dampak positif investasi dari perkembangan penduduk adalah meningkatnya daya beli yang semakin tinggi, timbulnya usaha usaha lain masyarakat disekitar investasi yang akan dijalankan. Adanya peningkatan pertumbuhan perekonomian menunjukkan adanya hidupnya perekonomian di daerah tersebut sehingga akan meningkatkan pendapatan per kapita masyarakat setempat khususnya dan masyarakat luas pada umumnya.

Aspek lain dalam studi kelayakan proyek yang tidak kalah penting adalah aspek keuangan. Aspek keuangan berkaitan dengan penentuan berapa dana yang dibutuhkan, darimana sumber dana tersebut diperoleh, bagaimana alokasi dana pada investasi yang akan dilakukan dan bagaimana investasi tersebut dioperasional sehingga bisa menghasilkan manfaat. Kebutuhan dana yang ada digunakan minimal untuk modal investasi dan modal kerja. Dana sebagai modal investasi digunakan untuk pembelian aktiva tetap berwujud maupun aktiva tidak berwujud yang nantinya untuk dioperasionalkan dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Contoh investasi aktiva tetap berwujud adalah tanah, bangunan, pabrik, mesin dan lain-lain. Sedangkan contoh investasi aktiva tetap tidak berwujud adalah patent, copyright, lisensi, goodwill, lisensi, merk dan lain lain. Sedangkan dana yang digunakan sebagai modal kerja biasanya digunakan untuk membiayai operasional sehari hari. Dana yang dialokasikan dalam modal kerja ini biasanya diperlukan dalam investasi aktiva lancar seperti kas, surat berharga, piutang dan perdagangan. Dana yang dialokasikan dalam

modal kerja digunakan untuk menjaga likuiditas perusahaan atau usaha individu atau lembaga.

Aspek lainnya yang harus diperhatikan dalam studi kelayakan proyek adalah aspek organisasi dan manajemen. Aspek ini menyangkut penentuan lokasi proyek yang akan dikerjakan. Dalam penentuan lokasi proyek banyak hal yang harus dipertimbangkan misalkan apakah dekat dengan sumber bahan baku, bagaimana teknologi yang akan digunakan apakah padat modal atau padat karya, seberapa mudah atau sulit akses untuk menuju lokasi proyek dan lokasi-lokasi lainnya yang menunjang perkembangan perusahaan dimasa depan. Semua aspek yang diteliti tersebut harus mendukung tujuan pelaksanaan investasi dimasa depan dengan memberikan guna dan manfaat yang besar.

2.7. Teori Sektor Basis

Menurut Arsyad, Lincoln (2010), menyatakan bahwa pembangunan ekonomi daerah menunjukkan suatu proses yang dilakukan oleh pemerintah daerah dan masyarakat dalam mengelola sumber daya yang ada sehingga tercipta lapangan usaha baru serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Perekonomian yang stabil dan bisa merangsang pertumbuhan ekonomi akan terwujud jika pembangunan direncanakan dengan baik dan proses yang dilakukan terarah. Tujuan pembangunan ekonomi daerah yaitu meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat. Kesejahteraan masyarakat tersebut tercapai bila pemerintah dapat melakukan pembangunan yang serasi dan terpadu antara pembangunan sektoral dengan perencanaan yang dibuat sehingga dapat tercapai secara efektif dan efisien. Pembangunan yang efektif dan efisien akan mewujudkan kemandiriin daerah dengan berkembangnya potensi yang dimiliki dari masing-masing daerah. Menurut Sukirno (2005:1) menyatakan bahwa pembangunan sektor ekonomi merupakan proses mengubah suatu keadaan supaya lebih baik dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan, kesempatan kerja, dan kemakmuran masyarakat.

Teori basis ekonomi (*economic basetheory*) merupakan teori yang menjelaskan bahwa laju pertumbuhan ekonomi suatu wilayah ditentukan oleh besarnya peningkatan ekspor dari produk yang dihasilkan oleh wilayah tersebut ke wilayah lain. Kegiatan ekonomi dari suatu daerah dapat dikelompokkan berdasarkan kegiatan basis atau unggulan dan sektor non basis atau lokal (Tarigan, Robinson, 2005:28). Awal pemahaman dan pengertian dari konsep basis ekonomi berasal dari kebutuhan untuk memprediksi bagaimana pengaruh aktivitas ekonomi baru di kota dan di daerah. Menurut Arsyad, Lincoln (2010:171) menyatakan bahwa teori basis ekonomi merupakan faktor penentu utama pertumbuhan ekonomi suatu daerah.

Untuk menentukan apakah daerah tersebut dikelompokkan sebagai daerah basis dan non basis bisa melakukan beberapa pendekatan metode. Pendekatan metode tersebut antara lain *Location Quotient (LQ)*, *Multiplier Effect*, tipologi klasen. Pendekatan *Location Quotient (LQ)* dilakukan oleh Glasson, John. 1997 (1997;63) dengan melakukan studi empiric dengan memisahkan sektor ekonomi daerah menjadi sektor basis non basis dapat dipergunakan sebagai sarana memperjelas struktur daerah tersebut. Pendekatan *Multiplier Effect* merupakan metode yang menganalisa keterkaitan satu sektor dengan sektor lain yang menunjukkan suatu hal yang perlu diperlihatkan dalam penentuan sektor startegis. Keterkaitan antar sektor tersebut bisa diketahui dari dampak pengganda multiplier effect suatu sektor yang dapat meningkatkan dan membangkitkan kegiatan di sektor lainnya. Penentuan dampak pengganda suatu sektor di dasarkan pada landasan teoritis analisis ekonomi basis (*economic base analysis*). Pendekatan lainnya adalah tipologi klasen. Tipologi klasen. Menurut Sjafrizal. (1997) bahwa metode ini dapat menentukan empat kriteria dan klasifikasi pertumbuhan suatu daerah . klasifikasi tersebut adalah pertumbuhan cepat (*rapid growth region*), daerah tertekan (*retarded region*), daerah sedang tumbuh (*growing region*), dan daerah relatif tertinggal (*relatively backward region*).

2.8. Teori Lokasi Pertumbuhan

Teori lokasi merupakan cabang ilmu ekonomi regional paling tua yang dikembangkan sejak abad kesembilan belas (H.W. Richardson, 1979). Teori ini dilhami oleh pertanyaan Weber (1929) di tulisannya yang berjudul *The Theory of Industrial Location*, yaitu mengapa pabrik-pabrik cenderung berlokasi saling berdekatan. Teori lokasi yang menjelaskan di mana dan bagaimana memilih lokasi suatu aktivitas ekonomi secara optimal dan maksimal. Jawaban terhadap pertanyaan tersebut merupakan sesuatu yang penting dan sangat diperlukan bagi para pelaku pengambil keputusan publik, perencana dari lembaga-lembaga perdagangan eceran maupun pengembang-pengembang komonitas serta real estate, yang berharap untuk dapat menarik bisnis ke kawasan-kawasan mereka (Soepono, Prasetyo 1999). Strategis tidaknya lokasi perusahaan atau kegiatan ekonomi mempunyai peran penting dalam keberlangsungan perusahaan atau lembaga dimasa depan dan jangka panjang.

Menurut Soepono, Prasetyo (1999) bahwa faktor-faktor lokasi dapat dikelompokkan menjadi dua orientasi yaitu orientasi transportasi dan orientasi masukan lokal. orientasi transportasi sebagai penentu keputusan lokasi karenamenunjukkan porsi terbesar dari biaya total organisasi dari suatu aktivitas ekonomi. Faktor-faktor lokasi yang berorientasi transportasi antara lain transportasi, sumberdaya, pasar, dan tenaga kerja. sedangkan orientasi masukan lokal menunjukkan persentase terbesar dari biaya total dan disebut lokal bila input itu tidak dapat secara

efisien dan efektif diangkut dari satu lokasi ke lokasi lain. Faktor-faktor lokasi yang berorientasi masukan lokal adalah energi, kenyamanan, aglomerasi, pelayanan publik setempat, pajak, insentif pemerintah (pusat dan daerah), iklim bisnis setempat, *site costs* (harga tanah dan gedung, fasilitas perkantoran dan gedung), dan stabilitas atau iklim politik dan lain-lain.

2.9. Teori Kutub Pertumbuhan

Teori kutub pertumbuhan menurut Arsyad, Lincoln (1999) dipopulerkan oleh ekonom Perroux (1970) yang menyatakan bahwa pertumbuhan tidak muncul di berbagai daerah pada waktu yang sama. Pertumbuhan hanya terjadi di beberapa lokasi yang merupakan pusat (kutub) dari pertumbuhan dengan tingkatan yang berbeda beda diantara lokasi tersebut. Hal ini juga dikatakan oleh Badrudin, Syamsiah (1999) dimana ada dua hal penting yang berhubungan dengan kutub pertumbuhan. Kelompok kutub pertumbuhan yang pertama adalah sekelompok industri yang dapat menggerakkan aktivitas perekonomian dan memacu pertumbuhan ekonomi negara. Kelompok industri ini mempunyai keterkaitan ke depan (*forward linkage*) dan keterkaitan ke belakang (*backward linkage*) yang kuat pada sebuah industri yang unggul. Kelompok kutub pertumbuhan kedua merupakan kelompok industri yang berupaya memilih lokasi pada kota-kota besar dengan mempertimbangkan kemudahan berbagai sarana, prasarana dan fasilitas. Pemilihan lokasi ini masih tetap memperhatikan konsep aglomerasi ekonomi. Konsep aglomerasi ekonomi adalah konsep yang memperhatikan hubungan dengan daerah pendukung (*hinterland*) sebagai salah satu pemasok input atau sumberdaya.

BAB 3

Metode Penelitian

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif

Berdasarkan tujuannya penelitian ini tergolong pada penelitian terapan. Menurut Mudrajad (2003), ada tiga macam penelitian terapan yaitu:

1. Penelitian evaluasi yaitu penelitian yang bertujuan memberikan masukan atau mendukung pengambilan keputusan
2. Penelitian dan pengembangan yang bertujuan mengembangkan produk hingga mempunyai kualitas lebih tinggi
3. Penelitian tindakan yang bertujuan sebagai dasar tindakan memecahkan masalah yang ada.
4. 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 padapeluang investasi di wilayah kecamatan berdampak dengan 3 skenario yaitun 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 quesioner 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 sdbanyak 42 orang responden yang terdiri dari masing-masing 14 responden di setiap sektor ekonomi masing-masng 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 inu dikumpulkan melalui wawancara dengan responden secara tertulis dengan menggunakan panduan daftar pertanyaan yang sudah disiapkan sebelumnya.

3.3. 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 cont dan return secara ekonomi bukan hanya secara financial.

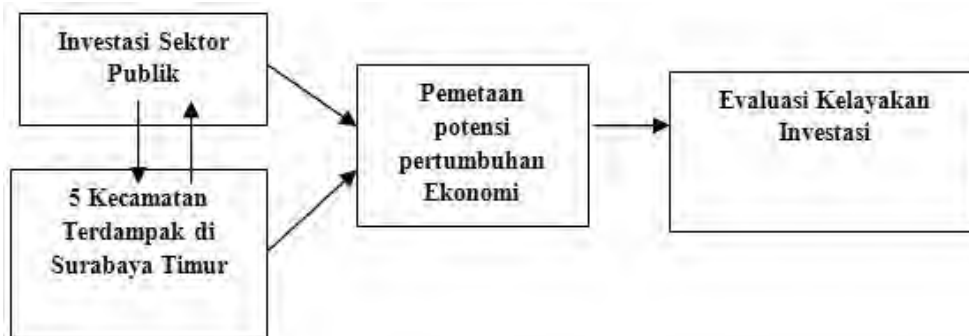
3.4. Rencana Penelitian

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 gerional	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

3.5. 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

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	-
2.	Jurnal Ilmiah Nasional		-	1	-
3.	Pemakalah dalam pertemuan Ilmiah Nasinal	1	1 (8 -12- 2015)	1	
4	Pemakalah dalam seminar internasional		1	-	-
5.	Jurnal internasional		Proses		1
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 4

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.



Sumber: Wikipedia, 2016
Gambar 3. Peta Kota Surabaya

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 jumlah penduduk sebanyak itu Kecamatan Gununganyar merupakan Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk 4.591 jiwa per Km² sehingga masuk ketegori kepadatan penduduk rendah.



Sumber: Wikipedia, 2016

Gambar 4. Peta Wilayah Kecamatan Gununganyar

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.



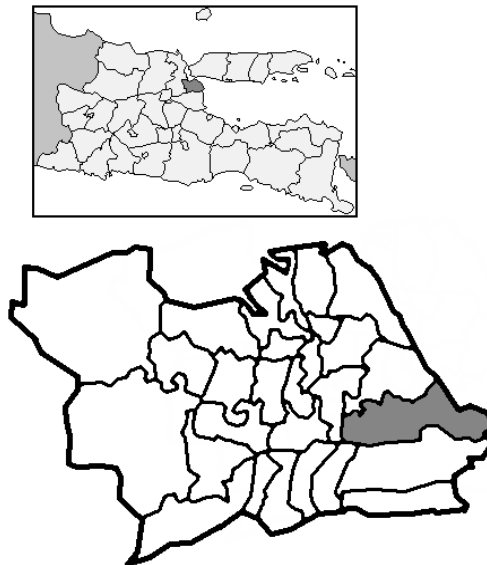
Sumber: Wikipedia, 2016
Gambar 5. Peta Wilayah Kecamatan Rungkut

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



Sumber: Wikipedia, 2016
Gambar 6. Peta Wilayah Kecamatan Sukolilo

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.



Sumber: Wikipedia, 2016
Gambar 7. Peta Wilayah Kecamatan Mulyorejo

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.



Sumber: Wikipedia, 2016
Gambar 8. Peta Wilayah Kecamatan Bulak

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. 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.

4.2.5. 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.

4.3. Diskripsi Hasil Penelitian

4.3.1. 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.

4.3.1.1. 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 7. 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 8. 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%

4.3.1.2. 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 kontribysinya terhadap perekonomian Surabaya pada umumnya dan perekonomian kecanatan berdampak pada khususnya.

Table 9. 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%

4.3.1.3. Jenis Kelamin Responden

Berikut ini adalah distribusi jenis kelamin responden pelaku kegiatan usaha

Table 10. 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 %.

4.3.1.4. Distribusi Usia Responden

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

Tabel 11. 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%

4.4. Uji Kualitas Data

4.4.1. 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 indicator dari tabel diatas semua variabel mempunyai tingkat signifikansi dibawah 0,05 yang berarti semua data tersebut valid.

4.4.2. 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*.

4.4.3. 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 multivariatnya 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.

4.5. 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.

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 12. 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.

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 13 . 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.

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 14. 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.

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 15. 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.

4.6. 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 s adalah standar deviasinya.

Sedangkan untuk asumsi pesimis menggunakan acuan EAT mengalami pertumbuhan sebesar 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 s adalah standar deviasinya.

4.6.1. 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 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 sektor ekonomi yaitu sektor industri, perdagangan dan jasa.

Tabel 16. 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.

4.6.1.1. 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 17. 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

konsisi 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.

4.6.1.2. 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 18. 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 perdagagn akan semakin dominan di wilayah Kecamatan Rungkut dan akan menggeser sektor industri.

4.6.1.3. 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 19. 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 perdagagn akan semakin dominan di wilayah Kecamatan Sukolilo dan akan menggeser sektor industri.

4.6.1.4. 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 20. 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.

4.6.1.5. 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 21. 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 ndus 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 industry 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 industry. Sektor perdagangan akan semakin dominan di wilayah Kecamatan Bulak dan akan menggeser industri industry.

4.6.2. Hasil Analisis Investasi Berbasis Sektoral

Analisis ini dilakukan dengan melihat nilai IRR investasi berdasarkan ndust ekonomi. Yang meliputi ndust 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 ndust 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 22. 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 diolah

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 sector 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.

4.6.2.1. 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 23. 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 industry 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 ndustry 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%an konsisi ekonomi pesimis menghasilkan nilai IRR = 18,2%. Dari ketiga kondisi tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa investasi di wilayah Sektor ndustry 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.

4.6.2.2. 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 24. 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 industri 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 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 = 26,8%. sedangkan untuk kondisi ekonomi moderat diperoleh IRR = 24,7% dan konsisi 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.

4.6.2.3. 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 25. 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%

Sumber: data survey diolah

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 5

Simpulan dan saran

5.1. Simpulan

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

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

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. 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.

Investasi swasta di Kecamatan berdampak 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 peneltiuan ini adalah:

1. Pemerintah daerah harus menjaga percepatan pertumbuhan harga tanah di Kawasan Kecamatan berdampak agar tidak menjadi ajang spekulasi bagi para tengkulak dan spekulasi tanah. Karena naiknya harga tanah diluar kewajaran akan berakibat lepada semakin membengkaknya kebutuhan dana investasi awal bagi para elaku ekonomi yang pada akhirnya akan menurunkan IRR investasinya.
2. Dukungan dari pemerintah untuk pelaku usaha sektor mikro, kecil dan menengah perlu diberikan lebih riel 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

- Abdul Halim, (2003), ANALISIS INVESTASI. Penerbit Salemba Empat (PT Salemba Emban Patria), Jakarta.
- Arsyad, Lincolin. 2010. Ekonomi Pembangunan. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Arsyad, Linkolin. 1999. Pengantar Perencanaan Pembangunan Ekonomi Daerah. Edisi Ketiga. BPFE. Yogyakarta.
- Badruddin, Syamsiah. 2009. Pengertian pembangunan: teori dan indikator pembangunan. Dipublikasikan dalam <http://profsyasiah.wordpress.com/2009/03/19/pengertian-pembangunan>
- Dornbusch dan Fischer, 1998. Ekonomi Makro. Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Glasson, John. 1997. Pengantar Perencanaan Regional. Edisi terjemahan Paul Sitohang. FEUI. Jakarta
- Halim, Abdul, 2003, "***Analisis Investasi***", Universitas Indonesia, Salemba Empat, Jakarta
- Husnan, Suad dan Pujiastuti, 1993, "***Dasar - dasar Teori Portofolia dan Analisis Sekuritas***", Penerbit UPP - AMP YKPN, Yogyakarta.
- H.W.Richardson (1979) : Formulasi Location Quotient (LQ) di ambil dari ... dalam buku H.W.Richarson dengan judul "Regional Economics". 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
- Sjafrizal. 1997. Pertumbuhan Ekonomi dan Ketimpangan Regional Wilayah Indonesia Bagian Barat. Yogyakarta: LP3E
- Soepono, Prasetyo. 1999. Teori Lokasi: Representasi Landasan Mikro Bagi Teori Pembangunan Daerah. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia. Vol 14. No. 4, 4-24
- Sukirno, Sadono. 2005. Mikro Ekonomi, Teori Pengantar. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- 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.
- Tarigan, Robinson. 2005. Ekonomi Regional-Teori dan Aplikasi Edisi Revisi. Bumi Aksara. Jakarta
- Umar, Husein, 2004, **"Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis"**, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta.