TUGAS AKHIR

ANALISIS INVESTASI TEMPAT KHUSUS PARKIR ABU BAKAR ALI YOGYAKARTA

Disusun Oleh :

DATIK WULANDARI : 01 511 248

DEWI ANA RUSIM : 01 511 314

JURUSAN TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2006

Dos

DR. Ir.

Tangga

MOTTO

"Janganlah kamu bersikap lemah,
dan janganlah (pula) kamu bersedih hati,
padahal kamulah orang yang paling tinggi (derajatnya),
jika kamu orang-orang yang beriman."
(QS. Ali 'Imran: 139).

"Wahai Allah, Engkau adalah Tuhanku. Tidak ada Tuhan selain Engkau. Engkau telah menciptakan aku dan aku adalah hamba-Mu. Aku berada dalam janji dan akan menepati perjanjian itu semampuku. Aku berlindung dari buruk yang aku perbuat. Aku mengakui nikmat-Mu yang tiada henti-hentinya Engkau berikan padaku. Aku mengakui dosaku. Ampunilah aku, sesungguhnya tidak ada yang mengampuni dosa kecuali Engkau."

Kunci-kunci keberhasilan:

1. *Kunci kemuliaan adalah taat kepada Allah dan Rasul-Nya.*
2. *Kunci rezeki adalah berusaha diiringi dengan istighfar dan ketakwaan.*
3. *Kunci surga adalah tauhid.*
4. *Kunci Iman adalah merenungkan ayat-ayat Allah dan mahkluk-makhluk-Nya.*
5. *Kunci kebaikan adalah kejujuran.*
6. *Kunci kehidupan hati adalah merenungkan Al-Qur'an, berdoa di malam hari, dan meninggalkan perbuatan dosa.*
7. *Kunci ilmu pengetahuan adalah bertanya dan menyimak dengan baik.*
8. *Kunci pertolongan dan keberhasilan adalah sabar.*
9. *Kunci kebahagiaan adalah takwa.*
10. *Kunci bertambahnya nikmat adalah bersyukur.*
11. *Kunci rindu akhirat adalah menjaga jarak diri dari kenikmatan duniawi.*
12. *Kunci agar permintaan dikabulkan adalah berdoa.*

Halaman Persembahan

"Wahai Ibu dan bapakku, hari ini aku persembahkan sebuah karya sederhanaku dan aku berharap kalian bangga dengan ini. Semua ini dapat kuraih karena usaha keras kalian. Aku melakukan semua yang terbaik untuk kalian, melakukan semua nasehatmu dan pesan-pesanmu kepadaku. Aku selalu ingat setiap kalimat.....setiap huruf yang kalian katakan dan bisikkan ditelingaku. Aku bercita-cita untuk membahagiakan dan memuliakan kalian karena kalian telah memberikan seluruh cinta dan kasih sayang untuk aku. Wahai ibu, bapakku.... Aku ingin berterima kasih atas segala pengorbanan kalian untuk membesarkan aku hingga saat ini. Kalian adalah inspirasi terbesar dalam hidupku. Semoga Allah senantiasa melindungi kalian. Amien"

(Special dedicated to my parents: H.RUSIM.M dan HJ. MADJIAH).

Untuk seluruh keluarga besarku:

~ Kak Ros dan ayah, terima kasih atas semua dukungannya (Kak Ros... buat kapurung lagi yuks... hehe..)

~ Kak Ivon dan Opu Nangnga, terima kasih atas semua dukungannya selama ini (terima kasih sudah diberi sangu setiap dewi pulang Palopo hehe..)

~ Ayahnya Aldi dan Kak Siar, terima kasih atas semua dukungannya selama ini terima kasih juga atas sangu setiap dewi pulang hehe...

~ Kak Cici dan Kak Anto, terima kasih atas dukungannya selama ini (terima kasih juga atas sangunya untuk dewi, akhirnya dewi beli selop tinggi hehe....)

~ Kak Akib dan Bunda Yul, terima kasih dah sering tengokin dewi di Jogja walau kalian kesibukannya bejibun. (Pokoknya kalo kalian datang, dewi mendadak "kaya" dan perbaikan gizi kekekekek.....)

~ Kak Yanti dan Kak Omo, terima kasih dah sering isiin dewi pulsa juga ngasih sangu setiap dewi pulang... kakak baek dech hehe.... Oiya dewi tunggu ponakan baru yah....)

~ Kak Ichal.... Terima kasih atas semua dukungannya. Duuuh... kakak dewi yang satu ini badung abis.... (Gimana... dah dapat cewek yang tetap blum...) Oiya bagaimana usaha cuci mobil+motor nya semoga sukses yah...)

~ Buat seluruh ponakan-ponakanku yang sangat..sangat...sangat...tante dewi sayangin: Maharani Adibah yang cantik (Dah lulus SMU yah nak...duuuh.. dah lebih tinggi dari tante dewi yah...), Afrialdy yang cakep jangan bandel, Afid Iyad yang kurus tapi cakep tetap rangking 1 yah nak, Ade Afdhal Utama (sekarang dah bisa urus diri sendiri yah nak...), Dio Alif Utama (jangan nakal yah nak..), Dhanty Claudia yang cantik (jangan makan terlalu banyak tar ndut lagi hehe....), Hidriana Pratiwi yang manis (jangan sering kena matahari tar tambah item hehe... belajar yang rajin yah nak), Alif Badran yang cakep pertahankan rangking 1 nya yah..., Fadhilah Pratama yang cakep (Duuuhhh...tante dewi kangen bangeeeeettt.....), dan yang paling kecil Najwa

~ Buat seluruh keluarga besar Perumahan IDI terima kasih dah merhatiin dewi terutama buat Bapak DR.R.Agus Sartono, MBA dan ibu yang dah jadi orang tua dewi di Jogja, sekali lagi terima kasih.

~ Buat mas-masku dan abang-abangku: Mas Rony curhat lg yuk mas tentang cowok cool cool kim dewi hehe...dan Mas Wawan yg cakep terima kasih dah mau ngejagain dewi pas gempa 27 April 2006, Mas Deny, Bang Ucok (tugasnya minta dikerjain ma dewi lagi yah), pokoknya semua yang se geng ma mas rony terima kasih bgt deh....

~ Buat Dr. Yulia cepetan ambil ahlinya yee...biar aku berobat gratis hehehe...

~ Buat Ridwan ma warung MOCI-MOCI nya tempat tongkrongannya cah-cah CIVIL '01, thanks dah mau nampung kita-kita....

~ Buat ibu-bapak dosen Universitas Islam Indonesia khususnya Civil Engineering terima kasih dah ngasih dewi banyak pengetahuan... Matur Nuwun Yah Pak Bu...

~ Juga terima kasih buat seluruh cah-cah Civil 2001 yang gak bisa disebutkan satu persatu.... Kuliah membuat kita layaknya seperti saudara. Tetep kompak yah temen-temen dan sukses selalu...

~ To all the man i'd love before, thank u for a beautiful day that u gave me..and... I said SORRY if I had too many mistaken...

~ Terima kasih untuk JOGJA ku yang telah memberikan aku pengalaman hidup yang sangat berharga.. JOGJA jee'... Never ending...

~ Terima kasih buat semua pihak yang gak bisa aku sebutin satu persatu yang telah membantu, mendukung serta mendoakan sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan.

Aquila (jalan-jalan lagi ma tante dewi di jogja yuks... Duuh... najwa ngangenin...)

"Sekali lagi terima kasih atas dukungan, kasih sayang, dan cinta untuk dewi. Semoga kita semua keluarga besar tetap akur2, saling menyayangi dan selalu dalam Lindungan-Nya. Amien."

Untuk orang-orang terdekat Dewi:

~ Ninot chayank wanita Jawa sang penakluk cinta hehe....(maaaappp....!!! Oiya kerokin dewi lagi dunk...), Hj. Wita putri kalimantan small but really beautiful (I'm sure u'll be find ur real soulmate babe... Btw, ntut do re mi lg yuks...), Caken alias papanya Brian orang papua yang ganteng abis (huehuehue....tetap sabar yah pak ngadepin semua cobaan yang Allah kasih...Dewi yakin kamu pasti bisa....), Ujank putra sumatera yang lagi sibuk ngambil master tapi gak nglupain kita kan?, Fahril si pegawai negri sipil yang gelo... "Terima kasih untuk kalian semua dah jadi saudaraku yang senantiasa nemenin aku saat sakit, sehat, suka maupun duka , karena kalian aku ngerasain pertemanan yang sebenarnya dan menjadikan setiap detikku di Jogja sangat berarti, tanpa dukungan dan cinta kalian mungkin aku gak bakal betah di Jogja. Aku gak tau lagi mau nulis apa tentang kalian saking Excited nya kalian di hidupku, pokoknya keep still my best friends ever after... LUV U ALL MUCH..MUCH..

~ My Best Partner Datik ... Terima kasih atas kerjasama dan pengertiannya. Akhirnya kita selesai juga teman setelah banyak rintangan tuk nyelesaiin skripsi ini...sampe2 lembur mpe pagi bo'.... Btw, kapan neh married ma mas Arief hehe....

~ Kak Khana, Rheina, Kak Aco, dan Mba Rien terima kasih dah ngenalin dewi Jogja...

~ Buat Ade'ku chayank Iin terima kasih atas dukungannya walaupun sering kena semprot tapi tetep tahan juga yah de', jangan suka keluar2 biar kuliahnya tdk terganggu...Buat teteh Yuyun terima kasih atas perhatiannya selama kita serumah..

~ For Danang a nice guy n' good lookin' thanx for ur support and thanx that has given me anti virus in my computer (Puaskan...dah ditulis di halaman persembahanku hehe..)...Makasih juga dah mau nitipin komputerku di rumahmu buat ngindarin gempa hehe...(u must graduated as soon as possible dude..).

~ Buat Inton makasih dah minjemin laptopnya yah teman... (loe bae bgt dech..)

~ Buat rombongan yang naik gunung Lawu...OOOOOiiiiiiiiii.....kalian emang gokil abis tega2nya nipu aku... Arie yang cakep (Jujur ya ri aku tuh bosen bgt dengerin kamu nyanyiin lagunya Glenn Fredly selama perjalanan naik gunung...lagi patah hati yah teman hehe...) , Dwi mentel thanx dah mau mijetin aku , wawan, caken, ragowo, agung yang bawel jangan berantem lagi yah ma gowo, fahril yang ndut n' hengki. Naik gunung lagi yuks tapi siap2 aku repotin lagi yee...hehehe...

~ Buat pak agus kantin ma ibu terima kasih atas dukungan yah....(Duuuhh... jadi laper)

HALAMAN PERSEMBAHAN

بسم الله الرحمن الرحيم

Assalamu,alaikum Wr.Wb

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-NYA, sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.

Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan atas junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Sahabat serta pengikutnya.

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS INVESTASI
TEMPAT KHUSUS PARKIR ABU BAKAR ALI
YOGYAKARTA

Disusun Oleh :

DATIK WULANDARI : 01 511 248

DEWI ANA RUSIM : 01 511 314

Telah diperiksa dan disetujui oleh :

Dosen Pembimbing I	Dosen Pembimbing II
DR. Ir. Dradjat Suhardjo, SU	**Zaenal Arifin, ST, MT**
Tanggal : 8 - 7 - 2006	**Tanggal :** 6/7 '06

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan atas junjungan kita Nabi Muhammad SAW, sahabat serta para pengikutnya.

Penyusunan tugas akhir yang berjudul **"ANALISIS INVESTASI TEMPAT KHUSUS PARKIR ABU BAKAR ALI YOGYAKARTA"** merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Strata 1 Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Pada dasarnya, maksud dan tujuan dari penelitian adalah Mengetahui kelayakan investasi berdasarkan *Break Even Point (BEP)* serat menghitung besarnya tingkat retribusi yang menguntungkan dengan asumsi *Break Even Point (BEP)* dalam jangka waktu 30 tahun.

Penulisan laporan tugas akhir ini dapat berjalan lancar atas bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penyusun ingin menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Ruzardi, MS, selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan.
2. Bapak Ir. H. Faisol AM, MS selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil dan perencanaan.

2. Bapak Ir. H. Faisol AM, MS selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil dan perencanaan.
3. Bapak Dr. Ir. H. Dradjat Suhardjo, SU, selaku Dosen Pembimbing I, atas bimbingan serta waktu yang telah diberikan.
4. Bapak Zaenal Arifin, selaku Dosen Pembimbing II, atas bimbingan serta waktu yang telah diberikan.
5. Bapak Ir. H. Tadjuddin BMA, MT, seleku Dosen Penguji, atas bimbingan dan waktu yang telah diberikan.
6. Kepada kedua orang tua kami tercinta atas doa, kasih sayang, dan bimbingannya serta seluruh keluarga besar kami yang senantiasa memberikan dukungan moral dan materiil.
7. Teman-teman Teknik Sipil dan kos atas segala *support*nya, semoga Allah membalas kebaikan kalian.
8. Semua pihak yang telah banyak membantu kami yang tidak dapat kami sebutkan satu-persatu.

Penyusun menyadari bahwa didalam penyusunan laporan tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, untuk itu kami mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan laporan ini. Semoga laporan tugas akhir ini dapat memberikan menfaat bagi pembaca bagi mahasiswa Teknik Sipil, Amin.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Jogjakarta, Mei 2006

Penyusun

DAFTAR ISI

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR TABEL

ABSTRAK

Tempat khusus parkir Abu Bakar Ali adalah salah satu tempat khusus parkir yang berada di kawasan Malioboro, Yogyakarta. Tempat khusus parkir Abu Bakar Ali sangat strategis karena selain dekat dengan pusat perbelanjaan, juga dekat dengan stasiun Kereta Api Tugu dan kawasan Keraton Yogyakarta. Lahan parkir ini milik Pemerintah Kota yang dikelola oleh swasta dengan luas areal pakir ± 3.459,1 m^3. Tempat khusus parkir ini dimaksudkan untuk mengurangi kepadatan kendaraan yang parkir di kawasan Malioboro dan sekitarnya.

Penelitian ini membahas tentang kelayakan investasi pembangunan tempat khusus parkir Abu Bakar Ali. Dalam penelitian ini data – data yang diperoleh dari KIMPRASWIL Yogyakarta seperti data investasi awal pembangunan parkir, Dinas Perhubungan Yogyakarta, Unit Pelaksana Teknis Dinas parkir Ngabean Yogyakarta dan dari pengamatan langsung di lapangan guna memperoleh data rata – rata kendaraan, sewa los, sewa diesel dan pemakaian MCK / kamar mandi. Data tersebut digunakan untuk menghitung kelayakan investasi dan menghitung besarnya tingkat retribusi yang layak dengan menggunakan metode *Break Even Point (BEP)* dengan jangka waktu 30 tahun. Dari hasil penelitian ini diperoleh hasil bahwa tempat parkir Abu Bakar Ali dinilai tidak layak. Retribusi yang harus dipungut berdasarkan jumlah kendaraan parkir, sewa los, sewa diesel, dan MCK tetap dengan tariff naik sebesar 8,5% setiap tahun, BEP dapat dicapai pada besaran nominal Rp 13.502.587.000,- pada tahun ke-27. Asumsi kedua adalah berdasarkan jumlah kendaraan parkir, sewa los, sewa diesel, dan MCK naik 1% tiap tahun dan tarif naik 7,5%, BEP dapat dicapai pada besaran nominal Rp 1.018.007,- pada tahun ke-25.

Kesimpulan yang dapat diperoleh berdasarkan 2 alternatif (asumsi) perhitungan tersebut bahwa, apabila salah satu alternatif dilaksanakan dan dengan *Break Even Point (BEP)* yang lebih kecil daripada kurun waktu yang ditentukan yaitu 30 tahun, maka investasi bangunan parkir khusus Abu Bakar Ali akan dapat dinilai layak.

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan perkembangan ekonomi yang semakin meningkat memberikan dampak pada permintaan yang besar akan fasilitas yang menunjang kegiatan tersebut, seperti kebutuhan tempat akan pelayanan umum misalnya perkantoran, tempat perdagangan, kawasan wisata, dan sebagainya. Fasilitas tempat parkir merupakan fasilitas pelayanan umum, yang merupakan faktor penting dalam sistem transportasi didaerah perkotaan.

Dipandang dari sisi teknik lalu lintas, aktivitas parkir yang ada saat ini sangat mengganggu kelancaran arus lalu lintas, mengingat sebagian besar kegiatan parkir dilakukan di badan jalan. Pembangunan fasilitas-fasilitas sangat memerlukan sarana untuk parkir kendaraan yang memadai, mengingat pusat-pusat kegiatan tersebut akan membangkitkan aktivitas parkir dimana jika tidak tertampung akan memberi beban pada ruas-ruas jalan disekitar pusat kegiatan yang ada, sehingga akan menimbulkan gangguan terhadap kelancaran arus lalu lintas di ruas jalan yang bersangkutan.

Pengaturan aktivitas parkir di badan jalan akan membawa konsekuensi penyediaan fasilitas parkir di luar badan jalan, dengan pengelolaan fasilitas parkir diluar badan jalan tersebut dapat diusahakan oleh pemerintah daerah atau pihak swasta. Aktivitas parkir baik yang berada di badan jalan dan di luar badan jalan dapat merupakan sumber pendapatan daerah yang potensial apabila dikelola

secara baik. Dikutip dari laporan ringkas "Pengembangan Kawasan Abu Bakar Ali,Pustral UGM,2004" Pembangunan kota Yogyakarta didasarkan pada visi berikut:

> *"Terwujudnya hasil pembangunan dalam rangka menuju kota Yogyakarta sebagai kota pendidikan yang berkualitas, pariwisata yang berbudaya, pertumbuhan dan pelayanan jasa yang prima, terciptanya masyarakat madani dan ramah lingkungan yang didukung oleh prinsip-prinsip partisipasi, penegakan hukum transparansi, responsibilitas, akuntanbilitas dan mempunyai wawasan kedepan".*

Salah satu kata kunci yang menarik dari visi tersebut adalah ramah lingkungan. Menarik karena saat ini mulai terasa bahwa kota Yogyakarta sudah tidak nyaman lagi untuk dihuni, salah satunya karna kurang ramah lingkungan.

Pemerintah kota Yogyakarta dalam jangka waktu 2002-2006, tampaknya memprioritaskan pembangunannya salah satunya pada pencapaian kondisi ramah lingkungan ini. Hal ini bisa dilihat dari prioritas pembangunan untuk jangka waktu 5 tahun tersebut, yaitu:

1. Terwujudnya kota Yogyakarta sebagai kota yang tertib dan bersih pada tahun 2002,
2. Terwujudnya kota Yogyakarta sebagai kota yang mampu meletakkan kerangka dasar pariwisata yang berbudaya pada tahun 2003,
3. Terwujudnya kota Yogyakarta sebagai kota yang mampu meletakkan dasar pendidikan yang berkualitas pada tahun 2004,
4. Terwujudnya kota Yogyakarta sebagai pusat pertumbuhan dan pelayanan jasa yang berbasis ekonomi kerakyatan pada tahun 2005.

Kondisi ramah lingkungan direncanakan dicapai pada tahun 2005 meskipun demikian usaha pencapaian kondisi ini bukanlah pekerjaan satu atau dua tahun program pembangunan, akan tetapi harus dilakukan berkesinambungan.

Salah satu usaha yang dilakukan adalah dalam bentuk kerjasama partisipatif antara pemerintah provinsi dan pemerintah kota untuk menangani salah satu wilayah yang sangat penting perannya bagi kota Yogyakarta yaitu kawasan Malioboro.

Salah satu masalah klasik kota Yogyakarta adalah bahwa pusat kota adalah sekaligus merupakan pusat berbagai macam kegiatan seperti perdagangan, pariwisata, perkantoran, dan lain-lain. Hal ini membawa dampak pada bertumpuknya kendaraan dipusat kota karena sebagian besar orang yang membawa kendaraan bermotor. Hal ini diperparah dengan kondisi angkutan umum yang kurang *reliable.*

Dalam konsep pembangunannya pemerintah kota berusaha menciptakan pusat kegiatan lain diberbagai tempat agar tidak bertumpuk di pusat kota. Antara lain seperti pembangunan fasilitas komersial diberbagai tempat, pembangunan pusat-pusat hiburan, dan lain-lain. Diharapkan dengan pembangunan tersebut, konsentrasi pembangunan dipusat kota Yogyakarta (Kawasan Malioboro dan sekitarnya) akan disebar keberbagai tempat sehingga akan mengurangi dampak yang timbul. Disatu sisi kondisi kawasan Malioboro sendiri tampaknya memerlukan suatu usaha revitalisasi agar mencapai kondisi yang lebih baik dari yang ada sekarang.

Jika dilihat dari kondisi sekarang, salah satu penyumbang ruwetnya lalu lintas di Malioboro adalah tidak optimalnya pengaturan lalu lintas dikawasan Jl. Abu Bakar Ali (utara Hotel Garuda) dan Jl. Pasar Kembang. Salah satu masalahnya adalah wajibnya kendaraan untuk masuk ke Malioboro jika sudah memasuki kedua jalan tersebut dan tidak memberi pilihan untuk tidak masuk Malioboro.

Dari beberapa survei diketahui bahwa lebih dari 70% pemakai Jl. Malioboro tidak bertujuan untuk ke Malioboro (hanya lewat saja/*passing through*) yang artinya, golongan ini hanya menyumbangkan kemacetan, ketidak nyamanan, pemborosan bahan bakar dan peningkatan pencemaran udara bagi kawasan Malioboro. Hal ini diperparah dengan informasi bahwa hampir 60% kendaraan yang masuk ke Malioboro berasal dari Jl. Mangkubumi (yang juga melewati Jl. Abu Bakar Ali).

Berdasarkan hal itu maka suatu pengaturan ulang lalu lintas yang lebih efisien diperlukan untuk mengatasi keruwetan yang terjadi. Hal demikian memerlukan manajemen ruang yang menyeluruh, terpadu, konsepsual dan tentunya bijaksana. Berbagai kepentingan terwadahi dalam satu konsep visi arah kawasan Malioboro kedepan.

1.2 Pokok Masalah

Dalam penyusunan tugas akhir ini, yang menjadi pokok masalah adalah kurangnya sarana dan prasarana parkir di daerah kawasan Malioboro. Untuk itu

dalam penelitian ini akan dibahas tentang kelayakan sarana parkir di Abu Bakar Ali.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah:

1. Mengetahui kelayakan investasi berdasarkan *Break Even Point (BEP)*
2. Menghitung besarnya tingkat retribusi yang menguntungkan dengan asumsi BEP dalam jangka waktu 30 tahun.

1.4 Batasan Masalah

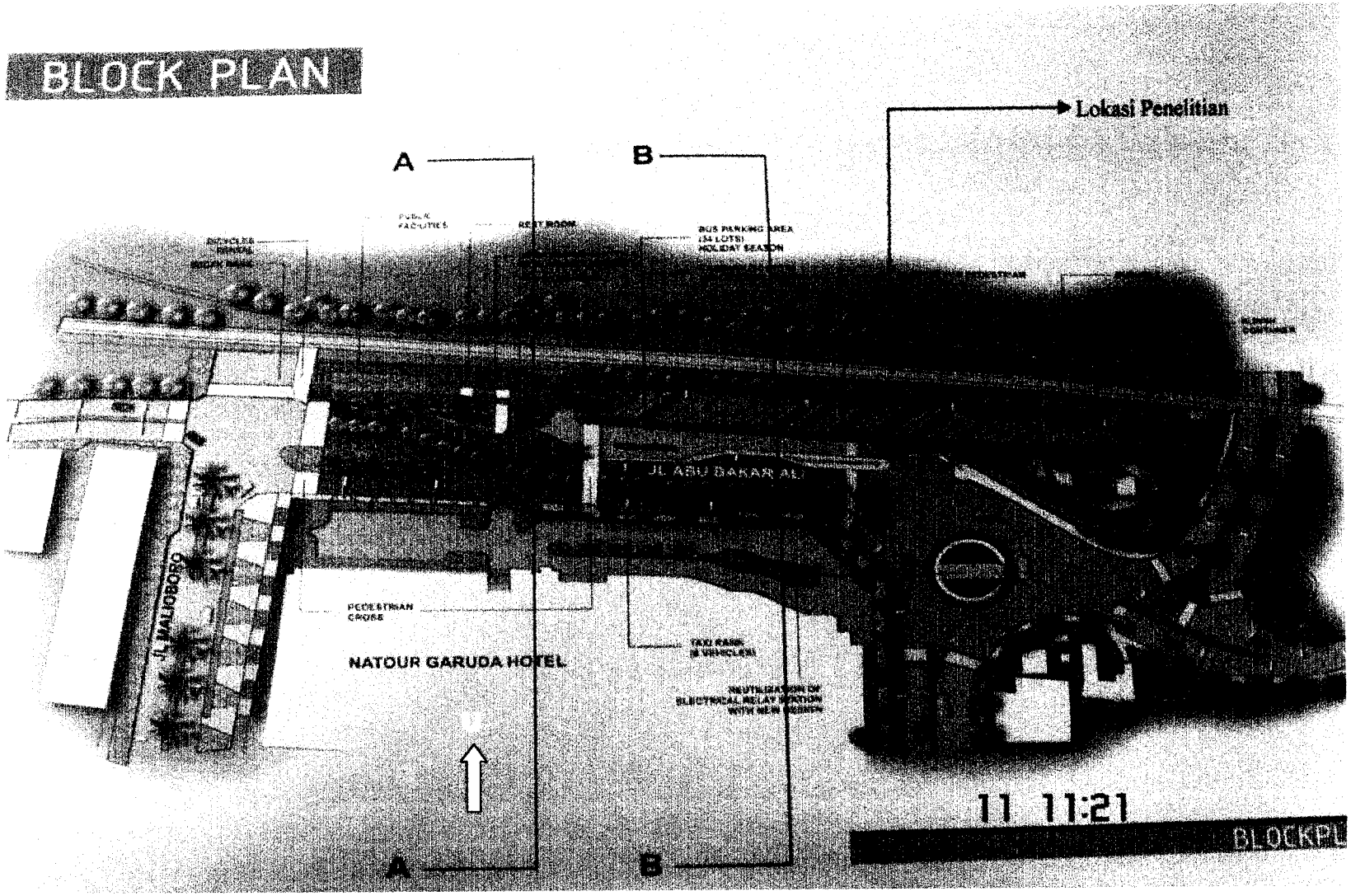
Agar penulisan tugas akhir ini lebih terarah dan mudah dipahami sesuai dengan tujuan serta untuk memperjelas ruang lingkup permasalahan, maka perlu diadakan beberapa pembatasan, yaitu:

1. Areal studi adalah tempat khusus parkir Abu Bakar Ali.
2. Analisis menggunakan titik impas atau *Break Even Point.*
3. Depresiasi hanya diperhitungkan dari biaya investasi awal.
4. Pajak ditentukan berdasarkan PPH pasal 17 ayat 1 tahun 1999.
5. Investasi awal yang diperhitungkan dari biaya investasi pembangunan.
6. Investasi yang digunakan juga untuk pembangunan tempat parkir dan sarana lain.

1.5 Manfaat Penelitian

Tugas akhir ini diharapkan akan dapat memberikan manfaat yang berupa pengalaman dalam melakukan studi kasus mengenai penanaman dan pengembalian investasi, khususnya dibidang konstruksi terhadap investasi jangka panjang yang banyak mengandung faktor risiko dan ketidakpastian.

Lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.1



Sumber : PUSTRAL UGM

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Parkir

Asal kata parkir dari *park* yang berarti taman, dan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sebagai tempat menyimpan. Menurut Keputusan Direktorat Jendral Perhubungan Darat Nomor 272/HK/105/DRJD/96 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir, parkir adalah keadaan tidak bergerak dari suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara. Sedangkan definisi berhenti adalah kendaraan tidak bergerak dari kendaraan untuk sementara dan pengemudi tidak meninggalkan kendaraan (Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir, DepHub).

O'Flaherty 1974, 129 mengungkapkan: Kebijaksanaan perparkiran harus dipertimbangkan dalam kaitan pengaruhnya atas guna lahan dan kebijaksanaan perangkutan. Pengendalian perparkiran dibanyak kota merupakan kunci pengendalian lalu lintas yang tepat.

Kegiatan parkir sangat mengganggu arus lalu lintas, karena adanya:

1. Proses mencari lokasi parkir.
2. Proses manuver kendaraan masuk dan keluar parkir.
3. Pengurangan lebar efektif perkerasan jalan.

Fenomena parkir yang terjadi diantaranya:

1. Parkir pada badan jalan akan menjadikan lebar jalan berkurang sehingga kecepatan arus lalu lintas berkurang, menyebabkan arus terganggu dan

terjadinya tundaan lalu lintas selanjutnya akan meningkatkan biaya operasi kendaraan seterusnya akan menimbulkan biaya transportasi yang tinggi.

2. Fasilitas parkir di luar badan jalan pada pusat kegiatan, umumnya belum tepat di dalam perancangan tapak dan akses parkir, sehingga daya tampung parkir terlampaui dan terjadi gangguan manuver kendaraan saat akan masuk fasilitas parkir.
3. Jarak parkir yang jauh dari pusat kegiatan akan menjadikan tempat parkir tidak optimal dalam penggunaannya.
4. Daya tampung parkir tak dapat mencukupi permintaan parkir.
5. Lama parkir yang panjang untuk setiap kendaraan.

Keinginan akan sarana parkir diperlihatkan seperti pada **Tabel 2.1** berikut ini:

Tabel 2.1 Keinginan Sarana Perparkiran

Perilaku lalu lintas	Keinginan
Perorangan (peparkir)	• Bebas, mudah mencapai tempat tujuan
Pemilik toko (peparkir)	• Mudah bongkar muat • Menyenangkan pembeli
Kendaraan umum	• Dikhususkan, terpisah agar aman untuk turun-naik penumpang • Mudah keluar masuk agar dapat menempati jadwal perjalanan
Kendaraan barang	• Mudah bongkar muat
Kendaraan yang bergerak	• Bisa parkir berjejer bila perlu • Bebas parkir tanpa hambatan
Pengusaha parkir (pemarkir)	• Parkir bebas • Pelataran selalu penuh • Frekuensi parkir tinggi
Ahli perlalu lintasan	• Melayani setiap pemakai jalan • Mengusahakan kelancaran lalu lintas

Sumber: Suwarjoko Warpani (1990), Merencanakan Sistem Perangkutan, ITB, hal. 161

2.2 Kapasitas Parkir

Morlock (1988), mengatakan bahwa jenis terminal yang paling biasa terdapat adalah fasilitas parkir. Oleh karena itu, konsep kapasitas parkir dapat mengikuti konsep terminal. Pada dasarnya terdapat dua konsep dalam kapasitas terminal, dimana kapasitas merupakan ukuran dari volume yang melalui terminal (atau sebagian dari terminal).

Untuk konsep pertama, agar kemungkinan arus lalu lintas maksimum yang melalui terminal dapat terjadi, selalu harus terdapat suatu satuan lalu lintas yang menunggu untuk memasuki tempat pelayanan sesegera mungkin sesudah tempat itu tersedia. Kondisi ini jarang dicapai untuk periode yang panjang, sebagian disebabkan karena arus transpor biasanya mempunyai puncak, seperti puncak untuk pergi ke tempat pekerjaan di daerah perkotaan ataupun arus puncak pada saat liburan di tempat-tempat wisata. Selain itu, secara ekonomi dan sosial tidak dapat diterima. Ini membawa kita kepada konsep kedua dari kapasitas, yaitu volume maksimum yang masih dapat ditampung dengan waktu menunggu atau kelambatan yang masih dapat diterima.

2.3 Fasilitas Parkir

Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu. Fasilitas parkir bertujuan:

1. Memberikan tempat istirahat kendaraan
2. Menunjang kelancaran arus lalu lintas

(Anonim, 1996, Pedoman Teknis Penyelenggara Fasilitas)

Fasilitas parkir (menurut Pignataro, 1979) dibedakan:

1. Parkir di badan jalan (*On street Parking Curb Parking*), terdiri dari:
   a. Parkir terbatas (*Restricted Curb Parking).*
   b. Parkir tak terbatas *(Unrestricted Curb Parking).*
2. Parkir di luar badan jalan (*Off street Parking facilities*), terdiri dari:
   a. Parkir peltaran *(surface Lots)*
   b. Parkir garasi (*Garages)*

Sedangkan menurut Hobbs (1995), *Off street parking* diklasifikasikan sebagai berikut:

1. pelataran parkir mobil.
2. gedung parkir bertingkat banyak

Offstreet parking direncanakan dengan tujuan:

a. Menyediakan jumlah tempat maksimal.
b. Memperkecil ketidaknyamanan saat parkir, saat akan/setelah parkir dan saat mengendarai di dalam tempat parkir.
c. Memperkecil gangguan aliran masuk dan keluar dengan pejalan kaki dan gerakan kendaraan di luar tempat parkir.

Pemilihan sudut parkir yang digunakan tergantung pada ukuran dan bentuk tempat parkir. Untuk memaksimumkan penggunaan tempat parkir dapat digunakan susunan sudut parkir lebih dari satu dalam satu parkir. Parkir dengan sudut 90° merupakan penataan dengan penggunaan lahan yang paling efisien.

Mobil dapat menggunakan jalan (gang-gang) masuk dengan dua arah dan jarak lintas dapat dikurangi.

Hal tersebut diijinkan pada jalan buntu, yang dengan cara ini akan meminimalkan areal yang terbuang. Jika sudut parkir lebih kecil dari 90°, jalan masuk harus dibuat satu arah. Untuk tempat-tempat yang sibuk sebaiknya digunakan sirkulasi satu jurusan. Untuk yang memarkir kendaraanya sendiri lebih mudah jika mengguinakan sudut parkir 30° dan 45° (Pignataro, 1979).

Parkir dengan menyudut lebih nyaman bagi pengemudi, membutuhkan lebih sedikit ruang untuk gerak keluar masuk. Secara ekonomis permukaan jalan yang tidak dapat digunakan untuk parkir menyudut ternyata lebih luas daripada parkir sejajar. Parkir menyudut hanya memberikan keuntungan waktu bila berada di tengah-tengah pelataran luas, jalan yang sepi lalu lintas, atau mungkin di dalam alun-alun *(city square)* (G.R Wells, 1993, Rekayasa Lalu Lintas).

Banyak faktor yang harus dipertimbangkan dalam membuat keputusan fasilitas parkir (parkir permukaan/pelataran parkir atau parkir bangunan/garasi). Dalam kasus pihak pembangun swasta juga memasukkan faktor karakteristik kebutuhan, pajak, dan biayanya (Hunnicutt, J. M. 1982).

2.4 Diskripsi Wilayah Malioboro

Berdasarkan laporan ringkas "*Liveable Community Initiatives* (Pengembangan Kawasan Abu Bakar Ali), 2004" yang memuat beberapa survei diantaranya:

2.4.1 Survei kendaraan tak bermotor

Survei ini dilakukan pada jumlah kendaraan tak bermotor yang parkir di jalur lambat, yaitu meliputi becak dan andong. Beberapa kesimpulan:

- Area yang paling disukai untuk parkir adalah antara Jl. Sosrowijayan – Jl. Dagen, baik oleh becak maupun andong. Area ini juga merupakan area yang paling padat pejalan kaki dan parkir kendaraan bermotor.
- Prosentase kendaraan yang parkir mencapai lebih dari 2.100 becak dan 265 andong setiap harinya, dengan jam puncak pada siang hari (12.00-14.00) dan sore (17.00-18.00).

2.4.2 Survei lalu lintas

Survei lalu lintas dilakukan dalam dua tahap yaitu survei *traffic counting* selama 12 jam (09.00-21.00) untuk melihat fluktuasi pergerakan kendaraan di kawasan Malioboro. Survei kedua adalah survei *turning movement* untuk melihat volume lalu lintas yang ada dalam jaringan jalan di kawasan Malioboro.

Beberapa kesimpulan dari hasil survei lalu lintas adalah:

- Jam puncak pergerakan kendaraan adalah jam 12.00-13.00 pada siang hari dan 18.30-19.30 pada sore hari.
- Beberapa ruas dengan beban lalu lintas yang tinggi adalah ruas jalan Abu Bakar Ali, ruas Jl. Malioboro, Jl. Mataram. Sebagian besar pemakai adalah pengguna sepeda motor dan mobil.

Tabel 2.2 Hasil Survei Lalu Lintas di Kawasan Malioboro:

Ruas jalan	LHR Kendaraan			
	Non Motorized Vehicle	*Motor Cycle*	*High Vehicle*	*Heavy Vehicle*
JL. Abu Bakar Ali	2035	45.678	14.641	900
JL. Malioboro (Pasar kembang-Sosrowijayan)	7536	65.887	21.095	1077
JL. Mataram (Abu Bakar Ali-Perwakilan)	2463	54.869	15737	1619
JL. Malioboro (Sosrowijayan-Perwakilan)	6627	58.300	18.725	1003
JL. Malioboro (Perwakilan-Dagen)	5354	51.013	16.166	997
JL. Malioboro (Dagen-Pajeksan)	4159	47.681	14.832	996
JL. Mataram (Perwakilan-Mas Suharto)	1805	52.976	11.411	1328
JL. Mataram (Mas Suharto-Juminahan)	3914	72.443	14.867	1887

Sumber: PUSTRAL, UGM, 2005.

- Akibat dari beban yang besar itu maka ada tiga simpang utama yang mengalami pembebanan secara luar biasa yaitu simpang antara Jl. Abu Bakar Ali-Jl. Mataram, simpang Malioboro-Abu Bakar Ali dan simpang Jl. Mataram- Suryatmajan.

2.4.3 Survei Bus kota

Survei ini dilakukan untuk melihat karakteristik bus kota dan penumpangnya yang melintasi Jl. Malioboro. Beberapa kesimpulan hasil survei adalah sebagai berikut:

- Bus yang melintas meliputi jalur 4, 11, 18, dan 19, jumlah bus yang melintas setiap harinya mencapai 366 bus (jam operasi 06.00-18.00) dengan *load factor* rata-rata 48,5%.
- Disepanjang Malioboro disediakan beberapa tempat henti bus kota seperti di depan eks gedung Kanwil PU, depan Kepatihan dan depan pasar Beringharjo. Meskipun demikian seringkali terjadi bus kota berhenti tidak pada tempatnya yang menaik turunkan penumpang.

2.4.4 Survei Parkir khusus Abu Bakar Ali

Lahan parkir ini milik pemerintah kota yang dikelola oleh swasta. Sistem pengelolaannya sampai tahun 2003 adalah sistem sewa. Pihak pengelola diwajibkan membayar sewa Rp 8.400.000,- per tahun kepada pemerintah kota. Namun demikian uang sejumlah itu dirasakan berat oleh pengelola sehingga pola setoran tidak lagi pertahun melainkan diangsur setiap bulan sebesar Rp.700.000,-.

Dengan diberlakukannya Perda parkir yang baru maka sistem parkir yang berlaku sekarang adalah sistem bagi hasil antara pemerintah kota dengan pengelola masing-masing 60% dan 40%. Sekitar tahun 1999 fungsi lahan mengalami perubahan. Lahan ini tidak saja diperuntukkan sebagai tempat parkir wisata tetapi juga digunakan sebagai tempat berdagang.

Biaya retribusi yang berlaku di Parkir khusus Abu Bakar Ali yang berlaku untuk 2 jam pertama, selebihnya dikenakan 50% dari tarif adalah sebagai berikut:

Tabel 2.3 Tarif Retribusi Parkir Berdasarkan Perda No.20 Th.2002

Jenis Kendaraan	Tarif
Truk Besar	Rp. 8.500,-
Bus Besar	Rp. 8.000,-
Truk Sedang	Rp. 7.000,-
Bus Sedang	Rp. 6.500,-
Sedan, Jeep, Pickup, St. Wagon	Rp. 1.500,-
Motor	Rp. 500,-

Sumber: Dinas Perhubungan, Yogyakarta, 2005.

2.4.5 PKL (Pedagang Kaki Lima) di Parkir khusus Abu Bakar Ali

Khusus bagi kelompok buah, kelompok oleh-oleh dan makanan, pakaian dan kerajinan, mereka tidak berjualan setiap hari. Hanya hari-hari tertentu saja mereka berjualan di parkir khusus Abu Bakar Ali seperti hari sabtu dan minggu.

Pasalnya hari senin sampai jumat jarang sekali bus wisata yang parkir di areal itu sehingga mereka cenderung berjualan di depan-depan hotel yang dikunjungi wisatawan domestik. Paling tidak terdapat 66 kios di taman parkir Abu Bakar Ali. Angka itu terbagi atas kios salak pondoh 12 unit, kios makanan dan oleh-oleh 28 unit, kios pakaian dan kerajinan 26 unit. Namun demikian pada saat pengamatan jumlah pedagang yang berjualan hanya 5 buah dengan jenis dagangan bakso dan minuman.

2.5 Penelitian Sebelumnya

Pengkajian yang bersifat menyeluruh tentang segala aspek kelayakan proyek atau investasi studi kelayakan. Selain sifatnya yang menyeluruh, studi kelayakan juga memberikan hasil analisis tentang manfaat yang kita peroleh dengan sumber daya yang diperlukan (Iman Soeharto, 1995).

Memasukkan unsur risiko dalam penilaian usul investasi, berarti memberikan kemungkinan bagi proyek investasi untuk mempunyai tingkat risiko yang berbeda sehingga akan dapat merubah corak risiko perusahaan secara keseluruhan (Bambang Riyanto, 1995).

Kriteria kelayakan erat kaitannya dengan keberhasilan dan hal ini akan berbeda dari satu dan lain sudut pandang kepentingan. Bagi pemilik proyek

swasta titik berat keberhasilan diletakkan pada aspek finansial (Siswanto Sutojo, 1983).

Metode pendekatan yang digunakan memasukkan unsur risiko kedalam arus keuangan yang diharapkan, yaitu dengan mengurangkan sejumlah arus kas tertentu dari *mean* arus keuangan yang diharapkan yang masih mengandung risiko (Hendy Agung S dan Eni Srihastuti K).

Setelah mengetahui nilai *Present Value* selama masa kontrak, maka digunakan beberapa penilaian seperti: Nilai Sekarang Bersih *(Net Present Value)*, Nilai Tingkat Hasil *Intern (Internal Rate of Return)* dan Tingkat Pengembalian Investasi *(Payback Period)*. Prosentase suku bunga yang digunakan adalah 15%.

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 Kerangka Dasar Penelitian

Kerangka dasar dari penelitian ini adalah akan mengadakan analisis secara Ekonomi sehingga dana yang dikeluarkan untuk investasi biaya, operasional dan *maintenance* dapat terpenuhi pada jangka waktu 30 tahun (n=30 tahun) oleh pendapatan *(return).* Dengan melakukan pendekatan perhitungan yaitu dengan menggunakan metode *Break Even Point (BEP).*

3.2 Perubahan Nilai Waktu dari Uang

Pengertian bahwa suatu mata uang saat ini akan bernilai lebih tinggi dari waktu yang akan datang, merupakan suatu konsep dasar dalam pembuatan keputusan investasi. Pada umumnya masalah finansial atau arus kas suatu investasi mencakup periode waktu uang cukup lama, bertahun-tahun, sehingga perlu diperhitungkan pengaruh waktu terhadap nilai uang (Iman Soeharto, 1995).

Evaluasi kemampuan proyek menghasilkan keuntungan dengan menggunakan rasio laba atas penjualan, laba atas dana yang ditanam dan laba atas modal sendiri mengabaikan suatu faktor penting guna menilai kemampuan menghasilkan laba yaitu uang dalam kaitannya dengan waktu penerimaan uang tersebut (Siswanto Sutoyo, 1996).

3.2.1 Bunga

Bunga adalah sejumlah uang yang harus dibayar sebagai kompensasi terhadap apa yang dapat diperoleh dengan penggunaan uang tersebut (Bambang Riyanto, 1995).

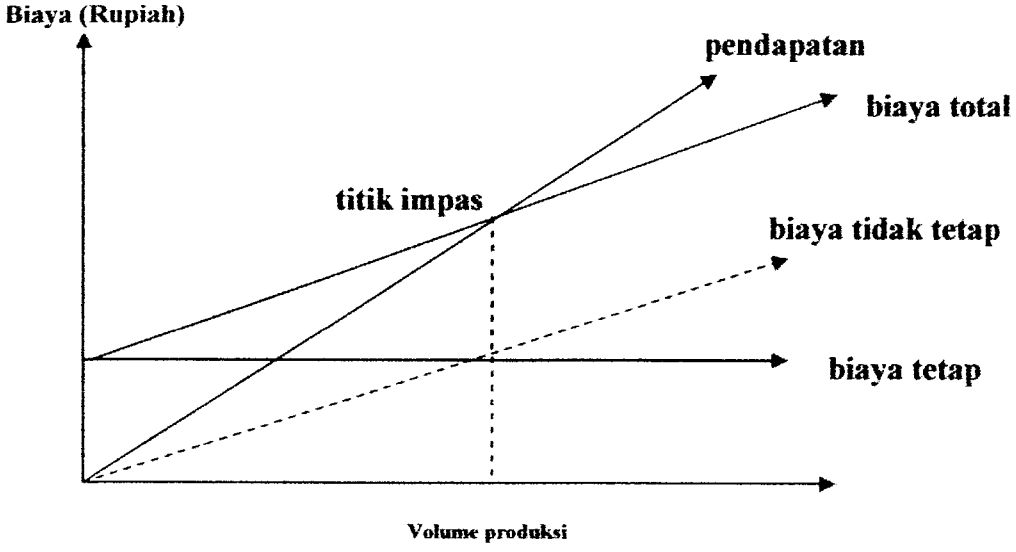
3.2.2 Pajak

Pajak adalah iuran pada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik secara langsung yang dapat ditujukan dan dipergunakan untuk membayar pengeluaran umum (Mardiyanto, 1997).

3.3 Metode Analisis *Break Even Point*

Analisis ***Break Even Point*** adalah suatu teknik analsis untuk mempelajari hubungan antara biaya tetap, biaya variabel, keuntungan, dan volume kegiatan. Titik impas atau *Break Even Point (BEP)* adalah titik dimana total biaya produksi sama dengan pendapatan. Titik impas memberikan petunjuk bahwa tingkat produksi telah menghasilkan pendapatan yang sama besar dengan biaya produksi yang dikeluarkan.

Hubungan antara volume produksi, total biaya dan titik impas dapat di lihat pada gambar 3.1 berikut ini:



Gambar 3.1 Grafik hubungan volume produksi, total biaya, dan titik impas

Sumber: Imam Suharto (1997)

Pada tugas akhir ini dalam menentukan *Break Even Point (BEP)* dipakai dua macam teori, yaitu teori dengan harga tetap dan harga yang berlaku.

3.3.1 Teori harga tetap

Teori harga tetap yaitu dengan memakai asumsi bahwa semua *variabel cost* tidak mengalami perubahan (tidak mengalami kenaikan biaya) maka akan terlihat pada n tahun keberapa akan dijumpai titik impasnya. Dengan demikian dari berawal harga tetap tersebut akan dijadikan acuan untuk harga berlaku.

3.3.2 Teori harga berlaku

Teori harga berlaku yaitu dengan memakai ketentuan-ketentuan kenaikan *variabel cost* ataupun tarif retribusi sesuai dengan yang dikeluarkan ataupun yang direncanakan pihak pengelola. Sehingga dengan acuan harga tetap diharapkan pada harga berlaku akan didapat titik impas dengan waktu yang lebih cepat dari pada harga tetap.

Variabel utama pada model *Break Even Point* adalah sebagai berikut :

a. Investasi (I)

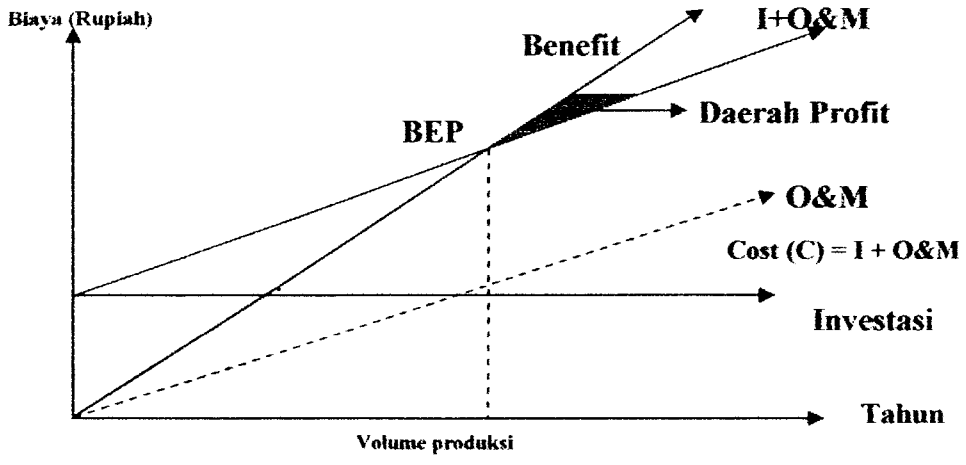
   Investasi adalah sejumlah modal awal yang akan digunakan untuk kegiatan. Lazimnya investasi merupakan harga tetap yang juga disebut *fixed cost* atau beban tetap,

b. Biaya operasi dan pemeliharaan (*operation and maintenance*) atau O&M

   Harga O&M lazimnya berubah-ubah sesuai keadaan atau disebut dengan *variabel cost*, dan

c. Harga jual produk yang terkandung didalamnya adalah faktor keuntungan atau *benefit*.

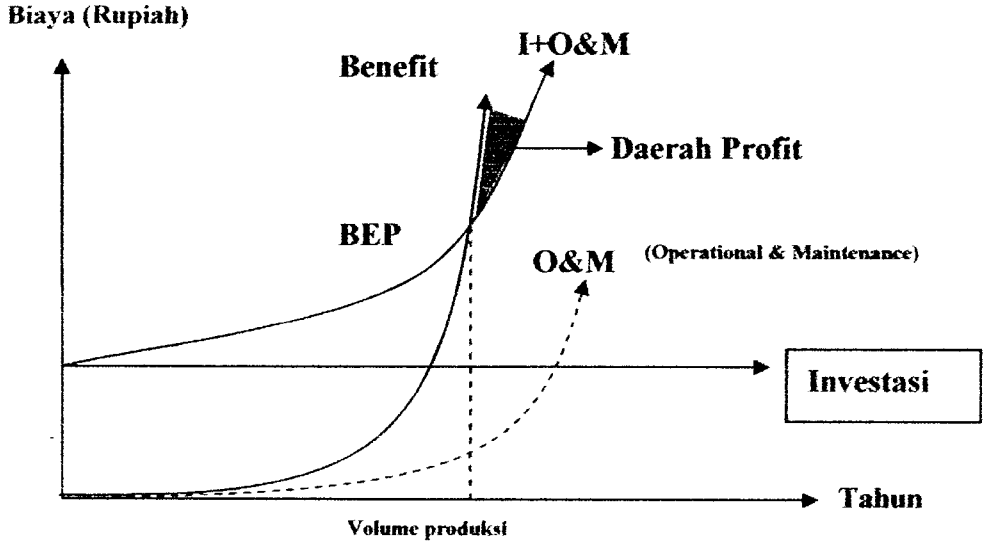
Gambar 3.2 di bawah ini diasumsikan bahwa harga-harga I, O&M dan B konstan. Pada intinya dalam merancang kegiatan usaha yang *profit oriented*, semua beban biaya I, O&M harus mampu dibayar dengan harga penjualan produk hasil usaha (B). Perbandingan nilai B yang dihasilkan dengan C biaya yang dikeluarkan sebagai masukan dana disebut *Benefit Cost Ratio* (BCR).



Gambar 3.2 Grafik hubungan pendapatan, total biaya, BEP dengan harga tetap

Sumber: Imam Suharto (1997)

Sedangkan pada gambar 3.3 di bawah ini memberi gambaran bahwa keadaan sesungguhnya begitu dinamis seperti gaji yang selalu meningkat, bunga bank naik dan bahan baku makin mahal. Dengan demikian beban O&M juga meningkat yang kurvanya cenderung menjadi *eksponensial*. Konsekuensinya dari keadaan ini *benefit* (B) juga harus mengikuti secara *eksponensial* pula untuk dapat mengejar sampai *Break Even Point (BEP)* dan posisi *profit* atau menguntungkan.



Gambar 3.3 Grafik hubungan pendapatan, total biaya, BEP dengan harga berlaku

Sumber: Imam Suharto (1997)

Apabila suatu perusahaan hanya mempunyai biaya variabel saja, maka tidak akan muncul masalah ***Break Even Point*** dalam perusahaan tersebut. Masalah ***Break Even Point*** baru muncul apabila suatu perusahaan disamping mempunyai biaya variabel juga mempunyai biaya tetap. Besarnya biaya variabel secara totalitas berubah-ubah sesuai dengan perubahan volume produksi, sedangkan besarnya biaya tetap secara totalitas tidak mengalami perubahan meskipun ada perubahan volume produksi.

Sedangkan biaya yang termasuk golongan biaya variabel pada umumnya adalah bahan mentah, upah buruh langsung dan komisi penjualan. Sedangkan yang termasuk golongan biaya tetap pada umumnya adalah depresiasi aktiva sewa, bunga utang, gaji pegawai dan biaya kantor.

3.4. Pengertian Aliran Keuangan

Aliran keuangan adalah jumlah pemasukan tunai dikurangi jumlah pengeluaran tunai untuk menentukan tingkat keuntungan. Di dalam laporan suatu perusahaan, aliran keuangan tahunan *(annual cash flow)* disusun dengan mempertimbangkan keuntungan setelah pajak *(after tax profit)* ditambah dengan biaya penyusutan (depresiasi) yang diperhitungkan untuk tahun yang bersangkutan.

3.5 Hubungan Investasi dan Ukuran Operasional Parkiran

Dalam hal ini perlu mendapatkan cara yang dapat menilai kegiatan yang dilakukan dalam mengusahakan parkiran tersebut. Ukuran hasil kerja dapat diambil dari beberapa kegiatan dengan klasifikasi sebagai berikut:

1. Bus sebagai objek,
2. Parkir bus sebagai objek,
3. Kios sebagai objek,
4. Orang sebagai objek,
5. Hotel sebagai objek,
6. Plaza sebagai objek.

3.6 Satuan Mobil Penumpang

1. Sepeda Motor : 0,5 smp
2. Kendaraan Ringan : 2 smp
3. Kendaraan Berat : 3 smp
4. Mobil Penumpang : 1 smp
5. Kendaraan tak Bermotor : 4 smp

BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1 Variabel yang Digunakan

Variabel yang digunakan dalam analisis ini adalah:

1. Investasi (I) yang meliputi: tempat parkir, bangunan los, dan kamar mandi atau WC.
2. *Operational dan Maintenance (O & M)* meliputi: upah juru parkir, kontribusi ke PEMDA, perawatan dan pemeliharaan fasilitas parkir.
3. Retribusi (R) meliputi: tarif parkir, tarif bangunan los, dan tarif kamar mandi atau WC.

Untuk menentukan berapa jumlah retribusi (R) yang layak agar bisa mencapai *Break Even Point (BEP)* pada jangka waktu (n=30 tahun) dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\sum_{0}^{n} R = \mathrm{I} + \sum_{0}^{n} OM$$

Dimana:

$\sum_{0}^{n} R$ = Jumlah semua retribusi/pendapatan dari tahun 0 sampai n.

I = Investasi atau modal awal usaha dengan nilai tetap.

$\sum_{0}^{n} OM$ = Total biaya yang dibelanjakan dari 0 sampai tahun ke n. Bila pada tahun ke n mencapai *Break Even Point (BEP)* maka *Benefit Cost Ratio (BCR)*=1.

4.2 Pengumpulan Data

Data yang akan dianalisis diperlukan dari :

1. Pemerintah Kota D.I Yogyakarta
2. Tingkat suku bunga diambil dari ketentuan Bank Indonesia (BI)
3. Studi pustaka dari beberapa buku literatur.

4.3 Teknik Analisis Data

Data-data yang dapat dianalisis dan hasilnya digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan investasi, yaitu:

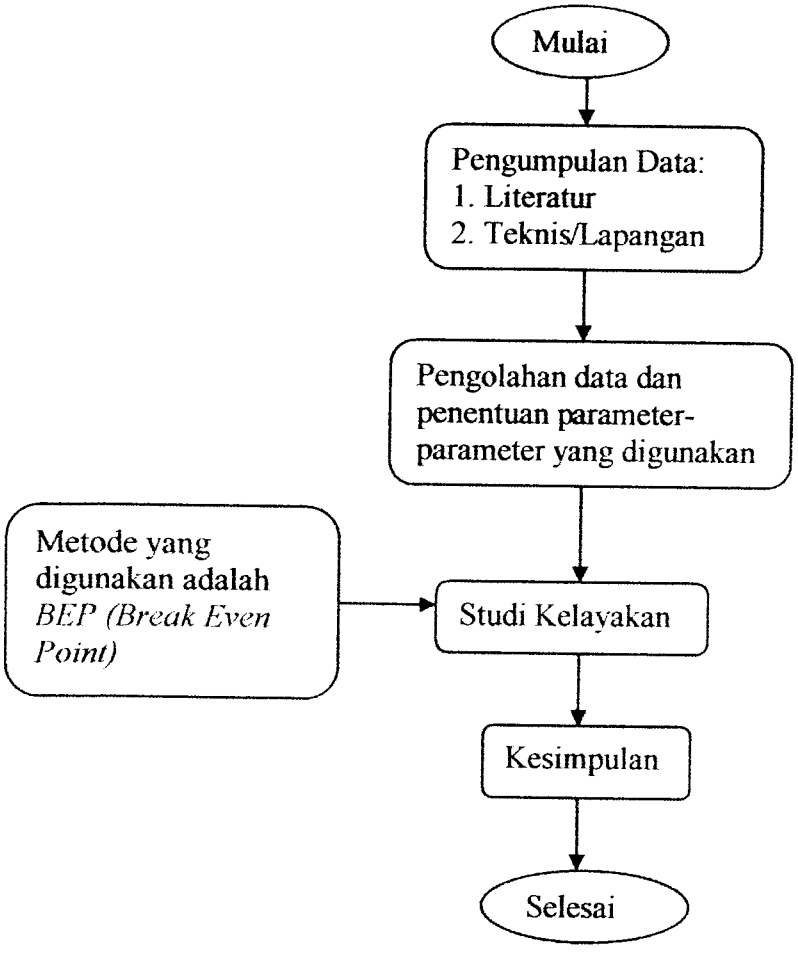
1. Mengumpulkan data yang diperoleh berupa data investasi awal, tarif retribusi bus, tarif retribusi orang, tarif retribusi parkir, kapasitas parkiran, jumlah kios, prosentase pembagian keuntungan, pajak, bunga pinjaman dan biaya operasional.
2. Arus aliran keuangan proyek ditinjau dari pendekatan praktis untuk memasukkan faktor resiko dalam suatu investasi. Untuk mendapatkan kriteria penilaian kelayakan investasi tersebut yang meliputi: Tingkat pengembalian investasi dengan menggunakan metode *Break Even Point* atau dimana titik impas akan terjadi. Estimasi aliran keuangan setiap akhir tahun dianalisis sampai dengan kontrak kerja sama selesai, kemudian akan digunakan sebagai hitungan dalamn kriteria penilaian kelayakan investasi.

Dalam perhitungan akan digunakan metode:

- Titik impas *(Break Even Point)* adalah titik dimana total biaya produksi sama dengan pendapatan. Dengan asumsi bahwa harga penjualan per unit adalah konstan maka jumlah unit pada titik impas dapat dihitung sebagai berikut:

  Pendapatan =Biaya Produksi.....(4)

  = Biaya tetap + Biaya tidak tetap



Gambar 4.1 Alur Kerja Penulisan Tugas Akhir

BAB V

ANALISIS, PERHITUNGAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Lokasi Parkir Abu Bakar Ali

Lokasi Parkir Abu Bakar Ali berada pada pusat perbelanjaan kota Yogyakarta tepatnya pada kawasan Malioboro, yang berdekatan dengan stasiun kereta api Tugu juga berdekatan dengan beberapa kawasan wisata yakni benteng Van De Burg, alun-alun dan Keraton Yogyakarta.

Luas areal parkir Abu Bakar Ali adalah 3459,1 m^2 dengan kapasitas 22 bus, 32 sepeda motor dan 79 los (Sumber: Dinas Perhubungan Yogyakarta). Bangunan-bangunan yang ada pada areal parkir ini dikelompokkan menjadi 2 kelompok:

1. Kelompok bangunan utama parkiran:
    a. Ruang kantor pengelola
    b. Ruang parkir bus
    c. Ruang kamar mandi/WC
    d. Ruang mushola
2. Kelompok bangunan penunjang:
    a. Ruang los/kios
    b. Gardu jaga
    c. Wartel

5.2 Data Teknis

5.2.1 Data Teknis Parkiran

Data teknis untuk Tempat khusus parkir Abu Bakar Ali adalah sebagai berikut:

1. Luas areal parkir : 3.459,1 m^2
2. Ruang kantor pengelola (2 ruang) : 4 x 4 m^2
3. Kios pedagang kering 1,75 x 1,25 m^2 (63 buah) : 137,8125 m^2

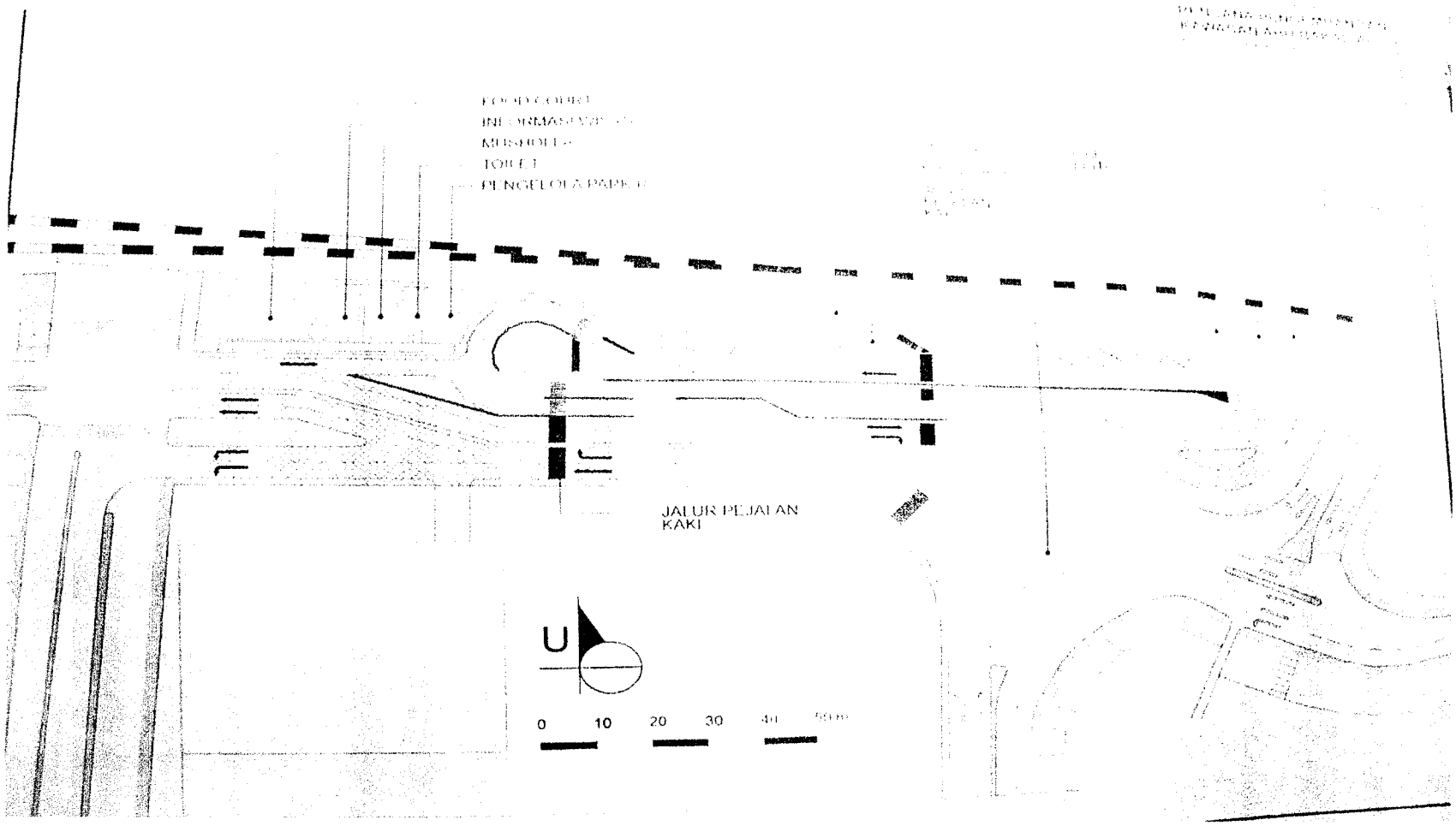
   Kios pedagang basah 6 x 1 m^2 (13 buah) : 78 m^2
4. Kamar mandi/WC (2 unit) : 4 x 5 m^2
5. Mushola : 4 x 5 m^2
6. Gardu jaga : 1 x 1 m^2
7. Parkir bus : 22 buah
8. Parkir sepeda motor : 32 buah

Gambar situasi lokasi parkir dpt dilihat pada gambar 5.1.

5.2.2 Tarif-tarif Retribusi

Tarif retribusi yang digunakan sebagai asumsi perhitungan adalah sebagai berikut:

1. Parkir:
   - Truk besar : Rp. 8500,-
   - Bus besar : Rp. 8000,-
   - Truk sedang : Rp. 7000,-
   - Bus sedang : Rp. 6500,-



Sumber : PUSTRAL UGM

- Sedan, jeep, pick up, st.wagon. : Rp. 1500,-
- Motor : Rp. 500,-

2. Retribusi kios : Rp. 3500,-/hari (Tahun 2005)
   : Rp. 5000,-/hari (Tahun 2006)
3. Sewa kios (Administrasi pemakaian los) : Rp. 2.000.000,- (Selama 2tahun)
4. MCK
   - Mandi/buang air besar : Rp. 1000,-
   - Buang air kecil : Rp. 500,-

(Sumber: Dinas Perhubungan kota Yogyakarta, data diambil diolah pada tahun 2005/2006).

5.3 Analisis Investasi Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali

Total dana untuk pembangunan Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali adalah sebesar Rp. 3.439.512.000,- (Sumber: KIMPRASWIL kota Yogyakarta). Adapun perincian biaya perlengkapan adalah sebagai berikut:

1. Komputer (1 unit) : Rp. 4.250.000,-
2. Meja kursi kantor (4 stel) : Rp. 3.200.000,-
3. Kursi lipat (7 lipat) : Rp. 875.000,-
4. Filling Cabinet (2 buah) : Rp. 700.000,-
5. Speaker/pengeras suara : Rp. 1.800.000,-
6. Telepon (1 unit) : Rp. 750.000,-
7. Almari kayu untuk arsip : Rp. 700.000,-

8. Mesin ketik manual (1 unit) : Rp. 1.300.000,-
9. Diesel (1 unit) untuk penerangan los : Rp. 2.000.000,-

(Sumber: Berdasarkan wawancara langsung kepada pihak pengelola Abu Bakar Ali)

Total biaya perlengkapan adalah Rp. 14.325.000,-

Karena itu, total biaya investasinya adalah:

Total investasi = Investasi bangunan + Biaya perlengkapan

= Rp. 3.439.512.000,- + Rp. 14.325.000,-

= Rp. 3.453.837.000,-

Asumsi lainnya yang akan digunakan dalam proses menghitung antara lain:

1. Kenaikan retribusi parkir, sewa los, dan MCK adalah 10% per tahun.
2. Biaya pemeliharaan periodik per 5 tahun, sementara untuk pergantian perlengkapan periodik per 10 tahun.
3. Nilai sisa tanah tidak dihitung, karena tanah tidak mengalami penurunan harga pada masa yang akan datang.
4. Depresiasi tanah tidak dihitung, karena makin lama, tanah makin mahal.
5. Pajak penghasilan menurut Undang-undang PPH pasal 17 ayat 1 tahun 1999 adalah sebagai berikut:
   - 10% < Rp. 25 juta
   - 15% antara Rp. 25 juta sampai dengan Rp. 50 juta
   - 30% > Rp. 50 juta

   Namun, pajak ini kemudian tidak diperhitungkan. Karena, menurut pihak pengelola seluruh pajak sudah ditanggung oleh pemerintah.

6. Passiva lancar = 0 , karena tidak ada pinjaman dari pihak lain.
7. Umur ekonomis bangunan 30 tahun
8. Nilai sisa bangunan di akhir tahun ke 30 adalah 0.
9. Depresiasi bangunan dengan metode garis lurus, karena dengan metode ini nilai depresiasi hasilnya sama atau tetap untuk setiap tahunnya.

5.4 Depresiasi

Depresiasi atau penyusutan adalah sistem akuntansi yang bertujuan memberikan harga perolehan atau nilai dasar lain dari suatu aktiva tetap, dikurangi dengan nilai residu/sisa, selama masa manfaat/umur ekonomis aktiva yang bersangkutan. Jadi, depresiasi bukanlah suatu pengeluaran kas, hanya suatu metode perhitungan saja, seperti yang ditunjukkan oleh rumus berikut ini:

$$\text{Depresiasi} = \frac{\textit{Harga perolehan bangunan (biaya total bangunan)} - \textit{Nilai sisa}}{\textit{Umur ekonomis bangunan}}$$

Nilai sisa = 0

$$\text{Depresiasi} = \frac{Rp\,3.439.512.000,-}{30\,tahun} = \text{Rp. } 114.650.400,-$$

Pada penelitian ini, semua depresiasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (lihat **Tabel 5.1),** dengan tujuan agar nilai depresiasi setiap tahunnya adalah sama/tetap, dan dapat digambarkan pula dengan grafik depresiasi berbentuk garis lurus, seperti yang terlihat pada **Gambar 5.1**, dan pada **Tabel 5.2** terdapat kolom total akumulasi depresiasi yang menjelaskan kumulatif biaya

penyusutan dari tahun ke-0 sampai dengan tahun ke-30 atau menjelaskan biaya bangunan yang terpakai sepanjang umur ekonomis, yaitu Rp. 3.439.512.000,-, dan pada kolom nilai buku aktiva penyusutan nilai atau harga bangunan dimulai dari tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-30 (lihat **Tabel 5.2**), dan terlihat di akhir umur ekonomis atau pada tahun ke-30 nilai sisa bangunan akibat penyusutan tersebut adalah 0.

Tabel 5.1 Depresiasi Metode Garis Lurus

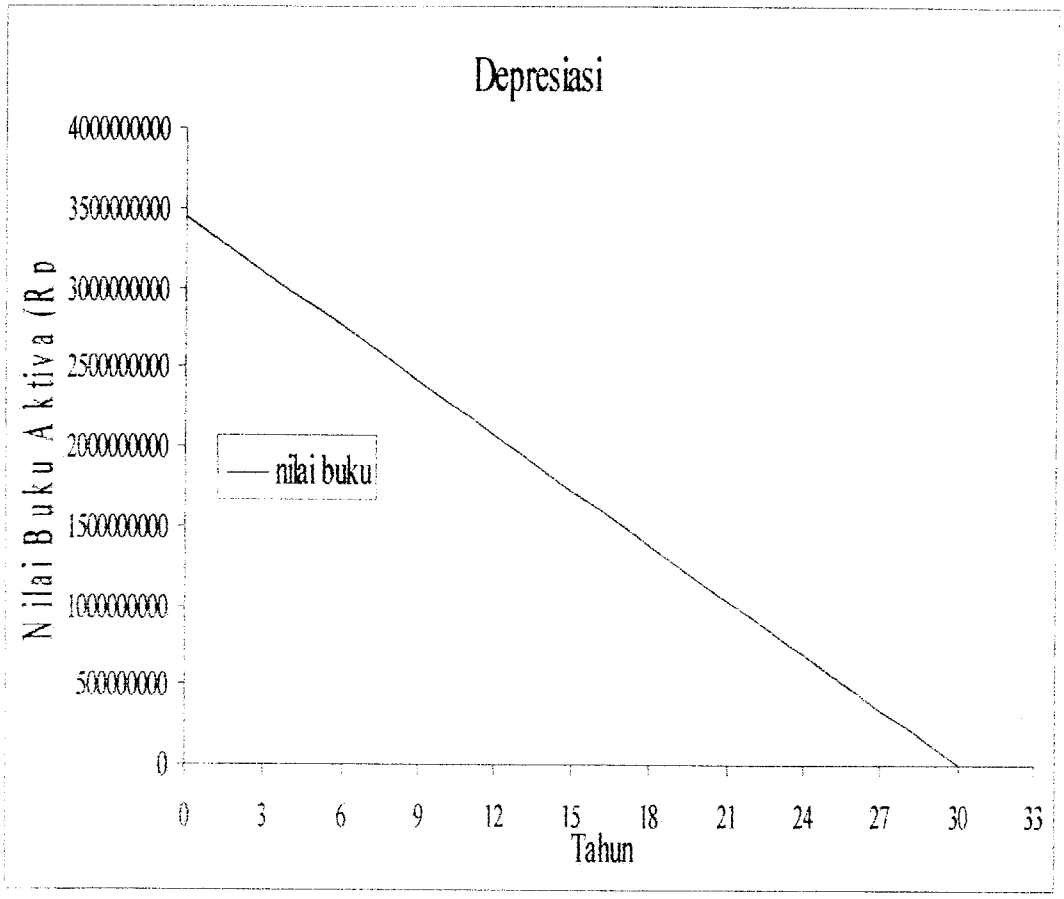
Total biaya bangunan	Rp. 3.439.512.000,-
Nilai sisa	0
Umur ekonomis	30 Tahun
Depresiasi	Rp. 114.650.400,-

Sumber: Analisis Data Sekunder, 2006.

Tabel 5.2 Penyusutan Nilai Bangunan

Tahun	Depresiasi	Kumulatif	Nilai buku
0	0	0	3.439.512.000
1	114.650.400	114.650.400	3.324.861.600
2	114.650.400	229.300.800	3.210.211.200
3	114.650.400	343.951.200	3.095.560.800
4	114.650.400	458.601.600	2.980.910.400
5	114.650.400	573.252.000	2.866.260.000
6	114.650.400	687.902.400	2.751.609.600
7	114.650.400	802.552.800	2.636.959.200
8	114.650.400	917.203.200	2.522.308.800
9	114.650.400	1.031.853.600	2.407.658.400
10	114.650.400	1.146.504.000	2.293.008.000
11	114.650.400	1.261.154.400	2.178.357.600
12	114.650.400	1.375.804.800	2.063.707.200
13	114.650.400	1.490.455.200	1.949.056.800
14	114.650.400	1.605.105.600	1.834.406.400
15	114.650.400	1.719.756.000	1.719.756.000
16	114.650.400	1.834.406.400	1.605.105.600
17	114.650.400	1.949.056.800	1.490.455.200
18	114.650.400	2.063.707.200	1.375.804.800
19	114.650.400	2.178.357.600	1.261.154.400
20	114.650.400	2.293.008.000	1.146.504.000
21	114.650.400	2.407.658.400	1.031.853.600
22	114.650.400	2.522.308.800	917.203.200
23	114.650.400	2.636.959.200	802.552.800
24	114.650.400	2.751.609.600	687.902.400
25	114.650.400	2.866.260.000	573.252.000
26	114.650.400	2.980.910.400	458.601.600
27	114.650.400	3.095.560.800	343951.200
28	114.650.400	3.210.211.200	229.300.800
29	114.650.400	3.324.861.000	114.650.400
30	114.650.400	3.439.512.000	0

Sumber : Analisis Data Sekunder, 2006



Gambar 5.1 Grafik Perhitungan Depresiasi Metode Garis Lurus

5.5 Pendapatan

Pendapatan adalah uang diperoleh dari pihak pengelola Abu Bakar Ali sesuai dengan investasi yang disewakan. Berdasarkan data yang kami peroleh dari pengelola perparkiran adalah sebagai berikut:

Pendapatan parkir tahun ke-1	= Rp. 30.550.000,-
Pendapatan sewa los + MCK+Diesel	= Rp. 62.090.000,-
Jumlah pendapatan	**= Rp. 92.640.000,-**

Tahun ke-1 dan 2 masih ada biaya administrasi hak pemakaian los masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- untuk tahun selanjutnya (tahun ke-3 dan seterusnya) sudah tidak ada lagi, untuk selanjutnya pendapatan akan mengalami kenaikan sebesar 10% tiap tahunnya. Hasil pendapatan kemudian dikumulatifkan dengan tujuan nantinya dapat dipergunakan untuk menghitung titik impas. Dapat dilihat di **Tabel 5.3**

Tabel 5.3 Pendapatan

Tahun	Pendapatan	Kumulatif
0	0	0
1	92.640.000	92.640.000
2	101.904.000	194.544.000
3	112.094.400	306.638.400
4	123.303.840	429.942.240
5	135.634.224	565.576.464
6	149.197.646	714.774.110
7	164.117.411	878.891.521
8	180.529.152	1.059.420.673
9	198.582.067	1.258.002.740
10	218.440.274	1.476.443.014
11	240.284.302	1.716.727.316
12	264.312.732	1.981.040.048
13	290.744.005	2.271.784.053
14	319.818.405	2.591.602.458
15	351.800.246	2.943.402.704
16	386.980.270	3.330.382.974
17	425.678.296	3.756.061.272
18	468.246.127	4.224.307.399
19	515.070.740	4.739.378.138
20	566.577.814	5.305.955.952
21	623.235.595	5.929.191.547
22	685.559.155	6.619.750.702
23	754.115.070	7.368.865.772
24	829.526.577	8.198.392.349
25	912.479.235	9.110871.584
26	1.003.727.159	10.114.598.740
27	1.104.099.874	11.218.698.620
28	1.214.509.862	12.433.208.480
29	1.335.960.848	13.769.169.330
30	1.469.556.933	15.238.726.260

Sumber: Analisis Data Sekunder, 2006.

5.6 Biaya Operasional dan Pemeliharaan

Biaya operasional dan pemeliharaan **(B-op)** adalah seluruh biaya yang digunakan untuk keperluan parkir, baik yang bersifat rutin setiap bulan/tahunnya **(r-1)** maupun yang bersifat periodik. Dalam penelitian ini, biaya pemeliharaan periodiknya diasumsikan tiap 5 tahun **(p-5)**. Sementara, untuk pergantian perabotannya diasumsikan dilakukan tiap 10 tahun **(p-10).**

Dalam penelitian ini, biaya operasional dan pemeliharaan adalah:

B-op = r-1 + p-5 + p-10

5.6.1 Biaya rutin

a. Retribusi parkir:

Tahun 2005	= Rp. 115.000,-/Hari
	= Rp. 3.450.000,-/Bulan
	= Rp. 41.400.000,-/Tahun
Tahun 2006	= Rp. 134.000,-/Hari
	= Rp. 4.020.000,-/Bulan
	= Rp. 48.240.000,-/Tahun
b. Upah juru parkir	= Rp. 300.000,-/Bulan
Jumlah juru parkir	= 8 orang
Total biaya	= 8 x Rp.300.000,-
	= Rp. 2.400.000,-/Bulan
	= Rp. 28.000.000,-/Tahun
c. Listrik, air dan telpon	= Rp. 300.000,-/Bulan

= Rp. 3.600.000,-/Tahun

d. Biaya administrasi kantor = Rp. 250.000,-/Bulan

= Rp. 3.000.000,-/Tahun

Maka ;

Total biaya rutin per tahun:

- Tahun ke-1 (2005):

= Rp. 41.400.000,- + Rp. 28.000.000,- + Rp. 3.000.000,-+ Rp. 6.000.000,-

= Rp. 76.000.000,-

- Tahun ke-2 (2006):

= Rp. 48.240.000,- + Rp28.000.000,- + Rp. 6.000.000,- + Rp. 3.000.000,-

= Rp. 82.840.000,-

5.6.2 Biaya Periodik

- Untuk periodik 5 tahun

Biaya-biaya itu meliputi:

1. Pengecatan per 5 tahun = Rp. 480.000,-
2. Sedot Septictank per 5 tahun = Rp. 500.000,-
3. Perbaikan/perawatan atap per 5 tahun = Rp. 320.000,-
4. Perbaikan areal parkir = Rp. 2.000.000,-

Jadi, total biaya per 5 tahun sebesar Rp. 3.300.000,-

Rinciannya adalah sebagai berikut:

1. Cat yang meliputi tembok dan sarana lainnya per 5 tahun:

   a. 3 orang tukang @ Rp. 30.000,- selama 2 hari = Rp. 180.000,-

   b. Alat dan bahan = Rp. 300.000,-

   c. Total = Rp. 480.000,-

2. Perbaikan areal parkir per 5 tahun:

   a. 6 orang tukang @ Rp. 30.000,- selama 5 hari = Rp. 900.000,-

   b. Alat dan bahan = Rp. 1.100.000,-

   c. Total = Rp. 2.000.000,-

3. Sedot septictank per 5 tahun:

   a. Sewa alat = Rp. 500.000,-

4. Perbaikan/perawatan atap per 5 tahun:

   a. 2 orang tukang @ Rp. 30.000,- selama 2 hari = Rp. 120.000,-

   b. Alat dan bahan = Rp. 200.000,-

   c. Total = Rp. 320.000,-

   - Untuk Periodik 10 tahun

   Biaya perlengkapan tahun pertama = Rp. 14.325.000,-

   Total = Rp. 14.325.000,-

   ***) Lihat Hal.28**

Dari data tersebut, maka dapat kita perhitungkan total biaya operasional dan pemeliharaannya yang tiap tahunnya mengalami kenaikan sebesar 10%, sebagai akibat dari inflasi. Lebih lengkapnya dapat dilihat pada **Tabel 5.4.**

Adapun contoh perhitungan untuk biaya per periodik (5 tahunan) adalah sebagai berikut:

Tahun ke-5	**= Rp. 3.300.000,-**	
Tahun ke-6	= Rp. 3.300.000,- x 1,1	= Rp. 3.630.000,-
Tahun ke-7	= Rp. 3.630.000,- x 1,1	= Rp. 3.993.000,-
Tahun ke-8	= Rp. 3.993.000,- x 1,1	= Rp. 4.392.300,-
Tahun ke-9	= Rp. 4.392.300,- x 1,1	= Rp. 4.831.530,-
Tahun ke-10	**= Rp. 4.831.530,- x 1,1**	**= Rp. 5.314.683,-**
Dst...	**dst**	**dst**

Karena biaya periodik ini dihitung dalam jangka waktu 5 tahun sekali, maka yang dicantumkan pada tabel adalh angka-angka per 5 tahun sekali saja.

Sementara untuk contoh perhitungan periodik 10 tahunnya adalah sebagai berikut:

Tahun ke-0	**= Rp. 14.325.000,-**	
Tahun ke-1	= Rp. 14.325.000,- x 1,1	= Rp. 15.757.500,-
Tahun ke-2	= Rp. 15.757.500,- x 1,1	= Rp. 17.333.250,-
Tahun ke-3	= Rp. 17.333.250,- x 1,1	= Rp. 19.066.575,-
Tahun ke-4	= Rp. 19.066.575,- x 1,1	= Rp. 20.973.233,-
Tahun ke-5	= Rp. 20.973.233,- x 1,1	= Rp. 23.070.556,-
Tahun ke-6	= Rp. 23.070.556,- x 1,1	= Rp. 25.377.611,-
Tahun ke-7	= Rp. 26.741.713,- x 1,1	= Rp. 27.915.372,-
Tahun ke-8	= Rp. 27.915.372,- x 1,1	= Rp. 30.706.910,-
Tahun ke-9	= Rp. 30.706.910,- x 1,1	= Rp. 33.777.601,-
Tahun ke-10	**= Rp. 33.777.601,- x 1,1**	**= Rp. 37.155.361,-**

Karena biaya periodik ini dihitung dalam jangka waktu 10 tahun sekali, maka yang dicantumkan pada tabel adalah angka-angka per 10 tahun sekali saja.

Tabel 5.4 Operasional dan Pemeliharaan.

Tahun	Rutin (Rp)	Periodik 5 tahun (Rp)	Periodik 10 tahun (Rp)	Total
0	0	0	14.325.000	14.325.000
1	76.000.000			76.000.000
2	82.840.000			82.840.000
3	91.124.000			91.124.000
4	100.236.400			100.236.400
5	110.260.040	3.300.000		113.560.040
6	121.286.044			121.286.044
7	133.414.648			133.414.648
8	146.756.113			146.756.113
9	161.431.725			161.431.725
10	177.574.897	5.314.683	37.155.361	203.901.769
11	195.332.387			195.332.387
12	214.865.625			214.865.625
13	236.352.188			236.352.188
14	259.987.407			259.987.407
15	285.986.147	8.559.350		294.545.497
16	314.584.762			314.584.762
17	346.043.238			346.043.238
18	380.647.562			380.647.562
19	418.712.318			418.712.318
20	460.583.550	13.784.919	96.371.437	570.739.906
21	506.641.905			506.641.905
22	557.306.096			557.306.096
23	613.036.705			613.036.705
24	674.340.376			674.340.376
25	741.774.414	22.200.700		763.975.164
26	815.951.855			815.951.855
27	897.547.040			897.547.040
28	987.301.744			987.301.744
29	1.086.031.919			1.086.031.919
30	1.194.638.111	35.754.529	249.962.688	1.480.352.328

Sumber: Analisis Data Sekunder, 2006.

5.7 Prakiraan Rugi Laba

Perhitungan rugi laba menunjukkan hasil atau laba yang didapat dengan cara mencari selisih antara pendapatan (**Tabel 5.3** dan operasional + pemeliharaan

dan operasional + pemeliharaan (**Tabel 5.4**). Dari hasil hitungan ini akan diperoleh laba sebelum pajak/EBT (lihat **Tabel 5.5**).

Namun, karena pihak pengelola mengatakan bahwa selama ini semua pajak-pajak ditanggung oleh pemerintah, maka EBT tanpa dikenakan pajak langsung menjadi EAT (laba setelah pajak). Hasil lengkapnya dapat dilihat di **Tabel 5.5** Prakiraan laba rugi.

Tabel 5.5 Prakiraan Rugi Laba

Th n	Pendapatan	Ops+pem	Depresiasi	EBT	EAT	Kum EAT
0	0	14.325.000	0	-14.325.000	-14.325.000	-14.325.000
1	92.640.000	76.000.000	114.650.000	-98.010.400	-98.010.400	-112.335.400
2	101.904.000	82.840.000	114.650.000	-95.586.400	-95.586.400	207.921.800
3	112.094.400	91.124.000	114.650.000	-93.680.000	-93.680.000	-301.601.800
4	123.303.840	100.236.400	114.650.000	-91.582.960	-91.582.960	-393.184.760
5	135.634.224	113.560.040	114.650.000	-92.576.216	-92.576.216	-485.760.976
6	149.197.646	121.286.044	114.650.000	-86.738.798	-86.738.798	-572.499.774
7	164.117.411	133.414.648	114.650.000	-83.947.637	-83.947.637	-656.447.411
8	180.529.152	146.756.113	114.650.000	-80.877.361	-80.877.361	-737.324.772
9	198.582.067	161.431.725	114.650.000	-77.500.058	-77.500.058	-814.824.830
10	218.440.274	203.901.769	114.650.000	-100.111.895	-100.111.895	-914.936.725
11	240.284.302	195.332.387	114.650.000	-69.698.485	-69.698.485	-984.635.210
12	264.312.732	214.865.625	114.650.000	-65.203.293	-65.203.293	-1.049.838.503
13	290.744.005	236.352.188	114.650.000	-60.258.583	-60.258.583	-1.110.097.086
14	319.818.405	259.987.407	114.650.000	-54.819.399	-54.819.399	-1.164.916.485
15	351.800.246	294.545.497	114.650.000	-57.395.651	-57.395.651	-1.222.312.136
16	386.980.270	314.584.762	114.650.000	-42.254.892	-42.254.892	-1.264.567.028
17	425.678.296	346.043.238	114.650.000	-35.015.342	-35.015.342	-1.299.582.370
18	468.246.127	380.647.562	114.650.000	-27.051.835	-27.051.835	-1.326.634.204
19	515.070.740	418.712.318	114.650.000	-18.291.978	-18.291.978	-1.344.926.183
20	566.577.814	570.739.906	114.650.000	-118.812.492	-118.812.492	-1.463.738.675
21	623.235.595	506.641.905	114.650.000	1.943.290	1.943.290	-1.461.795.385
22	685.559.155	557.306.096	114.650.000	13.602.659	13.602.659	-1.448.192.726
23	754.115.070	613.036.705	114.650.000	26.427.965	26.427.965	-1.421.764.761
24	829.526.577	674.340.376	114.650.000	40.535.801	40.535.801	-1.381.228.960
25	912.479.235	763.975.164	114.650.000	33.853.671	33.853.671	-1.347.375.289
26	1.003.727.159	815.951.855	114.650.000	73.124.904	73.124.904	-1.274.250.385
27	1.104.099.874	897.547.040	114.650.000	91.902.434	91.902.434	-1.182.347.951
28	1.214.509.862	987.301.744	114.650.000	112.557.718	112.557.718	-1.069.790.233
29	1.335.960.848	1.086.031.919	114.650.000	135.278.529	135.278.529	-934.511.704
30	1.469.556.933	1.480.352.328	114.650.000	-125.445.795	-125.445.795	-1.059.957.499

Sumber : Analisis Data Sekunder, 2006

Berdasarkan **Tabel 5.5** dapat dilihat bahwa, dari pendapatan yang diperoleh saat ini menunjukkan bahwa perhitungan tidak menunjukkan keuntungan, bahkan tiap tahun selalu rugi.

5.8 Pengeluaran

Adalah seluruh biaya-biaya yang dikeluarkan oleh tiap tahunnya dimulai saat membangun (tahun ke-0) sampai dengan berjalannya investasi parkir sepanjang umur ekonomis (tahun ke-30). Kemudian dijumlahkan atau ditotalkan per tahun, dan kemudian dikumulatifkan per tahun untuk disesuaikan dengan kumulatif pendapatan per tahun dan dicari titik impasnya (BEP).

Yang termasuk biaya pengeluaran adalah:

1. Biaya operasional rutin + pemeliharaan periodik (total), (**Tabel.5.4**,).
2. Investasi awal (**Tabel 5.6**).

Lalu dijumlahkan atau ditotal keduanya per tahun (lihat **Tabel 5.6**), kemudian dikumulatifkan per tahun dengan cara:

1. Kumulatif tahun ke-0 = total pengeluaran tahun ke-0
2. Kumulatif tahun ke-1 = kumulatif tahun ke-0 + total tahun ke-1
3. Kumulatif tahun ke-2 = kumulatif tahun ke-1 + total tahun ke-2
4. Dan seterusnya sampai tahun ke-30 (lihat **Tabel 5.6**)

Hitungan parkir lainnya adalah sama cara dan rumusnya, tetapi ada perbedaan, nilai investasi awal, dan biaya operasional + pemeliharaan (total).

Tabel 5.6 Pengeluaran

Tahun	Ops + Pem	Investasi awal	Kumulatif
0	14.325.000	3.439.512.000	3.453.837.000
1	76.000.000		3.529.837.000
2	82.840.000		3.612.677.000
3	91.124.000		3.703.801.000
4	100.236.400		3.804.037.400
5	113.560.040		3.917.597.440
6	121.286.044		4.038.883.484
7	133.414.648		4.172.298.132
8	146.756.113		4.319.054.245
9	161.431.725		4.480.485.970
10	203.901.769		4.684.387.739
11	195.332.387		4.879.720.124
12	214.865.625		5.094.585.751
13	236.352.188		5.330.937.939
14	259.987.407		5.590.925.346
15	294.545.497		5.885.470.843
16	314.584.762		6.200.055.605
17	346.043.238		6.546.098.843
18	380.647.562		6.926.746.405
19	418.712.318		7.345.456.723
20	570.641.905		7.916.100.628
21	506.641.905		8.422.742.533
22	557.306.096		8.980.048.629
23	613.036.705		9.593.085.334
24	674.340.376		10.267.425.710
25	763.975.164		11.031.400.874
26	815.951.855		11.847.352.739
27	897.547.040		12.744.899.779
28	987.301.744		13.732.201.531
29	1.086.031.919		14.818.233.432
30	1.480.352.328		16.298.585.760

Sumber: Analisis Data Sekunder,2006.

5.9 Titik Impas/*Break Even Point (BEP)*

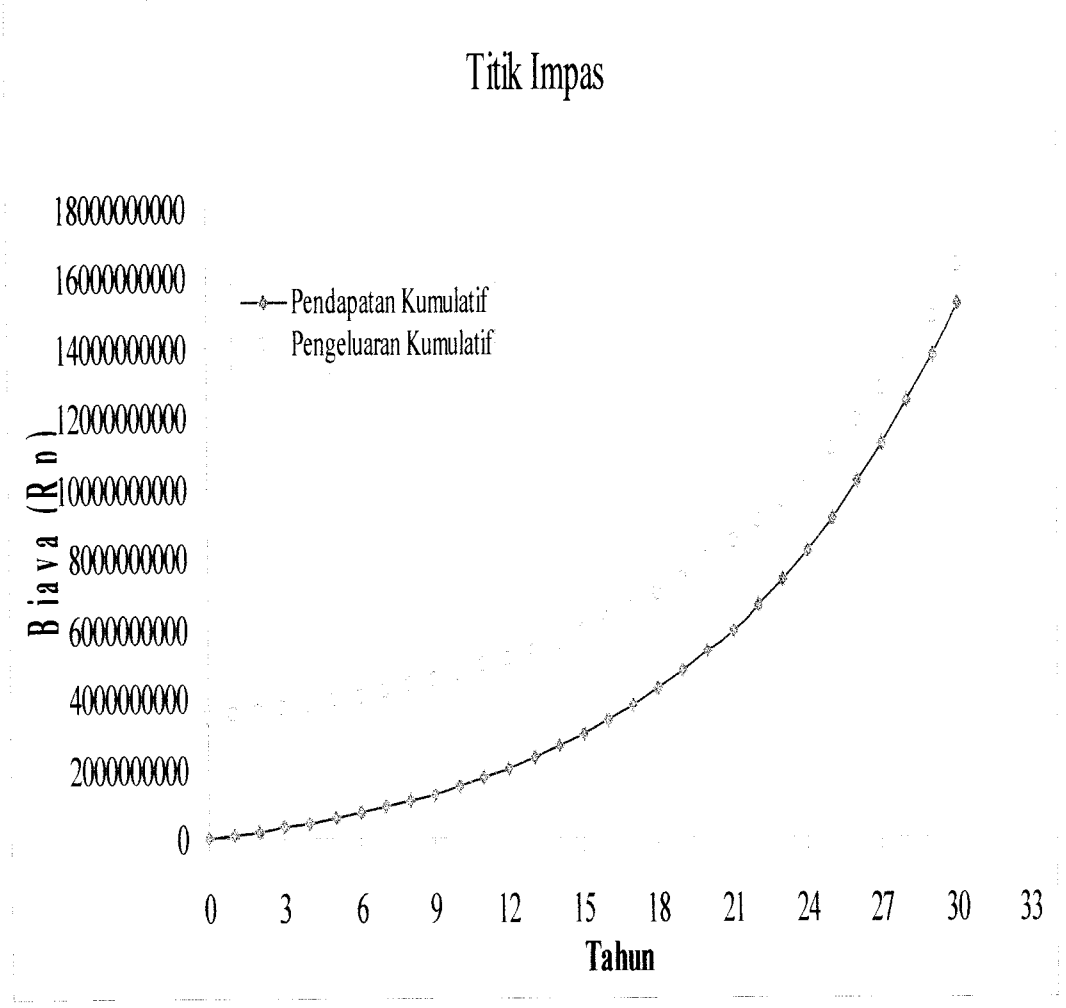
Break Even Point (BEP) adalah suatu keadaan atau titik dimana kumulatif pengeluaran sama dengan kumulatif penadapatan atau laba=0, dapat dijelaskan dengan cara:

1. Kumulatif pendapatan kumulatif pengeluaran
2. Kumulatif pendapatan – kumulatif pengeluaran = 0 (nol), yang dapat diperoleh dengan cara:
   a). Menghitung selisih antara kumulatif pendapatan per tahun (**Tabel 5.3**) dengan kumulatif pengeluaran per tahun (**Tabel 5.6**).
   b). Setelah didapat sisa per tahun (**Tabel 5.7**), lalu dilihat diantara tahun keberapa terdapat nilai sisa yang bernilai negatif dan positif, sehingga diantara tahun tersebut terdapat nilai sisa (pemasukan bersih) yang bernilai 0 (nol), dan berarti nilai sisa 0 (nol) tersebut berada diantara tahun kumulatif pendapatan yang menghasilkannya. Kemudian dibuat grafik *Break Even Point (BEP)* seperti **Gambar 5.2** untuk melihat pertemuan/titik impas antara garis kumulatif pendapatan dengan garis kumulatif pengeluaran, yang selanjutnya dengan interpolasi lagi didapat nilai kumulatif pendapatan (Rupiah) yang menghasilkan nilai sisa/laba 0 (nol), (lihat **Tabel 5.7** dan **Gambar 5.2**)

Tabel 5.7 Perhitungan Titik Impas (BEP)

Tahun	Pendapatan kumulatif (Rp)	Kumulatif pengeluaran (Rp)	Sisa (Rp)
0	0	3.453.837.000	-.3.453.837.000
1	92.640.000	3.529.837.000	-3.437.197.000
2	194.544.000	3.612.677.000	-3.418.133.000
3	306.638.400	3.703.801.000	-3.397.162.600
4	429.942.240	3.804.037.400	-3.374.095.160
5	565.576.464	3.917.597.440	-3.352.020.976
6	714.774.110	4.038.883.484	-3.324.109.374
7	878.891.521	4.172.298.132	-3.293.406.611
8	1.059.420.673	4.319.054.245	-3.259.633.572
9	1.258.002.740	4.480.485.970	-3.222.483.230
10	1.476.443.014	4.684.387.739	-3.207.944.725
11	1.716.727.316	4.879.720.124	-3.162.992.808
12	1.981.040.048	5.094.585.751	-3.113.545.703
13	2.271.784.053	5.330.937.939	-3.059.153.886
14	2.591.602.458	5.590.925.346	-2.999.322.888
15	2.943.402.704	5.885.470.843	-2.942.068.139
16	3.330.382.974	6.200.055.605	-2.869.672.631
17	3.756.061.272	6.546.098.843	-2.790.037.571
18	4.224.307.399	6.926.746.405	-2.702.439.006
19	4.739.378.138	7.345.456.723	-2.606.078.585
20	5.305.955.952	7.916.100.628	-2.610.144.676
21	5.929.191.547	8.422.742.533	-2.493.550.986
22	6.619.750.702	8.980.048.629	-2.365.297.927
23	7.368.865.772	9.593.085.334	-2.224.219.562
24	8.198.392.349	10.267.425.710	-2.069.033.361
25	9.110871.584	11.031.400.874	-1.920.529.286
26	10.114.598.740	11.847.352.739	-1.732.753.990
27	11.218.698.620	12.744.899.779	-1.526.201.150
28	12.433.208.480	13.732.201.531	-1.298.993.030
29	13.769.169.330	14.818.233.432	-1.049.064.100
30	15.238.726.260	16.298.585.760	-1.059.859.500

Sumber: Analisis Data Sekunder, 2006.



Gambar 5.2 Grafik Mencari *Break Even Point (BEP)*
(Grafik menunjukkan BEP tidak terjadi)

5.10 Analisis Berdasarkan Pengamatan

Pendapatan parkir naik dengan menggunakan asumsi sistem pembayaran per jam (timer) dan lama parkir rata-rata 3 jam. Dikarenakan pada hasil perhitungan sebelumnya dengan jumlah pendapatan total dalam 1 tahun sesuai dengan data sekunder yang diperoleh tidak mencapai titik impas.

Maka akan dilakukan analisis perhitungan kembali berdasarkan pengamatan yang telah dilakukan selama 1 minggu, dengan hasil yang menunjukkan bahwa jumlah kendaraan yang parkir di Abu Bakar Ali rata-rata perharinya adalah bus besar sebanyak 13 buah, bus sedang 3 buah dan mobil 8 buah dengan lamanya waktu parkir selama 3 jam.

Pendapatan akan diperoleh dari:

- Parkir kendaraan
- Sewa kios/los
- Sewa diesel untuk penerangan bagnunan kios
- MCK/kamar mandi.

Dalam perhitungan ini akan digunakan 2 alternatif (asumsi) yaitu :

1. Jumlah parkir kendaraan, sewa los, sewa diesel dan MCK tiap tahun tetap dengan tarif naik sebesar 8,5% setiap tahunnya.

   Alternatif (asumsi) ini digunakan berdasarkan tingkat inflasi saat ini adalah 10%. Dengan beberapa percobaan kenaikan pendapatan 5% sampai 10%, titik impas dapat dicapai pada kenaikan pendapatan 8,5% dengan tarif yang sesuai.

2. Jumlah parkir kendaraan, sewa los, sewa diesel dan MCK naik sebesar 1% setiap tahun dengan tarif dinaikkan 7,5% setiap tahun.

   Kenaikan jumlah parkir kendaraan, sewa los, sewa diesel dan MCK diasumsikan sebesar 1% berdasarkan perhitungan sebagai berikut:

Dik:	Kapasitas parkir	= 22 bus dan 32 motor	
	22 bus	= 3 x 22	= 66 smp
	32 motor	= 0,5 x 32	= 16 smp

Total **82 smp**

Rata-rata parkir perhari:

Bus besar	: 13 x 3 smp	= 46 smp
Bus sedang	: 3 x 2 smp	= 6 smp
Mobil	: 8 x 1 smp	= 8 smp
Total	**60 smp**	

$$\mathbf{Pn = Po\,(1 + r)^n}$$

Dimana:

Pn : Lalu Lintas yang akan datang

Po : Lalu Lintas saat ini

r : Pertumbuhan lalu lintas

n : Selisih tahun (yang ada saat ini)

$$Pn = Po\,(1 + r)^n$$

$$82 = 60\,(1 + r)^{30}$$

$$r = \sqrt[30]{\frac{82}{60}} - 1 = 0{,}967 \approx 1\%$$

5.10.1 Pendapatan

a). Parkir kendaraan

Berdasarkan pengamatan, kondisi di lapangan menunjukkan bahwa selain bus besar, bus sedang dan mobil, kendaraan lainnya yang parkir di Abu Bakar Ali hampir tidak pernah ada. Hanya bila ada perayaan-perayaan atau momen-momen

tertentu saja yang mengharuskan kendaraan parkir di Abu Bakar Ali. Misalnya ada demonstrasi, karnaval, festival, dan lain-lain.

Selain itu hanya pada hari jumat, sabtu dan minggu saja parkiran tersebut dapat efektif. Maka volume kendaraan parkir diasumsikan dalam perhari adalah sebagai berikut:

- Bus besar :13 buah/hari
- Bus sedang : 3 buah/hari
- Sedan, pick up, jeep,dll : 8 buah/hari

Tarif yang ada dilapangan adalah tarif selama 2 jam, sedangkan berdasarkan pengamatan rata-rata parkir selama 3 jam. Untuk itu lama kendaraan parkir akan diasumsikan selama 3 jam, sehingga tarifnya menjadi:

- Bus besar : Rp 12.000,-
- Bus sedang : Rp 9.750,-
- Mobil : Rp 2.250,-

Total pendapatan yang diperoleh dari parkir kendaraan dalam 1 tahun adalah:

- Bus besar : 13 x Rp12.000,- x 360 hari = Rp 56.160.000,-
- Bus sedang : 3 x Rp9.750,- x 360 hari = Rp 10.530.000,-
- Mobil : 8 x Rp2.250,-x 360 hari = Rp 6.480.000,-

Total pendapatan parkir adalah Rp 73.170.000,-

Lebih lengkapnya lihat tabel perhitungan dengan menggunakan 2 alternatif tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 5.8 Pendapatan bila jumlah kendaraan parkir tetap dan tarif naik sebesar 8,5%

Thn	Bus besar		Bus sedang		Mobil		Total pendapatan
	Jml	Tarif	Jml	Tarif	Jml	Tarif	
1	13	12.000	3	9.750	8	2.250	73.170.000
2	13	13.200	3	10.579	8	2.441	80.231.400
3	13	14.127	3	11.478	8	2.649	86.139.720
4	13	15.328	3	12.454	8	2.874	93.462.480
5	13	16.630	3	13.512	8	3.118	101.401.200
6	13	18.044	3	14.661	8	3.383	110.022.840
7	13	19.578	3	15.907	8	3.671	119.377.080
8	13	21.242	3	17.259	8	3.981	129.517.560
9	13	23.047	3	18.726	8	4.321	140.528.520
10	13	25.006	3	20.318	8	4.688	152.472.960
11	13	27.132	3	22.045	8	5.087	165.436.920
12	13	29.438	3	23.918	8	5.520	179.498.880
13	13	31.940	3	25.951	8	5.989	194.754.600
14	13	34.655	3	28.157	8	6.498	211.309.200
15	13	37.600	3	30.551	8	7.050	229.267.080
16	13	40.797	3	33.148	8	7.649	248.758.920
17	13	44.265	3	35.965	8	8.300	269.906.400
18	13	48.027	3	39.022	8	9.005	292.844.520
19	13	52.110	3	42.339	8	9.771	317.741.400
20	13	56.539	3	45.938	8	10.601	344.746.440
21	13	61.345	3	49.843	8	11.502	374.050.800
22	13	66.559	3	54.079	8	12.480	405.843.840
23	13	72.216	3	58.676	8	13.541	440.339.040
24	13	78.354	3	63.663	8	14.692	477.765.720
25	13	85.015	3	69.075	8	15.940	518.378.400
26	13	92.241	3	74.946	8	17.295	562.439.160
27	13	100.082	3	81.316	8	18.765	610.248.240
28	13	108.589	3	88.228	8	20.360	662.119.560
29	13	117.819	3	95.728	8	22.091	718.401.240
30	13	127.833	3	103.864	8	23.969	779.462.280

Sumber: Analisis Data, 2006.

Tabel 5.9 Pendapatan bila jumlah parkir kendaraan naik sebesar 1% dan tarif naik 7,5% setiap tahun tahun

Thn	Bus besar		Bus sedang		Mobil		Total (Rp)
	Jml	Tarif(Rp)	Jml	Tarif(Rp)	Jml	Tarif(Rp)	
1	13	12.000	3	9.750	8	5.000	73.170.000
2	13,13	13.868	3,03	10.481	8,08	5.375	79.076.819
3	13,26	14.908	3,09	11.267	8,16	5.778	85.569.469
4	13,39	16.026	3,12	12.112	8,24	6.211	82.455.600
5	13,53	17.228	3,15	13.021	8,32	6.677	99.943.049
6	13,66	18.520	3,18	13.997	8,41	7.178	107.978.371
7	13,79	19.909	3,22	15.047	8,49	7.717	116.686.757
8	13,94	21.402	3,25	16.176	8,58	8.295	126.181.922
9	14,08	23.007	3,28	17.389	8,66	8.917	136.341.922
10	14,22	24.732	3,31	18.693	8,75	9.586	147.330.770
11	14,36	26.587	3,35	20.095	8,84	10.305	159.249.960
12	14,5	28.581	3,38	21.602	8,92	11.078	172.026.173
13	16,65	30.725	3,41	23.222	9,01	11.909	185.932.588
14	14,79	33.029	3,45	24.964	9,10	12.802	200.915.503
15	14,94	35.507	3,48	26.836	9,20	13.762	217.131.322
16	15,09	38.170	3,52	28.849	9,29	14.794	234.706.882
17	15,24	41.032	3,55	31.103	9,38	15.904	253.575.864
18	15,39	44.110	3,59	33.339	9,47	17.097	274.046.922
19	15,55	47.418	3,62	35.839	9,57	18.379	296.195.681
20	15,71	50.974	3,66	41.417	9,66	19.757	320.198.854
21	15,86	54.797	3,69	44.523	9,76	21.239	345.843.104
22	16,02	58.907	3,73	47.862	9,86	22.832	373.831.776
23	16,18	63.325	3,77	51.452	9,96	24.545	404.042.364
24	16,34	68.074	3,81	55.311	10,06	26.385	436.649.544
25	16,51	73.180	3,85	59.459	10,16	28.364	472.065.250
26	16,67	78.669	3,89	63.918	10,26	30.492	510.063.365
27	16,83	84.569	3,92	68.712	10,36	32.779	550.865.304
28	17,01	90.911	3,96	73.865	10,47	35.237	595.679.519
29	17,18	97.730	4,0	79.405	10,57	37.880	643.735.685
30	17,35	105.059	4,04	85.361	10,68	40.721	695.653.981

Sumber: Analsis Data, 2006.

b). Sewa kios/los

Berdasarkan data yang ada, jumlah kios yang ada di tempat khusus parkir Abu Bakar Ali total keseluruhan berjumlah 79 los. Berdasarkan pengamatan

jumlah los yang beroperasi tiap harinya 24 dengan tarif Rp 5.000,- per hari. Maka, pendapatan yang diperoleh dari sewa kios adalah:

- Sewa kios = 24 los x Rp 5.000,-

  = Rp 120.000,- / hari

  = Rp 43.200.000,- / tahun

Untuk lebih jelasnya lihat tabel.

Tabel 5.10 Pendapatan bila jumlah sewa los tetap dan tarif naik sebesar 8,5%

Tahun	Jumlah	Tarif (Rp)	Pendapatan(Rp)
1	24	5.000	43.200.000
2	24	5.425	46.872.000
3	24	5.886	50.855.040
4	24	6.387	55.183.680
5	24	6.929	59.866.520
6	24	7.518	64.955.520
7	24	8.157	70.476.480
8	24	8.851	76.472.640
9	24	9.603	82.969.920
10	24	10.419	90.020.160
11	24	11.305	97.675.200
12	24	12.266	105.978.240
13	24	13.308	114.981.120
14	24	14.440	124.761.600
15	24	15.667	135.362.880
16	24	16.999	146.871.360
17	24	18.444	159.356.160
18	24	20.011	172.895.040
19	24	21.712	187.591.680
20	24	23.558	203.541.120
21	24	25.560	220.838.400
22	24	27.733	239.613.120
23	24	30.090	259.977.600
24	24	32.648	282.078.720
25	24	35.423	306.054.720
26	24	38.434	332.069.760
27	24	41.701	360.296.648
28	24	45.245	390.916.800
29	24	49.091	424.146.240
30	24	53.264	460.200.960

Sumber: Analisis Data , 2006.

Tabel 5.11 Pendapatan bila jumlah sewa los naik sebesar 1% dan tarif naik 7,5% setiap tahun.

Tahun	Jumlah	Tarif (Rp)	Pendapatan(Rp)
1	24	5.000	43.200.000
2	24,24	5.375	46.904.400
3	24,48	5.778	50.920.358
4	24,73	6.211	55.295.291
5	24,97	6.677	60.020.888
6	25,22	7.178	65.170.498
7	25,48	7.717	70.786.498
8	25,73	8.295	76.834.926
9	25,99	8.917	83.431.019
10	26,25	9.586	90.587.700
11	26,51	10.305	98.346.798
12	26,78	11.078	106.800.782
13	27,04	11.909	115.926.970
14	27,31	12.802	125.864.143
15	27,59	13.762	136.689.689
16	27,86	14.794	148.377.902
17	28,14	15.904	161.113.882
18	28,42	17.097	174.922.826
19	28,71	18.379	189.957.992
20	28,99	19.757	206.191.955
21	29,28	21.239	223.876.051
22	29,58	22.832	243.133.402
23	29,87	24.545	263.937.294
24	30,17	26.385	286.572.762
25	30,47	28.364	311.130.389
26	30,78	30.492	337.875.754
27	31,09	32.779	366.875.680
28	31,4	35.237	398.319.048
29	31,71	37.880	432.422.928
30	32,03	40.721	469.545.707

Sumber: Analisis Data, 2006.

c). **Sewa diesel**

Karena ada 24 los akan beroperasi tiap harinya, maka sewa diesel untuk penerangan bangunan los juga sebanyak 24 los dengan tarif sewanya Rp 1.500,- per hari. Maka, pendapatan dari sewa diesel adalah:

- 24 x Rp 1.500,- = Rp 36.000,- / hari

  = Rp 2.960.000,- / tahun

Tabel 5.12 Pendapatan bila jumlah sewa diesel tetap dan tarif naik sebesar 8,5%

Tahun	Jumlah	Tarif (Rp)	Pendapatan (Rp)
1	24	1.500	12.960.000
2	24	1.628	14.665.920
3	24	1.766	15.258.240
4	24	1.916	16.554.240
5	24	2.079	17.962.560
6	24	2.256	19.491.840
7	24	2.447	21.142.080
8	24	2.655	22.939.200
9	24	2.881	24.891.840
10	24	3.126	27.008.640
11	24	3.391	29.298.240
12	24	3.680	31.795.200
13	24	3.993	34.995.520
14	24	4.332	37.284.480
15	24	4.700	40.608.000
16	24	5.100	44.064.000
17	24	5.533	47.805.120
18	24	6.003	51.865.920
19	24	6.514	56.280.960
20	24	7.067	61.058.880
21	24	7.668	66.251.520
22	24	8.320	71.884.800
23	24	9.027	77.993.280
24	24	9.794	84.620.160
25	24	10.627	91.817.280
26	24	11.530	99.619.200
27	24	12.510	108.086.400
28	24	13.573	117.270.720
29	24	14.727	127.241.280
30	24	15.979	138.058.560

Sumber: Analisis Data, 2006.

Tabel 5.13 Pendapatan bila jumlah sewa diesel naik sebesar 1% dan tarif naik 7,5% setiap tahun

Tahun	Jumlah	Tarif (Rp)	Pendapatan (Rp)
1	24	1500	12.960.000
2	24,24	1.613	14.075.683
3	24,48	1.733	15.272.582
4	24,73	1.863	16.585.916
5	24,97	2.003	18.005.368
6	25,22	2.153	19.547.518
7	25,48	2.315	21.235.032
8	25,73	2.489	23.055.109
9	25,99	2.675	25.028.370
10	26,25	2.876	27.178.200
11	26,51	3.092	29.508.811
12	26,78	3.323	32.036.378
13	27,04	3.573	34.781.011
14	27,31	3.841	37.763.176
15	27,59	4.129	41.010.880
16	27,86	4.438	44.511.365
17	28,14	4.771	48.332.138
18	28,42	5.129	52.475.825
19	28,71	5.514	56.990.498
20	28,99	5.927	61.856.543
21	29,28	6.327	67.165.978
22	29,58	6.850	72.944.280
23	29,87	7.363	79.175.812
24	30,17	7.916	85.977.259
25	30,47	8.509	93.336.923
26	30,78	9.148	101.367.158
27	31,09	9.834	110.066.062
28	31,4	10.571	119.494.584
29	31,71	11.364	129.726.876
30	32,03	12.216	140.860.253

Sumber: Analisis Data, 2006.

d). **MCK / Kamar mandi**

Pada perhitungan retribusi MCK/kamar mandi rata-rata per hari 20 orang menggunakan MCK tiap harinya dengan rincian 15 orang yang buang air kecil dengan tarif Rp 500,- dan 5 orang buang air besar atau mandi dengan tarif Rp 1.000,- untuk sekali masuk.

Sehingga pendapatan dari MCK/kamar mandi adalah:

- Buang air besar = 5 x Rp 1.000,- = Rp 5.000,- / hari
  = Rp 1.800.000,-/ tahun
- Buang air kecil = 15 x Rp 500,- = Rp 7.500,- / hari
  = Rp 2.700.000,-/ tahun

Total pendapatan dari MCK/kamar mandi adalah Rp 4.500.000,-

Untuk lebih jelasnya lihat tabel.

Tabel 5.14 Pendapatan bila jumlah MCK tetap dan tarif naik sebesar 8,5%

Tahun	Jml BAK	Tarif BAK (Rp)	Jml BAB	Tarif BAB (Rp)	Total (Rp)
1	15	500	5	1.000	4.500.000
2	15	543	5	1.085	4.885.200
3	15	589	5	1.177	5.299.200
4	15	639	5	1.277	5.749.200
5	15	693	5	1.386	6.237.000
6	15	752	5	1.504	6.768.000
7	15	816	5	1.632	7.344.000
8	15	885	5	1.770	7.965.000
9	15	960	5	1.921	8.641.800
10	15	1.042	5	2.084	9.378.000
11	15	1.113	5	2.262	10.179.000
12	15	1.227	5	2.454	11.043.000
13	15	1.331	5	2.662	11.979.000
14	15	1.444	5	2.889	12.997.800
15	15	1.567	5	3.134	14.103.000
16	15	1.700	5	3.400	15.300.000
17	15	1.844	5	3.690	16.589.600
18	15	2.001	5	4.003	18.010.800
19	15	2.171	5	4.343	19.540.800
20	15	2.356	5	4.713	21.205.800
21	15	2.556	5	5.113	23.005.800
22	15	2.773	5	5.548	24.960.600
23	15	3.009	5	6.019	27.082.800
24	15	3.265	5	6.531	29.386.800
25	15	3.542	5	7.086	31.881.600
26	15	3.843	5	7.688	34.590.600
27	15	4.170	5	8.342	37.533.600
28	15	4.525	5	9.051	40726.800
29	15	4.909	5	9.820	44.184.600
30	15	5.326	5	10.655	47.939.400

Sumber: Analisis Data, 2006.

Tabel 5.15 Pendapatan bila jumlah pemakai MCK naik sebesar 1% dan tarif naik sebesar 7,5% setiap tahun

Tahun	Jml BAK	Tarif BAK (Rp)	Jml BAB	Tarif BAB (Rp)	Total (Rp)
1	15	500	5	1.000	4.500.000
2	15,15	538	5,05	1.075	4.888.602
3	15,3	578	5,1	1.156	5.306.040
4	15,45	621	5,15	1.242	5.756.670
5	15,61	668	5,2	1.335	6.253.013
6	15,77	718	5,26	1.436	6.795.439
7	15,92	772	5,31	1.543	7.374.085
8	16,08	830	5,36	1.659	8.005.910
9	16,24	892	5,41	1.783	8.687.560
10	16,41	959	5,47	1.917	9.440.345
11	16,57	1.031	5,52	2.061	10.245.740
12	16,74	1.108	5,58	2.216	11.128.752
13	16,9	1.191	5,63	2.382	12.073.882
14	17,07	1.280	5,69	2.560	13.109.760
15	17,24	1.376	5,75	2.752	14.236.646
16	17,41	1.479	5,8	2.959	15.448.172
17	17,59	1.590	5,86	3.181	16.779.154
18	17,76	1.710	5,92	3.419	18.219.629
19	17,94	1.838	5,98	3.676	19.784.232
20	18,12	1.976	6,04	3.951	21.480.898
21	183	2.124	6,1	4.248	23.321.520
22	18,49	2.283	6,16	4.566	25.322.123
23	18,67	2.454	6,22	4.909	27.486.058
24	18,86	2.639	6,29	5.277	29.866.993
25	19,05	2.836	6,35	5.673	32.417.766
26	19,24	3.049	6,41	6.098	35.190.338
27	19,43	3.278	6,48	6.556	38.222.791
28	19,62	3.524	6,54	7.047	41.482.174
29	19,82	3.788	6,61	7.576	45.055.987
30	20,02	4.072	6,67	8.144	48.903.091

Sumber: Analisis Data , 2006.

Sehingga total keseluruhan dari semua pendapatan dalam 1 tahun adalah sebagai berikut:

- Parkir = Rp 73.170.000,-
- Sewa los/kios = Rp 43.200.000,-
- Sewa diesel = Rp.12.960.000,-
- MCK/kamar mandi = Rp 4.500.000,-

Total pendapatan 1 tahun adalah Rp 133.830.000,- dengan rata-rata tiap bulan adalah **Rp 11.152.500,-**

Total pendapatan ini akan menjadi total pendapatan pada tahun ke-1, dan pada tahun selanjutnya (tahun ke-2 sampai tahun ke-30). Untuk lebih jelasnya lihat tabel.

Tabel 5.16 Total pendapatan bila jumlah kendaraan parkir, sewa los, sewa diesel dan MCK tetap dengan tarif naik sebesar 8,5%

Th n	Parkir (Rp)	Sewa los (Rp)	Sewa diesel (Rp)	MCK (Rp)	Total pendapatan (Rp)	Kumulatif pendapatan (Rp)
1	73.170.000	43.200.000	12.960.000	4.500.000	133.830.000	133.830.000
2	80.231.400	46.872.000	14.665.920	4.885.200	146.054.520	279.884.520
3	86.139.720	50.855.040	15.258.240	5.299.200	157.552.200	437.436.720
4	93.462.480	55.183.680	16.554.240	5.749.200	170.949.600	608.386.320
5	101.401.200	59.866.520	17.962.560	6.237.000	185.467.320	793.853.640
6	110.022.840	64.955.520	19.491.840	6.768.000	201.238.200	995.091.840
7	119.377.080	70.476.480	21.142.080	7.344.000	218.339.640	1.213.431.480
8	129.517.560	76.472.640	22.939.200	7.965.000	236.894.400	1.450.325.880
9	140.528.520	82.969.920	24.891.840	8.641.800	257.032.080	1.707.357.960
10	152.472.960	90.020.160	27.008.640	9.378.000	278.879.760	1.986.237.720
11	165.436.920	97.675.200	29.298.240	10.179.000	302.589.360	2.288.827.080
12	179.498.880	105.978.240	31.795.200	11.043.000	328.315.320	2.617.142.400
13	194.754.600	114.981.120	34.995.520	11.979.000	356.710.240	2.973.852.640
14	211.309.200	124.761.600	37.284.480	12.997.800	386.353.080	3.360.205.720
15	229.267.080	135.362.880	40.608.000	14.103.000	419.340.960	3.779.546.680
16	248.758.920	146.871.360	44.064.000	15.300.000	454.994.280	4.234.540.960
17	269.906.400	159.356.160	47.805.120	16.589.600	493.667.280	4.728.208.240
18	292.844.520	172.895.040	51.865.920	18.010.800	535.616.280	5.263.824.520
19	317.741.400	187.591.680	56.280.960	19.540.800	581.154.840	5.844.979.360
20	344.746.440	203.541.120	61.058.880	21.205.800	630.552.240	6.475.531.600
21	374.050.800	220.838.400	66.251.520	23.005.800	684.146.520	7.159.678.120
22	405.843.840	239.613.120	71.884.800	24.960.600	742.302.360	7.901.980.480
23	440.339.040	259.977.600	77.993.280	27.082.800	805.392.720	8.707.373.200
24	477.765.720	282.078.720	84.620.160	29.386.800	873.851.400	9.581.224.600
25	518.378.400	306.054.720	91.817.280	31.881.600	948.132.000	10.529.356.660
26	562.439.160	332.069.760	99.619.200	34.590.600	1.028.718.720	11.558.075.320
27	610.248.240	360.296.648	108.086.400	37.533.600	1.116.164.880	12.674.240.200
28	662.119.560	390.916.800	117.270.720	40726.800	1.211.033.880	13.885.274.080
29	718.401.240	424.146.240	127.241.280	44.184.600	1.313.973.360	15.199.247.440
30	779.462.280	460.200.960	138.058.560	47.939.400	1.425.661.200	16.624.908.604

Sumber: Analisis Data, 2006.

Tabel 5.17 Total Pendapatan bila jumlah kendaraan parkir, sewa los, sewa diesel dan MCK naik sebesar 1% dengan tarif naik 7,5% setiap tahun

Th n	Parkir (Rp)	Sewa los (Rp)	Sewa diesel (Rp)	MCK (Rp)	Total pendapatan (Rp)	Kumulatif pendapatan (Rp)
1	73.170.000	43.200.000	12.960.000	4.500.000	133.830.000	133.830.000
2	79.076.819	46.904.400	14.075.683	4.888.602	149.889.009	289.719.009
3	85.569.469	50.920.358	15.272.582	5.306.040	162.834.979	446.553.988
4	82.455.600	55.295.291	16.585.916	5.756.670	176.784.894	623.338.082
5	99.943.049	60.020.888	18.005.368	6.253.013	191.959.801	815.298.683
6	107.978.371	65.170.498	19.547.518	6.795.439	208.390.321	1.023.689.004
7	116.686.757	70.786.498	21.235.032	7.374.085	226.286.158	1.249.975.162
8	126.181.922	76.834.926	23.055.109	8.005.910	245.756.152	1.495.731.314
9	136.341.922	83.431.019	25.028.370	8.687.560	266.808.691	1.762.540.005
10	147.330.770	90.587.700	27.178.200	9.440.345	289.677.978	2.052.217.983
11	159.249.960	98.346.798	29.508.811	10.245.740	314.536.863	2.366.754.846
12	172.026.173	106.800.782	32.036.378	11.128.752	341.451.878	2.708.206.724
13	185.932.588	115.926.970	34.781.011	12.073.882	370.715.293	3.078.922.017
14	200.915.503	125.864.143	37.763.176	13.109.760	402.475.11	3.481.397.028
15	217.131.322	136.689.689	41.010.880	14.236.646	437.039.421	3.918.436.449
16	234.706.882	148.377.902	44.511.365	15.448.172	474.515.959	4.392.956.408
17	253.575.864	161.113.882	48.332.138	16.779.154	515.260.530	4.908.216.938
18	274.046.922	174.922.826	52.475.825	18.219.629	559.232.032	5.467.539.970
19	296.195.681	189.957.992	56.990.498	19.784.232	607.379.320	6.074.919.290
20	320.198.854	206.191.955	61.856.543	21.480.898	663.308.331	6.738.227.621
21	345.843.104	223.876.051	67.165.978	23.321.520	719.959.842	7.458.187.463
22	373.831.776	243.133.402	72.944.280	25.322.123	781.865.939	8.240.053.402
23	404.042.364	263.937.294	79.175.812	27.486.058	848.888.230	9.088.941.632
24	436.649.544	286.572.762	85.977.259	29.866.993	921.719.336	10.010.660.970
25	472.065.250	311.130.389	93.336.923	32.417.766	1.000.933.506	11.011.594.470
26	510.063.365	337.875.754	101.367.158	35.190.338	1.086.732.306	12.098.326.780
27	550.865.304	366.875.680	110.066.062	38.222.791	1.179.529.165	13.277.855.950
28	595.679.519	398.319.048	119.494.584	41.482.174	1.281.068.554	14.558.924.500
29	643.735.685	432.422.928	129.726.876	45.055.987	1.391.852.934	15.950.777.430
30	695.653.981	469.545.707	140.860.253	48.903.091	1.510.108.719	17.460.886.150

Sumber: Analisis Data , 2006.

5.10.2 Biaya Operasional dan Pemeliharaan

Biaya operasional dan pemeliharaan disamakan pada perhitungan sebelumnya. Lihat tabel 5.18

Tabel 5.18 Operasional dan Pemeliharaan.

Tahun	Rutin (Rp)	Periodik 5 tahun (Rp)	Periodik 10 tahun (Rp)	Total
0	0	0	14.325.000	14.325.000
1	76.000.000			76.000.000
2	82.840.000			82.840.000
3	91.124.000			91.124.000
4	100.236.400			100.236.400
5	110.260.040	3.300.000		113.560.040
6	121.286.044			121.286.044
7	133.414.648			133.414.648
8	146.756.113			146.756.113
9	161.431.725			161.431.725
10	177.574.897	5.314.683	37.155.361	203.901.769
11	195.332.387			195.332.387
12	214.865.625			214.865.625
13	236.352.188			236.352.188
14	259.987.407			259.987.407
15	285.986.147	8.559.350		294.545.497
16	314.584.762			314.584.762
17	346.043.238			346.043.238
18	380.647.562			380.647.562
19	418.712.318			418.712.318
20	460.583.550	13.784.919	96.371.437	570.739.906
21	506.641.905			506.641.905
22	557.306.096			557.306.096
23	613.036.705			613.036.705
24	674.340.376			674.340.376
25	741.774.414	22.200.700		763.975.164
26	815.951.855			815.951.855
27	897.547.040			897.547.040
28	987.301.744			987.301.744
29	1.086.031.919			1.086.031.919
30	1.194.638.111	35.754.529	249.962.688	1.480.352.328

Sumber: Analisis Data Sekunder, 2006.

5.10.3 Prakiraan Rugi Laba

Pada perhitungan rugi laba berdasarkan asumsi perhitungan jumlah pemakaian fasilitas tetap dengan tarif naik 8,5% tiap tahun, menunjukkan bahwa dengan jumlah pendapatan tahun ke-1 sebesar Rp 133.830.000,- sampai pada tahun ke-23 masih menunjukkan kerugian, namun pada tahun ke-24 kerugian tersebut dapat tertutupi, sehingga pada tahun ke-24 sudah bisa mencapai keuntungan. Sedangkan berdasarkan asumsi perhitungan jumlah pemakaian fasilitas naik 1% dan tarif naik 7,5%, menunjukkan bahwa sampai pada tahun ke-21 menunjukkan kerugian, namun tahun ke- 22 kerugian tersebut juga sudah bisa tertutupi.

Dikarenakan pajak dalam perhitungan ini tidak perhitungkan maka penerimaan sebelum pajak (EBT) akan menjadi penerimaan setelah pajak (EAT) atau EBT sama dengan EAT (EBT=EAT). Untuk lebih jelasnya lihat Tabel.

Tabel 5.19 Prakiraan rugi laba bila jumlah kendaraan parkir, sewa los, sewa diesel dan MCK tetap dengan tarif naik sebesar 8,5%

Thn	Pendapatan	Ops+pem	Depresiasi	EBT	EAT	Kum EAT
0	0	14.325.000	0	-14.325.000	-14.325.000	-14.325.000
1	133.830.000	76.000.000	114.650.400	-56.820.400	-56.820.400	-71.145.400
2	146.054.520	82.840.000	114.650.400	-51.435.880	-51.435.880	-122.581.280
3	157.552.200	91.124.000	114.650.400	-48.222.200	-48.222.200	-170.803.480
4	170.949.600	100.236.400	114.650.400	-43.937.200	-43.937.200	-214.740.680
5	185.467.320	113.560.040	114.650.400	-42.743.120	-42.743.120	-257.483.800
6	201.238.200	121.286.044	114.650.400	-34.698.244	-34.698.244	-292.182.044
7	218.339.640	133.414.648	114.650.400	-29.725.408	-29.725.408	-321.907.452
8	236.894.400	146.756.113	114.650.400	-24.512.113	-24.512.113	-346.419.565
9	257.032.080	161.431.725	114.650.400	-19.050.045	-19.050.045	-365.469.610
10	278.879.760	203.901.769	114.650.400	-39.672.409	-39.672.409	-405.142.019
11	302.589.360	195.332.387	114.650.400	-7.393.427	-7.393.427	-412.535.446
12	328.315.320	214.865.625	114.650.400	-1.200.705	-1.200.705	-413.736.151
13	356.710.240	236.352.188	114.650.400	5.707.652	5.707.652	-408.028.499
14	386.353.080	259.987.407	114.650.400	11.715.273	11.715.273	-396.313.226
15	419.340.960	294.545.497	114.650.400	10.145.063	10.145.063	-386.168.163
16	454.994.280	314.584.762	114.650.400	25.759.118	25.759.118	-360.409.045
17	493.667.280	346.043.238	114.650.400	32.973.642	32.973.642	-327.435.403
18	535.616.280	380.647.562	114.650.400	40.318.318	40.318.318	-287.117.085
19	581.154.840	418.712.318	114.650.400	47.792.122	47.792.122	-239.324.963
20	630.552.240	570.739.906	114.650.400	-54.838.066	-54.838.066	-294.163.029
21	684.146.520	506.641.905	114.650.400	62.854.215	62.854.215	-231.308.814
22	742.302.360	557.306.096	114.650.400	70.345.864	70.345.864	-160.962.950
23	805.392.720	613.036.705	114.650.400	77.705.615	77.705.615	-83.257.335
24	873.851.400	674.340.376	114.650.400	84.860.624	84.860.624	1.603.289
25	948.132.000	763.975.164	114.650.400	69.506.436	69.506.436	71.109.725
26	1.028.718.720	815.951.855	114.650.400	98.116.465	98.116.465	169.226.190
27	1.116.164.880	897.547.040	114.650.400	103.967.440	103.967.440	273.193.630
28	1.211.033.880	987.301.744	114.650.400	109.081.736	109.081.736	382.275.366
29	1.313.973.360	1.086.031.919	114.650.400	113.291.041	113.291.041	495.566.407
30	1.425.661.200	1.480.352.328	114.650.400	-169.341.528	-169.341.528	326.224.879

Sumber: Analisis Data, 2006.

Tabel 5.20 Prakiraan rugi laba bila jumlah kendaraan parkir, sewa los, sewa diesel dan MCK naik sebesar 1% dengan tarif naik 7,5%

Th n	Pendapatan	Ops+pem	Depresiasi	EBT	EAT	Kum EAT
0	0	14.325.000	0	-14.325.000	-14.325.000	-14.325.000
1	133.830.000	76.000.000	114.650.400	-90.516.570	-90.516.570	-204.841.570
2	149.889.009	82.840.000	114.650.400	-47.601.391	-47.601.391	-252.442.961
3	162.834.979	91.124.000	114.650.400	-42.939.421	-42.939.421	-295.382.382
4	176.784.894	100.236.400	114.650.400	-38.101.906	-38.101.906	-333.484.288
5	191.959.801	113.560.040	114.650.400	-36.250.639	-36.250.639	-369.734.927
6	208.390.321	121.286.044	114.650.400	-27.546.123	-27.546.123	-397.281.050
7	226.286.158	133.414.648	114.650.400	-21.778.890	-21.778.890	-419.059.940
8	245.756.152	146.756.113	114.650.400	-15.650.361	-15.650.361	-434.710.301
9	266.808.691	161.431.725	114.650.400	-9.273.474	-9.273.474	-443.983.775
10	289.677.978	203.901.769	114.650.400	-28.874.191	-28.874.191	-472.857.966
11	314.536.863	195.332.387	114.650.400	4.554.076	4.554.076	-468.303.890
12	341.451.878	214.865.625	114.650.400	11.935.853	11.935.853	-456.368.037
13	370.715.293	236.352.188	114.650.400	19.712.705	19.712.705	-436.655.332
14	402.475.11	259.987.407	114.650.400	27.837.204	27.837.204	-408.818.128
15	437.039.421	294.545.497	114.650.400	27.843.524	27.843.524	-380.974.604
16	474.515.959	314.584.762	114.650.400	45.284.797	45.284.797	-335.689.807
17	515.260.530	346.043.238	114.650.400	54.566.892	54.566.892	-281.122.915
18	559.232.032	380.647.562	114.650.400	64.025.070	64.025.070	-217.097.845
19	607.379.320	418.712.318	114.650.400	74.016.602	74.016.602	-143.081.243
20	663.308.331	570.739.906	114.650.400	-22.081.975	-22.081.975	-165.163.218
21	719.959.842	506.641.905	114.650.400	98.667.537	98.667.537	-66.494.681
22	781.865.939	557.306.096	114.650.400	109.909.443	109.909.443	43.414.762
23	848.888.230	613.036.705	114.650.400	121.201.125	121.201.125	164.615.887
24	921.719.336	674.340.376	114.650.400	132.728.560	132.728.560	297.344.447
25	1.000.933.506	763.975.164	114.650.400	122.307.942	122.307.942	419.652.389
26	1.086.732.306	815.951.855	114.650.400	156.130.051	156.130.051	575.782.440
27	1.179.529.165	897.547.040	114.650.400	167.331.725	167.331.725	743.114.165
28	1.281.068.554	987.301.744	114.650.400	179.116.410	179.116.410	922.230.575
29	1.391.852.934	1.086.031.919	114.650.400	191.170.615	191.170.615	1.113.401.190
30	1.510.108.719	1.480.352.328	114.650.400	-84.894.009	-84.894.009	1.028.507.181

Sumber: Analisis Data, 2006.

5.10.4 Pengeluaran

Biaya pengeluaran parkir Abu Bakar Ali disamakan dengan perhitungan sebelumnya untuk tiap tahunnya.

Tabel 5.21 Pengeluaran

Tahun	Ops + Pem	Investasi awal	Kumulatif
0	14.325.000	3.439.512.000	3.453.837.000
1	76.000.000		3.529.837.000
2	82.840.000		3.612.677.000
3	91.124.000		3.703.801.000
4	100.236.400		3.804.037.400
5	113.560.040		3.917.597.440
6	121.286.044		4.038.883.484
7	133.414.648		4.172.298.132
8	146.756.113		4.319.054.245
9	161.431.725		4.480.485.970
10	203.901.769		4.684.387.739
11	195.332.387		4.879.720.124
12	214.865.625		5.094.585.751
13	236.352.188		5.330.937.939
14	259.987.407		5.590.925.346
15	294.545.497		5.885.470.843
16	314.584.762		6.200.055.605
17	346.043.238		6.546.098.843
18	380.647.562		6.926.746.405
19	418.712.318		7.345.456.723
20	570.641.905		7.916.100.628
21	506.641.905		8.422.742.533
22	557.306.096		8.980.048.629
23	613.036.705		9.593.085.334
24	674.340.376		10.267.425.710
25	763.975.164		11.031.400.874
26	815.951.855		11.847.352.739
27	897.547.040		12.744.899.779
28	987.301.744		13.732.201.531
29	1.086.031.919		14.818.233.432
30	1.480.352.328		16.298.585.760

Sumber: Analisis Data Sekunder,2006.

5.10.5 Titik Impas / *Break Even Point (BEP)*

Keterangan tentang titik impas sudah ada pada perhitungan sebelumnya. Dengan jumlah pendapatan yang berbeda, maka perhitungan titik impas dapat dilihat pada.

Tabel 5.22 Titik Impas / *Break Even Point (BEP)*
Bila jumlah kendaraan parkir, sewa los, sewa diesel dan MCK tetap dengan tarif naik 8,5%

Tahun	Pendapatan kumulatif (Rp)	Kumulatif pengeluaran (Rp)	Sisa (Rp)
0	0	3.453.837.000	-.3.453.837.000
1	133.830.000	3.529.837.000	-3.396.007.000
2	279.884.520	3.612.677.000	-3.332.792.480
3	437.436.720	3.703.801.000	-3.266.364.280
4	608.386.320	3.804.037.400	-3.195.651.080
5	793.853.640	3.917.597.440	-3.123.743.800
6	995.091.840	4.038.883.484	-3.043.791.644
7	1.213.431.480	4.172.298.132	-2.958.866.652
8	1.450.325.880	4.319.054.245	-2.868.728.365
9	1.707.357.960	4.480.485.970	-2.773.128.010
10	1.986.237.720	4.684.387.739	-2.698.150.019
11	2.288.827.080	4.879.720.124	-2.590.893.044
12	2.617.142.400	5.094.585.751	-2.477.443.351
13	2.973.852.640	5.330.937.939	-2.357.085.299
14	3.360.205.720	5.590.925.346	-2.230.719.626
15	3.779.546.680	5.885.470.843	-2.105.924.163
16	4.234.540.960	6.200.055.605	-1.965.514.645
17	4.728.208.240	6.546.098.843	-1.817.890.603
18	5.263.824.520	6.926.746.405	-1.662.921.885
19	5.844.979.360	7.345.456.723	-1.500.477.363
20	6.475.531.600	7.916.100.628	-1.440.569.028
21	7.159.678.120	8.422.742.533	-1.263.064.413
22	7.901.980.480	8.980.048.629	-1.078.068.149
23	8.707.373.200	9.593.085.334	-885.712.134
24	9.581.224.600	10.267.425.710	-686.201.110
25	10.529.356.660	11.031.400.874	-502.044.210
26	11.558.075.320	11.847.352.739	-289.277.410
27	12.674.240.200	12.744.899.779	-70.659.570
28	13.885.274.080	13.732.201.531	153.072.570
29	15.199.247.440	14.818.233.432	381.014.010
30	16.624.908.604	16.298.585.760	326.322.880

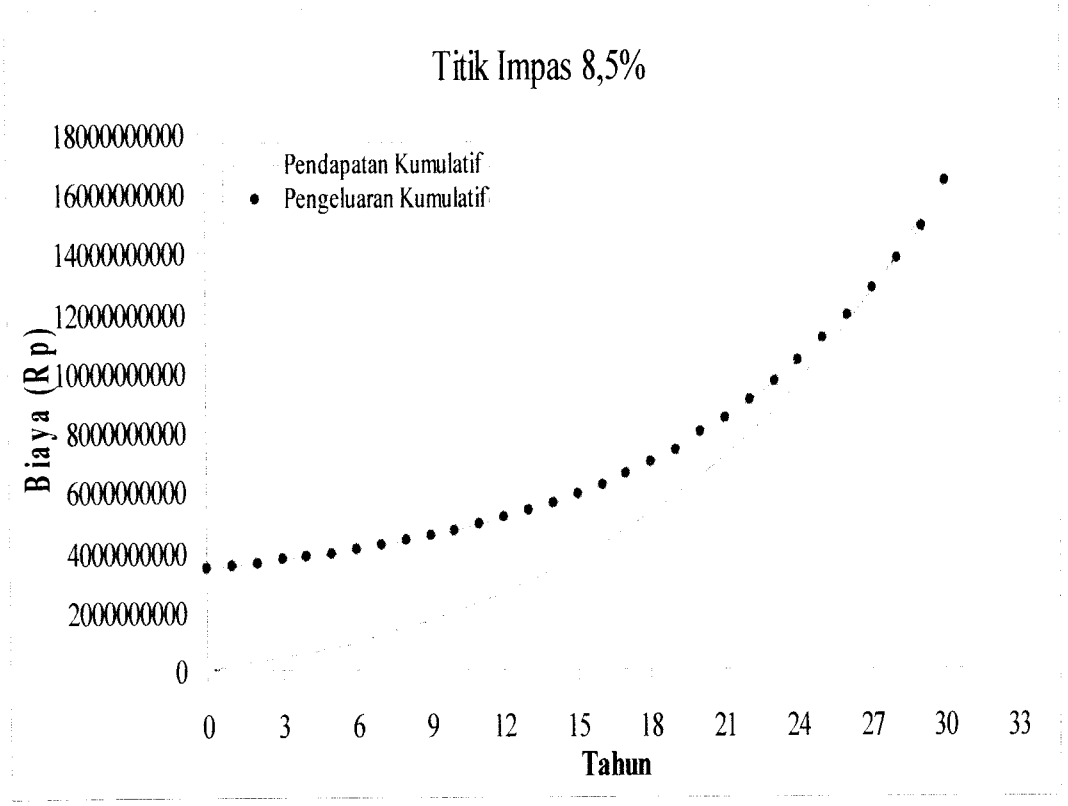
Sumber: Analisis Data, 2006

Tabel 5.23 Titik Impas / *Break Even Point (BEP)*

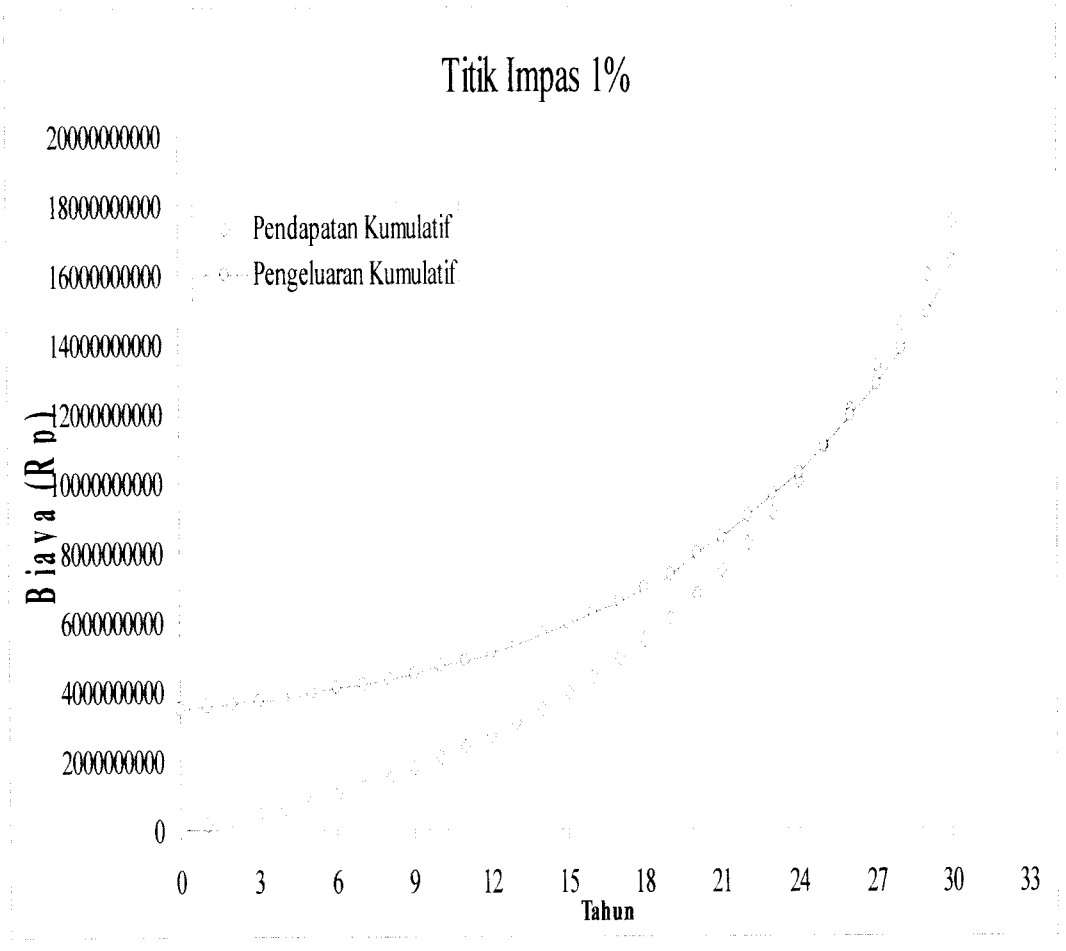
Bila jumlah kendaraan parkir, sewa los, sewa diesel dan MCK naik 1% dan tarif naik 7,5%.

Tahun	Pendapatan kumulatif (Rp)	Kumulatif pengeluaran (Rp)	Sisa (Rp)
0	0	3.453.837.000	-3.453.837.000
1	133.830.000	3.529.837.000	-3.396.007.000
2	289.719.009	3.612.677.000	-3.328.957.991
3	446.553.988	3.703.801.000	-3.257.247.012
4	623.338.082	3.804.037.400	-3.180.698.518
5	815.298.683	3.917.597.440	-3.102.298.757
6	1.023.689.004	4.038.883.484	-3.015.194.480
7	1.249.975.162	4.172.298.132	-2.922.322.970
8	1.495.731.314	4.319.054.245	-2.823.322.931
9	1.762.540.005	4.480.485.970	-2.717.945.965
10	2.052.217.983	4.684.387.739	-2.632.169.756
11	2.366.754.846	4.879.720.124	-2.512.965.278
12	2.708.206.724	5.094.585.751	-2.386.379.027
13	3.078.922.017	5.330.937.939	-2.252.015.922
14	3.481.397.028	5.590.925.346	-2.109.528.318
15	3.918.436.449	5.885.470.843	-1.967.034.394
16	4.392.956.408	6.200.055.605	-1.807.099.197
17	4.908.216.938	6.546.098.843	-1.637.881.905
18	5.467.539.970	6.926.746.405	-1.459.206.435
19	6.074.919.290	7.345.456.723	-1.270.537.433
20	6.738.227.621	7.916.100.628	-1.177.873.007
21	7.458.187.463	8.422.742.533	-964.555.070
22	8.240.053.402	8.980.048.629	-739.995.227
23	9.088.941.632	9.593.085.334	-504.143.702
24	10.010.660.970	10.267.425.710	-256.764.740
25	11.011.594.470	11.031.400.874	-19.806.400
26	12.098.326.780	11.847.352.739	223.974.050
27	13.277.855.950	12.744.899.779	532.956.180
28	14.558.924.500	13.732.201.531	826.722.990
29	15.950.777.430	14.818.233.432	1.132.544.000
30	17.460.886.150	16.298.585.760	1.162.300.390

Sumber: Analisis Data , 2006.



Gambar 5.4 Grafik mencari titik impas atau *Break Even Point (BEP)*, dengan menggunakan asumsi bila jumlah kendaraan parkir, sewa los, sewa diesel dan MCK tetap dengan tarif naik 8,5%.



Gambar 5.5 Grafik mencari titik impas atau *Break Even Point (BEP)*, dengan menggunakan asumsi bila jumlah kendaraan parkir, sewa los, sewa diesel dan MCK naik 1% dan tarif naik 7,5% tiap tahun.

5.11 Analisis Titik Impas

5.11.1 Jumlah Pemakaian Fasilitas Tetap dan Tarif Naik Sebesar 8,5% Tiap Tahun

Tahun ke-	Sisa (Rp)
.....	.....
27	-70.659.576
.....	.....
28	153.072.570

Break Even Point (BEP) dalam Tahun;

Selisih Tahun = 28 – 27= 1 tahun

Selisih Sisa = -Rp 70.659.576,- – Rp 153.072.570,- = -Rp 223.732.140,-

$$BEP = 27 + \left\{ \frac{-Rp\,70.659.570,-}{-Rp\,223.732.140,-} \times 1\ tahun \right\}$$

BEP = 27 + { 0,316 x 1 Tahun}

BEP = 27 + 0.316= 27,316 atau 27 tahun + 3 bulan + 16 hari

BEP dalam Rupiah dengan interpolasi:

$$= Rp.12.674.240.200 + \left[\frac{(28-27{,}316)}{(28-27)} xRp.13.885.274.080 - Rp12.674.240.200 \right]$$

$$= Rp.12.674.240.200,- + \left[\frac{0{,}684}{1} xRp1.211.033.880,- \right]$$

=Rp 12.674.240.200,- + Rp 828.347.174,-

= Rp 13.502.587.374,- atau Rp 13.502.587.000,-

Tarif yang dipungut :

- Bus besar $= \text{Rp } 100.082,- + \left[\frac{(28 - 27{,}316)}{(28 - 27)} x Rp.108.589 - Rp100.082 \right]$

  = Rp 100.082 + (0,684 x Rp 8.507)

  = Rp 105.900,-

- Bus sedang = Rp 81.316 + (0,684 x (Rp 88.228 – Rp 81.316))

  = Rp 86.000,-

- Mobil = Rp 18.765 + (0,684 x (Rp 20.360 – Rp 18.765))

  = Rp 19.800,-

- Sewa Los = Rp 41.701 + (0,684 x (Rp 45.245 – Rp 41.701))

  = Rp 44.100,-

- Sewa Diesel = Rp 12.510 + (0,684 x (Rp 13.573 – Rp 12.510))

  = Rp 13.200,-

- BAK = Rp 4.170 + (0,684 x (Rp 4.525 – Rp 4.170))

  = Rp 4.400,-

- BAB = Rp 8.342 + (0,684 x (Rp 9.051 – Rp 8.342))

5.11.2 Jumlah Pemakaian Fasilitas Naik Sebesar 1% dan Tarif Naik 7,5% Tiap Tahun

Tahun ke-	Sisa (Rp)
.....	.....
25	-19.806.400
.....	.....
26	223.974.050

Break Even Point (BEP) dalam Tahun

Selisih Tahun = 26 - 25= 1 tahun

Selisih Sisa = -Rp19.806.400,- – Rp 223.974.050,- = -Rp 243.780.450,-

$$BEP = 25 + \left\{ \frac{-Rp\,243.780.450,-}{-Rp\,19.806.400,-} \times 1\ tahun \right\}$$

BEP = 25 + { 0,081 x 1 Tahun}

BEP = 25+ 0,081= 25,081 atau 25 tahun + 2 bulan + 20 hari

BEP dalam Rupiah dengan interpolasi:

$$=Rp1.000.933.506,- + \left[\frac{(26-25,081)}{(26-25)} \times (Rp1.086.732.306 - Rp1.000.933.506) \right]$$

$$=Rp\ 1.000.933.506,- + \left[\frac{0,919}{1} \times Rp\,85.798.800,- \right]$$

= Rp 1.018.007.467,- atau Rp 1.018.007.000,-

Tarif yang dipungut :

- Bus besar $= \text{Rp } 73.180,- + \left[\frac{(26 - 28{,}081)}{(26 - 25)} x Rp.78.669 - Rp73.180 \right]$

  = Rp 73.180 + (0,919 x Rp 5.044)

  = Rp 77.800,-

- Bus sedang = Rp 59.459 + (0,919 x (Rp 63.918 – Rp 59.459))

  = Rp 63.500,-

- Mobil = Rp 12.764 + (0,919 x (Rp 13.721 – Rp 12.764))

  = Rp 13.600,-

- Sewa Los = Rp 28.364 + (0,919 x (Rp 30.492 – Rp 28.364))

  = Rp 30.300,-

- Sewa Diesel = Rp 8.509 + (0,919 x (Rp 9.148 – Rp 8.509))

  = Rp 9.000,-

- BAK = Rp 2.836 + (0,919 x (Rp 3.049 – Rp 2.836))

  = Rp 3.000,-

- BAB = Rp 5.673 + (0,919 x (Rp 6.098 – Rp 5.673))

  = Rp 6.000,-

Jadi, ***Break Even Point (BEP)*** atau kumulatif pendapatan = kumulatif pengeluaran per tahunnya, dimana nilai sisa =0, atau kumulatif pendapatan dikurangi kumulatif pengeluaran =0.

Pada asumsi jumlah pemakaian fasilitas tetap dan tarif naik sebesar 8,5% terjadi pada tahun ke **27,316** dan nilai sisa = 0 tersebut ada diantara nilai kumulatif pendapatan Rp 12.674.240.000,- dan Rp 13.885.274.080,- yaitu Rp 13.502.587.374,- atau **BEP-nya = Rp 13.502.587.000,-**. Asumsi jumlah pemakaian fasilitas naik sebesar 1% dan tarif naik 7,5% terjadi pada tahun ke **25,081** dan nilai sisa = 0 tersebut ada diantara nilai kumulatif pendapatan Rp 1.000.933.506,- dan Rp 1.086.732.306,- yaitu Rp 1.018.07.467,- atau **BEP-nya = Rp 1.018.007.000,-.**

5.12 Pembahasan Berdasarkan Analisis Titik Impas (BEP)

Hasil analisis kelayakan investasi Abu Bakar Ali berdasarkan data sekunder yang dilihat dari tabel dan gambar grafik BEP diperoleh bukti bahwa Pembangunan tempat khusus parkir Abu Bakar Ali dinilai tidak layak bila ditinjau dari segi orientasi bisnis, karena hingga tahun ke-30 tidak menunjukkan titik impas. Namun dari segi lain tempat parkir ini cukup menguntungkan karena dapat mengurangi kemacetan lalu lintas yang berdampak pada berkurangnya polusi di kawasan Malioboro.

Sehingga untuk menentukan retribusi yang layak agar dapat mencapai BEP dlm jangka waktu 30 tahun digunakan 2 asumsi perhitungan, yaitu;

1. Berdasarkan kondisi terburuk saat ini, dengan jumlah pemakaian fasilitas tetap maka tarif yang ada dinaikkan sebesar 8,5% tiap tahun.

   Dari analisis yang menggunakan asumsi ini, dapat dilihat bahwa BEP (titik impas) dicapai pada tahun 27,316 dengan besaran nominal Rp 13.502.587.000,- dan tarif yang berlaku pada tahun tersebut adalah ;

   - Bus Besar = Rp 105.900,-
   - Bus Sedang = Rp 86.000,-
   - Mobil = Rp 19.800,-
   - Sewa Kios = Rp 44.100,-/hari
   - Sewa Diesel = Rp 13.200,-/hari
   - BAB = Rp 8.800,-
   - BAK = Rp 4.400,-

2. Untuk asumsi jumlah naik sebesar 1%, tarif naik 7,5% tiap tahun dicapai pada tahun 25,081 dengan besaran nominal Rp 1.018.007.000,-. Dan tarif yang berlaku pada tahun tersebut adalah :

   - Bus Besar = Rp 77.800,-
   - Bus Sedang = Rp 63.500,-
   - Mobil = Rp 13.600,-
   - Sewa Kios = Rp 30.300,-/hari
   - Sewa Diesel = Rp 9.000,-/hari
   - BAB = Rp 6.000,-
   - BAK = Rp 3.000,-

Asumsi ini dapat terealisasi apabila ada kerjasama dengan pemerintah Yogyakarta agar diberlakukannya larangan parkir disepanjang bahu jalan Malioboro, sehingga tempat parkir khusus Abu Bakar Ali dapat lebih efektif.

Karena itu, dapat dikatakan bahwa:

1. BEP tidak hanya dipengaruhi oleh besar kecilnya modal investasi. Tapi juga oleh pendapatan, pengeluaran, operasional dan pemeliharaan, pajak, serta jumlah los atau kios yang disewakan.
2. Makin besar pendapatan setelah pajak (EAT), menyebabkan pendapatan bersih semakin besar, dan semakin cepat BEP tercapai.
3. Makin kecil pajak yang dikenakan, akan memperbesar EAT dan semakin cepat BEP tercapai.

Jadi, dari penelitian dengan menggunakan metode ***Break Even Point (BEP)*** didapatkan bahwa jika investasi ini dilakukan, perhitungannya cukuplah menguntungkan. Karena diperoleh titik impas kurang dari usia ekonomis bangunan (30 tahun), dan nilai dalam rupiah tidak negatif (<0).

5.13 Nilai Manfaat Tempat Parkir

Ditinjau dari aspek ekonomi tempat parkir ini memang kurang menguntungkan, tetapi bila ditinjau lebih dalam lagi atau tidak hanya ditinjau dari aspek ekonomi saja, maka tempat parkir ini cukup menguntungkan bagi masyarakat karena memiliki nilai manfaat yang tidak hanya dapat dinilai dengan uang (*intangible benefit*). Adapun beberapa manfaat yang didapat dari adanya tempat parkir ini di antaranya adalah :

1. Mengurangi kemacetan lalu lintas di kawasan tempat parkir Abu bakar Ali dan sekitarnya (Kawasan Malioboro), sehingga dapat memperpendek waktu perjalanan.
2. Mengurangi dampak polusi udara dan suara yang ditimbulkan oleh pengguna kendaraan, sehingga kesehatan masyarakat sekitar tidak terganggu.
3. Efisiensi mobilitas ditinjau dari segi waktu dan jarak tempuh pengguna jalan sekitar kawasan tersebut.
4. Tata kota di kawasan tempat parkir Abu Bakar Ali dan sekitarnya akan terlihat lebih tertib dan rapi, terutama bagi pengguna kendaraan pariwisata.

Dengan demikian, dari manfaat tersebut diatas, maka tempat parkir Abu Bakar Ali dapat mempengaruhi perkembangan Kota Yogyakarta terutama pada sektor pariwisata dan transportasi.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan bab analisis dan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa;

1. Pada kondisi saat ini, maka tempat khusus parkir Abu Bakar Ali dinilai tidak layak atau tidak efektif.
2. Retribusi yang dipungut agar tempat parkir ini dapat mencapai BEP dlm jangka waktu 30 tahun, adalah:
   - Berdasarkan kenaikan tarif 8,5%, BEP dapat dicapai pada tahun ke-27 dengan besaran nominal **Rp 13.502.587.000,-**
   - Berdasarkan kenaikan jumlah kendaraan parkir 1%, dan tarif naik 7,5%per tahun, BEP dicapai pada tahun ke-25 dengan besaran nominal **Rp 1.018.007.000,-.**

6.2 Saran

a). Dalam penelitian ini, metode perhitungan yang digunakan hanya *Break Even Point (BEP)* saja. Jadi, dapat dilakukan penelitian lanjutan dengan menggunakan metode lain.

b). Diberlakukannya larangan parkir kendaraan roda 4 disekitar pusat perbelanjaan di sepanjang Jln. Malioboro, agar tempat parkir Abu Bakar Ali dapat beroperasi lebih maksimal.

c). Disarankan kepada bus pariwisata agar parkir di Abu Bakar Ali, dengan diberlakukannya peraturan untuk larangan parkir disekitar Sosrowijayan (dekat Bank Indonesia) sehingga parkir di Abu Bakar Ali dapat lebih difungsionalkan.

d). Disarankan Malioboro menjadi kawasan bebas dari kendaraan yang parkir, kecuali hanya bagi kendaraan yang lewat saja.

DAFTAR PUSTAKA

Anonim, 1996, *Pedoman Teknis Penyelenggara Fasilitas*, Departemen perhubungan.

Bambang Riyanto, 1995, *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, BPFE, Yogyakarta.

Bank Indonesia (www.bi.go.id), 2006, *Suku Bunga Indonesia.*

Bank Indonesia (www.bi.go.id), 2006, *Tingkat Inflasi.*

De Garmo E. Paul, Et Al, 1997, *Ekonomi Teknik*, Prenhallindo, Jakarta.

Hobbs, F.D, 1995, *Perencanaan dan Teknik Lalu Lintas*. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.

Hunnicutt, J.M 1982, *Transportation and traffic Engineering Handbook*, Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall.

Iskandar, S, 2004, *Dasar-dasar Rekayasa Lalu Lintas*, Catatan Kuliah.

Joyo wiyono, M., 1983, *Ekonomi Teknik*, Departemen Pekerjaan Umum Jakarta.

Morlock, E, K, 1988, *Pengantar Teknik dan Perencanaan Transportasi*, Erlangga, Jakarta.

Nasution. Hmn, 1996, *Manajemen Transportasi*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

O'Flaherty, C, A, 1974, *Transportation Planning and Traffic Engineering*, John Willey and Sons inc, New York.

Pignataro, L. J, 1973, *Traffic Engineering, Theory and Practice*, Prentice Hall, Inc., Engelwood Cliffs, New Jersey.

Siswanto Sutoyo, 1996, *Studi Kelayakan Proyek*, Seri Manajemen, Jakarta.

Soeharto. I. , 1997, *Manajemen Proyek*, Erlangga, Jakarta.

Suhardjo. D., 2003, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Laporan Ilmiah*, UII Press, Yogyakarta.

Widodo. C., dan Nafsir. M., 2003, *Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Terminal Bus Tipe A Kota Pekalongan Jawa Tengah.* Tugas Akhir, Jurusan Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Wells, G.R. 1993. *Rekayasa Lalu Lintas. Batara.* Jakarta.

———, 2004, *Laporan Ringkas Livable Community Initiatives,* Pemerintah Kota Yogyakarta, PUSTRAL UGM.

LAMPIRAN

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JL.KALIURANG KM.14.4 TELP.895042
EMAIL : FTSP.UII.AC.ID JOGJAKARTA KODE POS 55584

FM-UII-AA-FPU-09

UNTUK MAHASISWA

KARTU PESERTA TUGAS AKHIR

NO	NAMA	NO.MHS.	BID.STUDI
1.	DATIK WULANDARI	01 511 248	Teknik Sipil
2.	DEWI ANA RUSIM	01 511 314	Teknik Sipil

JUDUL TUGAS AKHIR

Efektifitas Dan Efisiensi Manajemen Perparkiran Taman Parkir Abu Bakar Ali Jogjakarta

PERIODE KE : I (Sep 05 - Peb 06)
TAHUN : 2005 - 2006
Sampai akhir Pebruari 2006

No.	Kegiatan	Bulan Ke :					
		SEP	OKT.	NOP.	DES.	JAN.	PEB.
1	Pendaftaran						
2	Penentuan Dosen Pembimbing						
3	Pembuatan Proposal						
4	Seminar Proposal						
5	Konsultasi Penyusunan TA.						
6	Sidang - Sidang						
7	Pendadaran						

Dosen Pembimbing I : Dradjat Suhardjo,Dr,Ir,H,SU
Dosen Pembimbing II : Zaenal Arifin,ST,MT

Jogjakarta , 7-Dec-05
a.n. Dekan

Ir.H.Munadhir, MS

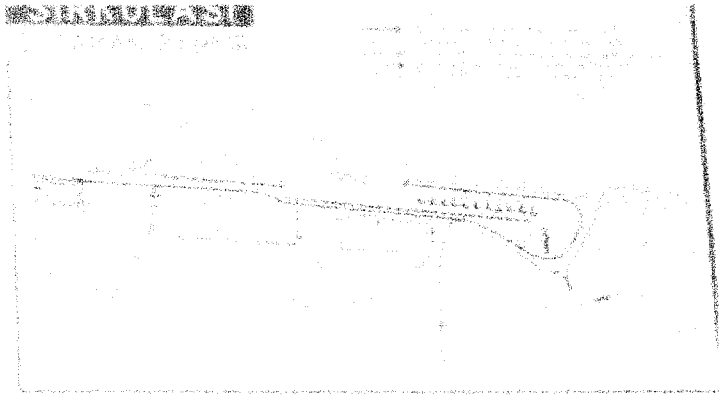
Catatan :
Seminar :
Sidang :
Pendadaran :

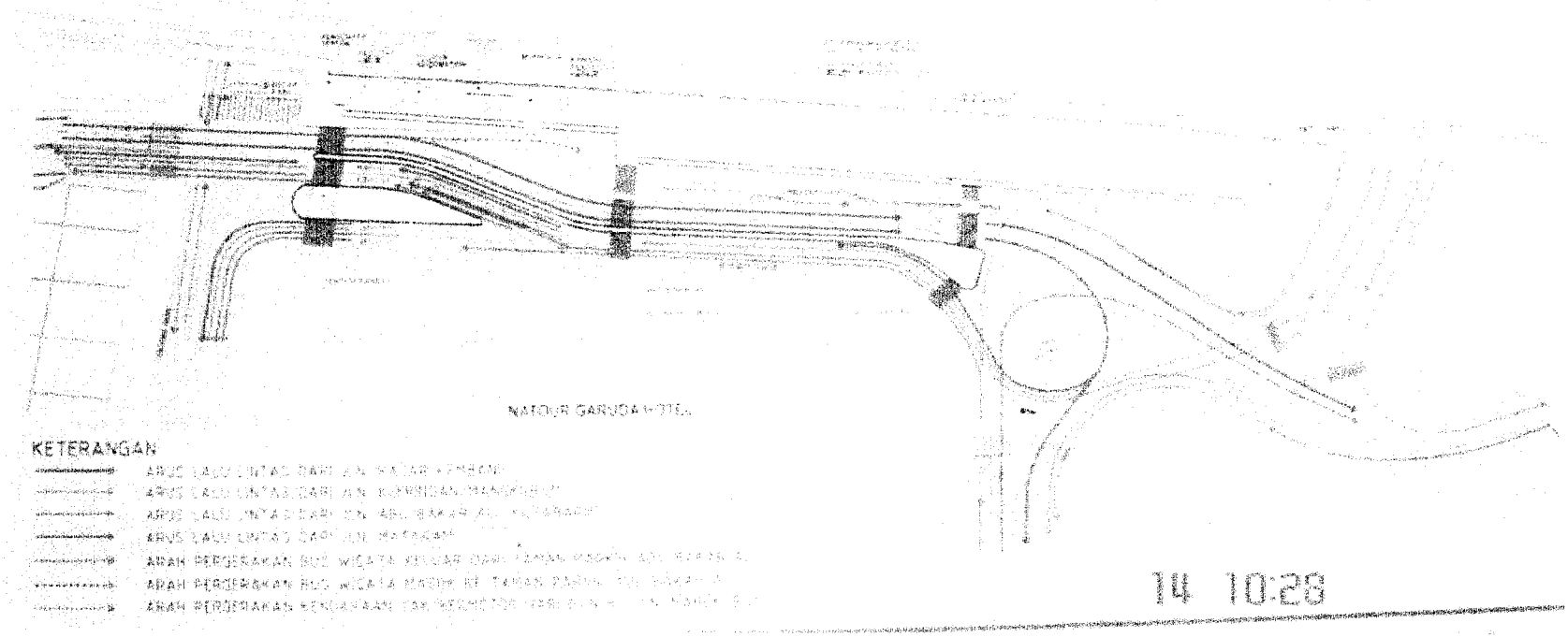
22/6 06. Bagus diajukan Pendadaran

Koreksi —
1. Edit sesuai arahan
2. Setiap alternatif pilihan diberi alasan/bandingan
3. Tabel usahakan dlm 1 halaman
4. Semua sumber ditahu → ?
5. Setelah perbaikan usahakan utk sidang selambat-nya 7 Juni 2006.

RENCANA SIRKULASI

KAWASAN ABU BAKAR ALI





KETERANGAN

- ARUS LALU LINTAS DARI ARAH KAMPUNG
- ARUS LALU LINTAS DARI ARAH KAWASAN MANGKUBUMI
- ARUS LALU LINTAS DARI ARAH ABU BAKAR ALI
- ARUS LALU LINTAS DARI ARAH MAGUWOHARJO
- ARAH PERGERAKAN BUS WISATA KELUAR DARI TAMAN PASIR [illegible]
- ARAH PERGERAKAN BUS WISATA MASUK KE TAMAN PASIR [illegible]
- ARAH PERGERAKAN KENDARAAN DAN PEJALAN KAKI [illegible]

HASIL PENGAMATAN AREA PARKIR ABU BAKAR ALI

1. PARKIR

1.1. Hari : Senin, 03 April 2006

Waktu Pengamatan	Jumlah Kendaraan Parkir				
	Bus Besar	Bus Sedang	Mobil	Truk	Motor
08.00 - 09.00	-	-	-	-	-
09.00 - 10.00	-	-	-	-	-
10.00 - 11.00	-	-	-	-	-
11.00 - 12.00	-	-	-	-	-
12.00 - 13.00	-	-	-	-	-
13.00 - 14.00	-	-	-	-	-
14.00 - 15.00	-	1	1	-	-
15.00 - 16.00	-	-	-	-	-
16.00 - 17.00	-	-	-	-	-
17.00 - 18.00	-	-	-	-	-
18.00 - 19.00	-	-	-	-	-
19.00 - 20.00	-	-	-		
Sub Total	-	1	1	-	-

1.2. Hari : Selasa, 04 April 2006

Waktu Pengamatan	Jumlah Kendaraan Parkir				
	Bus Besar	Bus Sedang	Mobil	Truk	Motor
08.00 - 09.00	-	-	-	-	-
09.00 - 10.00	-	-	-	-	-
10.00 - 11.00	1	-	-	-	-
11.00 - 12.00	-	-	-	-	-
12.00 - 13.00	-	-	-	-	-
13.00 - 14.00	-	-	-	-	-
14.00 - 15.00	-	-	-	-	-
15.00 - 16.00	-	-	-	-	-
16.00 - 17.00	-	-	2	-	-
17.00 - 18.00	-	-	-	-	-
18.00 - 19.00	-	-	-	-	-
19.00 - 20.00	-	-	-	-	-
Sub Total	1	-	2	-	-

1.3. Hari : Rabu, 05 April 2006

Waktu Pengamatan	Jumlah Kendaraan Parkir				
	Bus Besar	Bus Sedang	Mobil	Truk	Motor
08.00 - 09.00	-	-	-	-	-
09.00 - 10.00	-	-	-	-	-
10.00 - 11.00	-	1	-	-	-
11.00 - 12.00	-	-	-	-	-
12.00 - 13.00	-	-	-	-	-
13.00 - 14.00	-	-	-	-	-
14.00 - 15.00	-	1	-	-	-
15.00 - 16.00	-	-	-	-	-
16.00 - 17.00	-	-	-	-	-
17.00 - 18.00	-	-	-	-	-
18.00 - 19.00	-	-	-	-	-
19.00 - 20.00	-	-	-		
Sub Total	-	2	-	-	-

1.4. Hari : Kamis, 06 April 2006

Waktu Pengamatan	Jumlah Kendaraan Parkir				
	Bus Besar	Bus Sedang	Mobil	Truk	Motor
08.00 - 09.00	-	-	-	-	-
09.00 - 10.00	-	-	-	-	-
10.00 - 11.00	-	-	1	-	-
11.00 - 12.00	-	-	-	-	-
12.00 - 13.00	-	-	-	-	-
13.00 - 14.00	1	-	-	-	-
14.00 - 15.00	1	-	-	-	-
15.00 - 16.00	-	1	-	-	-
16.00 - 17.00	-	-	-	-	-
17.00 - 18.00	-	-	-	-	-
18.00 - 19.00	-	-	-	-	-
19.00 - 20.00	-	-	-	-	-
Sub Total	2	1	1	-	-

1.5. Hari : Jumat, 07 April 2006

Waktu Pengamatan	Jumlah Kendaraan Parkir				
	Bus Besar	Bus Sedang	Mobil	Truk	Motor
08.00 - 09.00	1	-	1	-	-
09.00 - 10.00	-	1	1	-	-
10.00 - 11.00	-	-	2	-	-
11.00 - 12.00	-	-	-	-	-
12.00 - 13.00	-	-	-	-	-
13.00 - 14.00	1	-	1	-	-
14.00 - 15.00	1	1	1	-	-
15.00 - 16.00	4	-	3	-	-
16.00 - 17.00	3	-	-	-	-
17.00 - 18.00	1	3	1	-	-
18.00 - 19.00	-	-	-	-	-
19.00 - 20.00	-	-	-	-	-
Sub Total	11	5	10	-	-

1.6. Hari : Sabtu, 08 April 2006

Waktu Pengamatan	Jumlah Kendaraan Parkir				
	Bus Besar	Bus Sedang	Mobil	Truk	Motor
08.00 - 09.00	2	1	-	-	-
09.00 - 10.00	1	-	-	-	-
10.00 - 11.00	2	2	2	-	-
11.00 - 12.00	1	1	3	-	-
12.00 - 13.00	2	-	2	-	-
13.00 - 14.00	3	2	5	-	-
14.00 - 15.00	16	-	3	-	-
15.00 - 16.00	5	2	1	-	-
16.00 - 17.00	6	-	1	-	-
17.00 - 18.00	1	-	-	-	-
18.00 - 19.00	-	-	-	-	-
19.00 - 20.00	-	-	-	-	-
Sub Total	39	8	17	-	-

1.7. Hari : Minggu, 09 April 2006

Waktu Pengamatan	Jumlah Kendaraan Parkir				
	Bus Besar	Bus Sedang	Mobil	Truk	Motor
08.00 - 09.00	2	-	1	-	-
09.00 - 10.00	2	-	3	-	-
10.00 - 11.00	3	2	2	-	-
11.00 - 12.00	-	-	3	-	-
12.00 - 13.00	-	-	2	-	-
13.00 - 14.00	2	-	8	-	-
14.00 - 15.00	8	1	3	-	-
15.00 - 16.00	-	-	4	-	-
16.00 - 17.00	17	1	2	-	-
17.00 - 18.00	9	-	-	-	-
18.00 - 19.00	-	-	-	-	-
19.00 - 20.00	-	-	-	-	-
Sub Total	43	4	28	-	-

2. LOS / KIOS

Hari/Tgl	Jumlah Los Buka
Senin, 03 April 2006	5
Selasa, 04 April 2006	5
Rabu, 05 April 2006	7
Kamis, 06 April 2006	12
Jumat, 07 April 2006	19
Sabtu, 08 April 2006	61
Minggu, 09 April 2006	62
Total	171

3. MCK / KAMAR MANDI

Hari/Tgl	Jumlah BAB / Mandi	Jumlah BAK
Senin, 03 April 2006	2	5
Selasa, 04 April 2006	1	6
Rabu, 05 April 2006	3	5
Kamis, 06 April 2006	2	5
Jumat, 07 April 2006	4	18
Sabtu, 08 April 2006	10	28
Minggu, 09 April 2006	13	40
Total	35	107

BANK INDONESIA

BI Rate

(Berdasarkan keputusan Rapat Dewan Gubernur)

Periode	BI Rate
9 Mei 2006	12.50%
5 April 2006	12.75%
7 Maret 2006	12.75%
7 Feb 2006	12.75%
9 Jan 2006	12.75%
6 Des 2005	12.75%
1 Nov 2005	12.25%
4 Okt 2005	11.00%
6 Sept 2005	10.00%
9 Agust 2005	8.75%
5 Juli 2005	8.50%

Jl. MH. Thamrin 2 Jakarta 10110 Indonesia
Telp : (62-21) 381-7187 Fax : (62-21) 350-1867

sumber: www.bi.go.id

BANK INDONESIA

LAPORAN INFLASI

Berdasarkan perhitungan inflasi tahunan

Bulan Tahun	Tingkat Inflasi
April 2006	15.40 %
Maret 2006	15.74 %
Februari 2006	17.92 %
Januari 2006	17.03 %
Desember 2005	17.11 %
November 2005	18.38 %
Oktober 2005	17.89 %
September 2005	9.06 %
Agustus 2005	8.33 %
Juli 2005	7.84 %
Juni 2005	7.42 %
Mei 2005	7.40 %
April 2005	8.12 %
Maret 2005	8.81 %
Februari 2005	7.15 %
Januari 2005	7.32 %
Desember 2004	6.40 %
November 2004	6.18 %
Oktober 2004	6.22 %
September 2004	6.27 %

Jl. MH. Thamrin 2 Jakarta 10110 Indonesia
Telp : (62-21) 381-7187 Fax : (62-21) 350-1867

Sumber : www.bi.go.id

PERJANJIAN KERJASAMA

ANTARA

DINAS PERHUBUNGAN KOTA YOGYAKARTA

DENGAN

KOMUNITAS ABU BAKAR ALI (KOMABA)

TENTANG

PENGELOLAAN KAMAR MANDI/WC

DI TEMPAT KHUSUS PARKIR ABU BAKAR ALI

NOMOR : 645 / 4790 . A

Pada hari ini Senin, tanggal satu, bulan September, tahun dua ribu lima (01-09-2005) bertempat di Yogyakarta, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

I. Nama : Widorisnomo, SH, MT
Jabatan : Kepala Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta
Alamat : Jalan Magelang No. 41 Yogyakarta

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas dari dan oleh karena itu sah mewakili Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta, demikian berdasarkan Surat Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 036/Pem.D/BP/D4 tanggal 25 Juli 2002, untuk selanjutnya disebut;----------

----------PIHAK PERTAMA----------

II. Nama : Edi Susanto
Tempat / Tanggal Lahir : Yogyakarta, 02 Oktober 1966
Alamat : Badran JT. I/876 RT. 041 RW.09 Kel. Bumijo, Kec. Jetis, Yogyakarta
Pekerjaan : Ketua Komunitas Abu Bakar Ali (KOMABA)

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas dari dan oleh karena itu sah mewakili KOMUNITAS ABU BAKAR ALI (KOMABA), berkedudukan di Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, demikian berdasarkan Akta Pendirian Paguyuban dibawah Nomor: 04, tertanggal dua Februari tahun dua ribu lima (02-02-2005), yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SARJANA HUKUM, Notaris di Yogyakarta,untuk selanjutnya disebut;----------

----------PIHAK KEDUA----------

Sebelumnya Para Pihak masing-masing dalam kedudukannya tersebut diatas menjelaskan dan menerangkan hal-hal sebagi berikut: ----------

1. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;----------

2. Keputusan Presiden Nomor 42 Tahun 2002, tentang Pedoman Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;----------
3. Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah;----------
4. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta Nomor 6 Tahun 1992 Tentang Penyertaan Modal Pemerintah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta Pada Pihak Ketiga;----------
5. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 17 Tahun 2002 Tentang Penyelenggaraan Perparkiran;----------
6. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 20 Tahun 2002 Tentang Retribusi Tempat Khusus Parkir;----------
7. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2005 Tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;----------
8. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 66 Tahun 2005 tentang Penetapan Peruntukan dan Besaran Harga Sewa Bangunan Los;----------
9. Bahwa aset Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali yang berlokasi di Jalan Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta saat ini perlu ditunjuk pengelola;----------
10. Bahwa Pemerintah Kota Yogyakarta telah menyediakan tanah dan bangunan aset Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali yang berlokasi di Jalan Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta.----------

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka para pihak telah saling setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali, yang berlokasi di Jalan Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:----------

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 1

Maksud dan tujuan diadakannya Perjanjian Kerjasama adalah untuk Pengelolaan dan mengoptimalkan perolehan Pendapatan Asli Daerah dari sektor Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali, yang berlokasi di Jalan Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.----------

RUANG LINGKUP PERJANJIAN

Pasal 2

Ruang Lingkup Perjanjian Kerjasama ini meliputi:

1 Pengelolaan Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali;----------
2 Pemungutan Retribusi Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali;--------
3 Menjaga Kebersihan dan Keindahan Lingkungan Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali dan fasilitas pendukung lainnya.----------

JANGKA WAKTU PERJANJIAN

Pasal 3

Perjanjian Kerjasama ini dimulai pada tanggal satu September tahun dua ribu lima (01-09-2005), dan akan berakhir pada tanggal tigapuluh satu Desember tahun duaribu enam (31-12-2006).----------

BENTUK KERJASAMA

Pasal 4

Kedua belah Pihak bersepakat untuk mengadakan kerjasama Pengelolaan Kamar Mandi/WC Parkir di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta.----------

HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 5

PIHAK PERTAMA mempunyai hak sebagai berikut:----------

(1) Menerima Retribusi Kamar Mandi/WC dari PIHAK KEDUA yang besarnya Rp. 95.000,- (sembilanpuluh lima ribu rupiah) setiap harinya;----------

(2) Menunjuk pejabat dan/atau tim yang mewakili Pihak Pertama, secara berkelanjutan untuk mengikuti, mengawasi dan mengevaluasi pelaksanaan perjanjian ini.----------

(3) Memberikan masukan, teguran dan peringatan kepada PIHAK KEDUA apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan sesuai Perjanjian Kerjasama ini.----------

Pasal 6

PIHAK PERTAMA mempunyai kewajiban sebagai berikut:----------

(1) Menanggung biaya pemeliharaan Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali yang dilaksanakan sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA;----------

(2) Membantu koordinasi pengelolaan Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali kepada instansi yang terkait;----------

(3) Membantu memberikan data, informasi, rekomendasi, persetujuan, dan/atau mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan oleh PIHAK KEDUA untuk kelancaran Pengelolaan tersebut sebatas kewenangan yang dimiliki PIHAK PERTAMA;----------

(4) Memberikan perlindungan hukum atas gangguan atau tuntutan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut berhak atas lokasi Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali.----------

Pasal 7

PIHAK KEDUA mempunyai hak sebagai berikut:----------

(1) Mengelola Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali;----------

(2) Melaksanakan Pemungutan Retribusi Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali;----------

(3) Mendapat perlindungan hukum atas gangguan atau tuntutan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut berhak atas lokasi Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali.----------

Pasal 8

PIHAK KEDUA mempunyai kewajiban sebagai berikut:----------

(1) Menyetorkan Retribusi Kamar Mandi/WC kepada Pihak Pertama yang besarnya Rp. 95.000,- (sembilanpuluh lima ribu rupiah) setiap harinya dan diserahkan kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal penerimaan setoran.----------

(2) Menyediakan dan memanfaatkan tenaga kerja yang ada selama pengelolaan Kamar Mandi/WC di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali sampai dengan selesainya jangka waktu perjanjian.----------

(3) Menanggung segala kerugian yang ditimbulkan akibat pelaksanaan perjanjian kerjasama ini maupun segala resiko yang ditimbulkan oleh akibat pengelolaan Kamar Mandi/WC di tempat khusus parkir Abu Bakar Ali;----------

(4) PIHAK KEDUA tidak boleh memindah tangankan baik sebagian maupun seluruhnya pelaksanaan pengelolaanKamar Mandi/WC di Parkir Abu Bakar Ali kepada pihak lain;--
---

(5) Memelihara dan menjaga bangunan-bangunan dan segala fasilitasnya dengan sebaik-baiknya selama masa pengelolaan, serta menyerahkannya kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan baik dan terawat apabila Perjanjian Kerjasama berakhir tanpa menuntut ganti rugi dalam bentuk dan berupa apapun juga kepada PIHAK PERTAMA.--
---

KETETAPAN TARIF RETRIBUSI

Pasal 9

Dalam kaitan macam dan besaran tarif retribusi, PIHAK KEDUA tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.----------

MEKANISME PEMBAYARAN

Pasal 10

Retribusi Kamar Mandi/WC sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (1) Perjanjian ini disetorkan langsung oleh PIHAK KEDUA kepada UPTD Pengelolaan Perparkiran Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta dengan diberikan tanda bukti setoran yang sah.----------

PELAKSANAAN PERJANJIAN

Pasal 11

Bahwa masing-masing Pihak mengikatkan diri dan wajib untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kerjasama ini dengan penuh itikad baik, kejujuran, penuh

tanggung jawab dan saling membantu di dalam segala pelaksanaannya serta sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakan yang dapat merugikan Pihak lainnya.----------

SANKSI

Pasal 12

(1) Apabila PIHAK KEDUA dalam melaksanakan Pengelolaan melakukan pelanggaran terhadap isi Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA diberikan peringatan 3 (tiga) kali secara tertulis dengan selang waktu 7 (tujuh) hari kerja.----------

(2) Apabila PIHAK KEDUA tidak mengindahkan peringatan-peringatan tersebut, maka PIHAK PERTAMA dapat memutuskan Perjanjian Kerjasama secara sepihak dengan mengesampingkan berlakunya ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata terhadap segala sesuatu yang bertalian dengan pemutusan perjanjian menurut Pasal tersebut, sehingga pemutusan Perjanjian cukup dilakukan PIHAK PERTAMA dengan memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA.----------

(3) Apabila PIHAK KEDUA terlambat memberikan setoran Retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 butir 1 Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda 1 ‰ (seperseribu) dari jumlah setoran harian untuk setiap hari keterlambatan dari besaran jumlah yang harus disetorkan;---------- ----------

(4) Pembayaran denda keterlambatan sebagaimana dimaksud ayat (3) Pasal ini diperhitungkan dan harus dibayarkan pada hari berikutnya.---------- --------

FORCE MAJEURE

Pasal 13

(1) Yang dimaksud force majeure dalam Perjanjian ini ialah hal-hal yang secara langsung mempengaruhi pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini yang terjadi diluar kekuasaan/kemampuan para pihak.----------

(2) Force Majeure sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini adalah pemogokan umum, gempa bumi, banjir, sabotase, huru-hara, kerusuhan, keadaan darurat yang secara resmi dinyatakan oleh pemerintah serta tindakan pemerintah dalam bidang politik dan ekonomi moneter yang mempengaruhi keadaan ekonomi/moneter pada umumnya;----------

(3) Apabila terjadi Force Majeure PIHAK KEDUA harus memberi tahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA paling lambat dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah terjadi Force Majeure;----------

(4) PIHAK KEDUA tidak dikenakan sanksi dan atau denda apapun dalam hal terjadi Force Majeure.----------

PERSELISIHAN

Pasal 14

(1) Apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini, maka para pihak telah saling setuju dan sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat;----------

(2) Apabila upaya penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak tercapai, maka para pihak telah setuju dan sepakat untuk menyelesaikan melalui pengadilan dengan memilih kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri Yogyakarta.----------

LAIN-LAIN

Pasal 15

Hal-hal yang tidak dan/atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diatur kemudian dalam Perjanjian Tambahan (Addendum) dan atau Perubahan (Amandemen), yang telah disetujui dan disepakati oleh para pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kerjasama ini.----------

PENUTUP

Pasal 16

Demikian Perjanjian Kerjasama ini dibuat dan ditandatangani di Yogyakarta, pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana disebut pada awal perjanjian ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.----------

PIHAK PERTAMA KEPALA DINAS PERHUBUNGAN KOTA YOGYAKARTA	PIHAK KEDUA KETUA KOMUNITAS ABU BAKAR ALI
WIDORISNOMO, SH, MT NIP. 490 018 959	EDI SUSANTO

PERJANJIAN KERJASAMA

ANTARA

DINAS PERHUBUNGAN KOTA YOGYAKARTA

DENGAN

KOMUNITAS ABU BAKAR ALI (KOMABA)

TENTANG

PENGELOLAAN PARKIR KENDARAAN BERMOTOR

TEMPAT KHUSUS PARKIR ABU BAKAR ALI

NOMOR : 645 / 4791 · A

Pada hari ini Senin, tanggal satu, bulan September, tahun dua ribu lima (01-09-2005) bertempat di Yogyakarta, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

I.	Nama	: Widorisnomo, SH, MT
	Jabatan	: Kepala Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta
	Alamat	: Jalan Magelang No. 41 Yogyakarta

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas dari dan oleh karena itu sah mewakili Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta, demikian berdasarkan Surat Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 036/Pem.D/BP/D4 tanggal 25 Juli 2002, untuk selanjutnya disebut;----------

----------PIHAK PERTAMA----------

II.	Nama	: Edi Susanto
	Tempat / Tanggal Lahir	: Yogyakarta, 02 Oktober 1966
	Alamat	: Badran JT. I/876 RT. 041 RW.09 Kel. Bumijo, Kec. Jetis, Yogyakarta
	Pekerjaan	: Ketua Komunitas Abu Bakar Ali (KOMABA)

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut diatas dari dan oleh karena itu sah mewakili KOMUNITAS ABU BAKAR ALI (KOMABA), berkedudukan di Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, demikian berdasarkan Akta Pendirian Paguyuban dibawah Nomor: 04, tertanggal dua Februari tahun dua ribu lima (02-02-2005), yang dibuat dihadapan THOMAS SANTOSO WIDJAYA GUNAWAN, SARJANA HUKUM, Notaris di Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut; ----------

---------- PIHAK KEDUA----------

Sebelumnya Para Pihak masing-masing dalam kedudukannya tersebut diatas menjelaskan dan menerangkan hal-hal sebagi berikut:

1. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;

2. Keputusan Presiden Nomor 42 Tahun 2002, tentang Pedoman Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
3. Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah;
4. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta Nomor 6 Tahun 1992 Tentang Penyertaan Modal Pemerintah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta Pada Pihak Ketiga;
5. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 17 Tahun 2002 Tentang Penyelenggaraan Perparkiran;
6. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 20 Tahun 2002 Tentang Retribusi Tempat Khusus Parkir;
7. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2005 Tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;
8. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 66 Tahun 2005 tentang Penetapan Peruntukan dan Besaran Harga Sewa Bangunan Los;
9. Bahwa aset Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali yang berlokasi di Jalan Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta saat ini perlu ditunjuk pengelola;
10. Bahwa Pemerintah Kota Yogyakarta telah menyediakan tanah dan bangunan aset Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali yang berlokasi di Jalan Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka para pihak telah saling setuju dan sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasional Pengelolaan Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali, yang berlokasi di Jalan Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:----------

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 1

Maksud dan tujuan diadakannya Perjanjian Kerjasama adalah untuk Pengelolaan dan mengoptimalkan perolehan Pendapatan Asli Daerah dari sektor Parkir Kendaraan Bermotor dan Pendapat Lain-lain di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali, yang berlokasi di Jalan Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.----------

RUANG LINGKUP PERJANJIAN

Pasal 2

Ruang Lingkup Perjanjian Kerjasama ini meliputi:

1. Pengelolaan Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali;----------
2. Pemungutan Retribusi dari sektor Parkir Kendaraan Bermotor dan Pendapatan Lain-lain;----------

3. Menjaga Kebersihan dan Keindahan Lingkungan Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali dan fasilitas pendukung lainnya yang dibangun diatas tanah seluas 3.459,1 meter persegi dan selanjutnya disebut Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali.----------

JANGKA WAKTU PERJANJIAN

Pasal 3

Perjanjian Kerjasama ini mulai berlaku sejak tanggal ditanda tangani oleh kedua belah pihak, dan akan berakhir pada tanggal tigapuluh satu Desember duaribu enam (31-12-2006).----------

BENTUK KERJASAMA

Pasal 4

Kedua belah Pihak bersepakat untuk mengadakan kerjasama Pengelolaan Parkir di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta dengan cara ***Kerjasama Operasional.***----------

HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 5

PIHAK PERTAMA mempunyai hak sebagai berikut:----------

(1) Menerima Retribusi parkir dari Pihak Kedua yang besarnya Rp. 115.000 (seratus Limabelas ribu rupiah) setiap harinya untuk parkir kendaraan roda empat untuk waktu 4 (empat) bulan yang dimulai sejak tanggal satu September dua ribu lima (01-09-2005) sampai dengan tanggal tigapuluh satu Desember duaribu lima (31-12-2005);----

(2) Bahwa sejak tanggal satu Januari duaribu enam (01-01-2006) sampai dengan tanggal tigapuluh satu Desember duaribu enam (31-12-2006) ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini menjadi sebesar Rp.134.000,- (seratus tiga puluh empat ribu rupiah) perhari;----------

(3) Menunjuk pejabat dan/atau tim yang mewakili Pihak Pertama, secara berkelanjutan untuk mengikuti, mengawasi dan mengevaluasi pelaksanaan perjanjian ini.----------

(4) Memberikan masukan, teguran dan peringatan kepada PIHAK KEDUA apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan sesuai Perjanjian Kerjasama ini.----------

Pasal 6

PIHAK PERTAMA mempunyai kewajiban sebagai berikut:----------

(1) Menanggung biaya pemeliharaan Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali yang dilaksanakan sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA;----------

(2) Membantu koordinasi pengelolaan Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali kepada instansi yang terkait;----------

(3) Membantu memberikan data, informasi, rekomendasi, persetujuan, dan/atau mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan oleh PIHAK KEDUA untuk kelancaran pekerjaan tersebut sebatas kewenangan yang dimiliki PIHAK PERTAMA;----------

(4) Memberikan perlindungan hukum atas gangguan atau tuntutan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut berhak atas lokasi Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali.----------

Pasal 7

PIHAK KEDUA mempunyai hak sebagai berikut:----------

(1) Mengelola Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali;----------

(2) Melaksanakan Pemungutan Retribusi parkir kendaraan bermotor;----------

(3) Mendapat perlindungan hukum atas gangguan atau tuntutan dari siapapun juga yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut berhak atas lokasi Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali.----------

Pasal 8

PIHAK KEDUA mempunyai kewajiban sebagai berikut:----------

(1) Menyetorkan Retribusi parkir kepada Pihak Pertama yang besarnya Rp. 115.000,00 (seratus limabelas ribu rupiah) setiap harinya untuk parkir kendaraan roda empat dan diserahkan kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal penerimaan setoran;----------

(2) Bahwa sejak tanggal satu Januari duaribu enam (01-01-2006) sampai dengan tanggal tigapuluh satu Desember duaribu enam (31-12-2006) ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini menjadi sebesar Rp.134.000,- (seratus tiga puluh empat ribu rupiah) perhari;----------

(3) Menyediakan dan memanfaatkan tenaga kerja yang ada selama pengelolaan Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali sampai dengan selesainya jangka waktu perjanjian;-------

(4) Menanggung segala kerugian yang ditimbulkan akibat pelaksanaan perjanjian kerjasama ini maupun segala resiko yang ditimbulkan oleh akibat pengelolaan tempat khusus parkir Abu Bakar Ali;----------

(5) PIHAK KEDUA tidak boleh memindah tangankan baik sebagian maupun seluruhnya pelaksanaan pengelolaan Parkir Abu Bakar Ali kepada pihak lain;----------

(6) Memelihara dan menjaga bangunan-bangunan dan segala fasilitasnya dengan sebaik-baiknya selama masa pengelolaan, serta menyerahkannya kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan baik dan terawat apabila Perjanjian Kerjasama berakhir tanpa menuntut ganti rugi dalam bentuk dan berupa apapun juga kepada PIHAK PERTAMA.

KETETAPAN TARIF RETRIBUSI

Pasal 9

Dalam hal macam dan besaran tarif retribusi, PIHAK KEDUA tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.----------

MEKANISME PEMBAYARAN

Pasal 10

Retribusi Parkir sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (1) Perjanjian ini disetorkan langsung oleh PIHAK KEDUA kepada UPTD Pengelolaan Perparkiran Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta dengan diberikan tanda bukti setoran yang sah.----------

PELAKSANAAN PERJANJIAN

Pasal 11

Bahwa masing-masing Pihak mengikatkan diri dan wajib untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kerjasama ini dengan penuh itikad baik, kejujuran, penuh tanggung jawab dan saling membantu di dalam segala pelaksanaannya serta sekali-kali tidak akan melakukan sesuatu tindakan yang dapat merugikan Pihak lainnya.----------

SANKSI

Pasal 12

(1) Apabila PIHAK KEDUA dalam melaksanakan Pengelolaan melakukan pelanggaran terhadap isi Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA diberikan peringatan 3 (tiga) kali secara tertulis dengan selang waktu 7 (tujuh) hari kerja;----------

(2) Apabila PIHAK KEDUA tidak mengindahkan peringatan-peringatan tersebut, maka PIHAK PERTAMA dapat memutuskan Perjanjian Kerjasama secara sepihak dengan mengesampingkan berlakunya ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata terhadap segala sesuatu yang bertalian dengan pemutusan perjanjian menurut Pasal tersebut, sehingga pemutusan Perjanjian cukup dilakukan PIHAK PERTAMA dengan memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA;----------

(3) Apabila PIHAK KEDUA terlambat memberikan setoran Retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 butir 1 Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda 1 ‰ (seperseribu) dari jumlah setoran harian untuk setiap hari keterlambatan dari besaran jumlah yang harus disetorkan;----------

(4) Pembayaran denda keterlambatan sebagaimana dimaksud ayat (3) Pasal ini diperhitungkan dan harus dibayarkan pada hari berikutnya.----------

FORCE MAJEURE

Pasal 13

(1) Yang dimaksud force majeure dalam Perjanjian ini ialah hal-hal yang secara langsung mempengaruhi pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini yang terjadi diluar kekuasaan/kemampuan para pihak.----------

(2) Force Majeure sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini adalah pemogokan umum, gempa bumi, banjir, sabotase, huru-hara, kerusuhan, keadaan darurat yang secara resmi dinyatakan oleh pemerintah serta tindakan pemerintah dalam bidang

politik dan ekonomi moneter yang mempengaruhi keadaan ekonomi/moneter pada umumnya;----------

(3) Apabila terjadi Force Majeure PIHAK KEDUA harus memberi tahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA paling lambat dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah terjadi Force Majeure;----------

(4) PIHAK KEDUA tidak dikenakan sanksi dan atau denda apapun dalam hal terjadi Force Majeure.----------

PERSELISIHAN

Pasal 14

(1) Apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini, maka para pihak telah saling setuju dan sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat;----------

(2) Apabila upaya penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak tercapai, maka para pihak telah setuju dan sepakat untuk menyelesaikan melalui pengadilan dengan memilih kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri Yogyakarta.----------

LAIN-LAIN

Pasal 15

Hal-hal yang tidak dan/atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diatur kemudian dalam Perjanjian Tambahan (Addendum) dan atau Perubahan (Amandemen), yang telah disetujui dan disepakati oleh para pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kerjasama ini.----------

PENUTUP

Pasal 16

Demikian Perjanjian Kerjasama ini dibuat dan ditandatangani di Yogyakarta, pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana disebut pada awal perjanjian ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.----------

PIHAK PERTAMA KEPALA DINAS PERHUBUNGAN KOTA YOGYAKARTA	PIHAK KEDUA KETUA KOMUNITAS ABU BAKAR ALI
WIDORISNOMO, SH, MT NIP. 490 018 959	EDI SUSANTO

WALIKOTA YOGYAKARTA

PERATURAN WALIKOTA YOGYAKARTA

NOMOR : 66 TAHUN 2005

TENTANG

PENETAPAN PERUNTUKAN DAN BESARAN HARGA SEWA BANGUNAN LOS DAN BIAYA ADMINISTRASI HAK PEMAKAIAN LOS DI TEMPAT KHUSUS PARKIR ABU BAKAR ALI KOTA YOGYAKARTA

WALIKOTA YOGYAKARTA

Menimbang :

a. bahwa dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatan asset milik Pemerintah Kota Yogyakarta, maka perlu menyewakan los yang berada di Komplek Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta;

b. bahwa untuk melaksanakan maksud tersebut diatas, perlu ditetapkan besaran harga sewa bangunan los dan biaya administrasi hak pemakaian los di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali dengan Peraturan Walikota Yogyakarta.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Yogyakarta;

2. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 3 Tahun 2005;

3. Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;

4. Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2000 tentang Pengelolaan dan Pertanggungjawaban Keuangan Daerah;

5. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 4 Tahun 2004 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (P3KD).

Memperhatikan : Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA YOGYAKARTA TENTANG PERUNTUKAN DAN BESARAN HARGA SEWA BANGUNAN LOS DAN BIAYA ADMINISTRASI HAK PEMAKAIAN LOS DI TEMPAT KHUSUS PARKIR ABU BAKAR ALI KOTA YOGYAKARTA.

Pasal 1

(1) Peruntukan bangunan los Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali adalah untuk menunjang kegiatan perparkiran.

(2) Kegiatan penunjang perparkiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini meliputi Penjualan barang / jasa sebagai berikut :

a. Barang-barang souvenir
b. Pakaian jadi
c. Makanan dan minuman
d. Buah-buahan
e. Jasa telekomunikasi

Pasal 2

Menetapkan besaran biaya administrasi hak pemakaian los dan sewa bangunan los di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta sebagai berikut :

(1) Penghuni los wajib membayar biaya administrasi hak pemakaian los sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.

(2) Penghuni los yang telah membayar biaya administrasi hak pemakaian los sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini diberi kartu bukti penggunaan los Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali, sebagai bukti penggunaan los.

(3) Harga sewa bangunan los terhitung mulai tanggal 1 Agustus 2005 sampai dengan 31 Desember 2005 sebesar Rp. 3.500,- (Tiga ribu lima ratus rupiah) per los / hari.

(4) Harga sewa bangunan los terhitung mulai tanggal 1 Januari 2006 sebesar Rp. 5.000,- (Lima ribu rupiah) per los / hari.

Pasal 3

(1) Harga sewa los sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) Pasal 1 Peraturan ini sudah termasuk biaya operasional.

(2) Biaya pemakaian listrik bangunan los sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Peraturan ini, dibebankan kepada Penyewa.

Pasal 4

(1) Biaya administrasi hak pemakaian los ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun sekali dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) ;

(2) Harga sewa bangunan los dapat ditinjau kembali setiap 2 (dua) tahun sekali dengan memperhatikan factor inflasi.

Pasal 5

Semua pendapatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan ini merupakan pendapatan Pemerintah Kota Yogyakarta yang harus disetorkan sepenuhnya pada Kas Daerah melalui Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta.

Pasal 6

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan ini akan diatur lebih lanjut dalam Perjanjian Sewa.

Pasal 7

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal : 4 Juli 2005

WALIKOTA YOGYAKARTA

H. HERRY ZUDIANTO

Diundangkan dalam lembaran Daerah
Nomor : 68 Seri : D
Tanggal : 4 - 7 - 2005

SEKRETARIS DAERAH

DRS. SUBARKAH
Pembina Utama Muda
NIP. 490 018 605

SURAT PERJANJIAN SEWA BANGUNAN LOS DI TEMPAT KHUSUS PARKIR ABU BAKAR ALI KOTA YOGYAKARTA

Pada hari ini ..... tanggal .....bulan .....tahun..... (.....) bertempat di Yogyakarta, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Widorisnomo, SH, MT
   Jabatan : Kepala Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta
   Alamat : Jalan Magelang No. 41 Yogyakarta

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Yogyakarta, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

2. Nama : .....
   Tempat / Tanggal Lahir : .....
   Alamat : .....
   Pekerjaan : .....

Dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri, yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Dengan memperhatikan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 66 Tahun 2005 tentang Penetapan Peruntukan dan Besaran Harga Sewa Bangunan Los serta Biaya Administrasi Hak Pemakaian Los di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta kedua belah pihak menyatakan telah saling setuju dan sepakat untuk membuat Perjanjian Sewa atas bangunan los di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta Nomor ..... yang terletak di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

RUANG LINGKUP PERJANJIAN

PIHAK PERTAMA memberi hak kepada PIHAK KEDUA untuk menyewa bangunan los di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta nomor ..... dengan ukuran panjang 1,75 (satu koma tujuh lima) meter dan lebar 1,25 (satu koma dua puluh lima) meter.

Pasal 2

HAK PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA mempunyai hak :

1. Menerima setoran sewa los dari PIHAK KEDUA;
2. Menerima angsuran biaya administrasi hak pemakaian los;
3. Memberikan peringatan dan sanksi terhadap pihak kedua;
4. Mengambil alih kembali los untuk kepentingan umum.

Pasal 3

KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA mempunyai kewajiban :

1. Menyediakan tempat berjualan untuk masing-masing pedagang seluas 1,75 m x 1,25 m;
2. Menjaga kebersihan, keamanan dan ketertiban lingkungan

Pasal 4

HAK PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA mempunyai hak :

Memanfaatkan los nomor ..... untuk berdagang ..... dengan ukuran panjang ..... m dan lebar .....m;

Pasal 5

KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA mempunyai kewajiban :

1. Membayar biaya administrasi hak pemakaian los sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan tahapan pembayaran sebagai berikut :

   a. Tahap I, dibayar tunai sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Sewa ini;

   b. Tahap II, dibayar tunai sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) atau dengan cara mengangsur sebesar Rp. 62.500,- (enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) setiap bulan selama 24 (dua puluh empat) bulan mulai bulan Agustus 2005 sampai dengan bulan Juli 2007;

   c. Angsuran dibayarkan selambat-lambatnya tanggal 15 setiap bulannya.

2. Membayar sewa tempat per hari dengan tahapan sebagai berikut :

   a. Mulai tanggal 01 Agustus 2005 sampai dengan 31 Desember 2005 membayar sewa los Rp. 3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah) per hari;

   b. Mulai tanggal 01 Januari 2006 membayar sewa los Rp. 5.000,- per hari.

3. Membantu menjaga kebersihan, keindahan, ketertiban dan keamanan tempat berjualan;

4. Menyediakan sendiri tempat sampah dan membuang ke kotak sampah yang telah tersedia;

5. Mengembalikan los seperti keadaan semula secara tepat waktu setelah masa perjanjian sewanya berakhir sesuai perjanjian ini.

PASAL 6

JANGKA WAKTU

(1) Jangka waktu Perjanjian Sewa ini adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak ditanda tangani Perjanjian Sewa ini oleh kedua belah pihak dan dapat diperpanjang dengan pertimbangan apabila PIHAK KEDUA telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Perjanjian Sewa ini;

(2) Biaya Administrasi Hak Pemakaian Los selama masa perpanjangan perjanjian ini disesuaikan dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP);

(3) Harga sewa Bangunan Los selama masa perpanjangan perjanjian ini disesuaikan dengan faktor inflasi.

PASAL 7

KARTU TANDA BUKTI HAK
PENGGUNAAN LOS

(1) Untuk penggunaan sewa los sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 Perjanjian ini, PIHAK KEDUA harus memiliki Kartu Tanda Bukti Hak Penggunaan Los yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA;

(2) Kartu Tanda Bukti Hak Penggunaan Los berlaku sepanjang yang bersangkutan masih mempunyai hak penggunaan / pemakaian los.

PASAL 8

LARANGAN

PIHAK KEDUA selama masa sewa dilarang :

(1) Merubah, menambah bangunan los tanpa seizin PIHAK PERTAMA;

(2) Menyewakan, mengagunkan dan memindahtangankan bangunan los baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak manapun;

(3) Menggunakan bangunan los sebagai tempat tinggal;

(4) Merubah peruntukan sesuai yang ditentukan Pasal 1 Peraturan Walikota Nomor 66 Tahun 2005 tentang Penetapan Peruntukan dan Besaran Harga Sewa Bangunan Los serta Biaya Administrasi Hak Pemakaian Los di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta.

PASAL 9

SANKSI

Apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban dan larangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 dan pasal 5 Perjanjian Sewa ini, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan Perjanjian Sewa ini secara sepihak, setelah PIHAK KEDUA diberi peringatan tertulis sebanyak 3 (dua) kali secara berturut-turut, dengan tenggang waktu antara Peringatan I dengan Peringatan II selama 7 (tujuh) hari kerja.

PASAL 10

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

(1) Apabila terjadi perselisihan yang timbul sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian Sewa ini, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat;

(2) Apabila upaya penyelesaian perselisihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak tercapai, maka kedua belah pihak sepakat agar diselesaikan oleh komisi Arbritase yang terdiri dari :
1. Seorang wakil dari PIHAK PERTAMA;
2. Seorang wakil dari PIHAK KEDUA;
3. Seorang ahli yang dipilih oleh wakil-wakil dari kedua belah pihak.

(3) Apabila upaya penyelesaian perselisihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini tidak tercapai, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui jalur hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Pengadilan Negeri Yogyakarta;

PASAL 11

PENUTUP

(1) Hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian Sewa ini, akan diatur kemudian dalam bentuk Perjanjian Tambahan (Addendum) dan atau Amandemen yang telah disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian Sewa ini;

(2) Demikian Surat Perjanjian Sewa ini dibuat dan ditandatangani di Yogyakarta pada hari, bulan dan tahun sebagaimana disebut pada awal Perjanjian Sewa ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA KEPALA DINAS PERHUBUNGAN KOTA YOGYAKARTA	PIHAK KEDUA
WIDORISNOMO, SH, MT NIP. 490 018 959	.....

Yogyakarta, ...

Perihal : Permohonan untuk menyewa
Los di Tempat Khusus Parkir
Abu Bakar Ali

Kepada :
Yth. Bapak Walikota Yogyakarta
melalui :
Bapak Kepala Dinas Perhubungan
Kota Yogyakarta
di
YOGYAKARTA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : .....
Tempat / Tgl. Lahir : .....
Pekerjaan : .....
Alamat : .....

mengajukan permohonan untuk menyewa los di Taman Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta. Adapun los yang kami mohon adalah :

Nomor : .....
Ukuran : ..... X ..... M
Jenis Usaha : .....

Dan selanjutnya apabila permohonan dikabulkan, kami sanggup mematuhi segala ketentuan yang berlaku maupun surat perjanjian yang telah disepakati.

Demikian atas kebijaksanaan dan terkabulnya permohonan ini, diucapkan banyak terima kasih.

Hormat kami
Pemohon

.....

20 Cm

10 Cm

LEMBAR 1

PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA

TANDA BUKTI SETORAN SEWA BANGUNAN LOS

Perda No. : 19 Tahun 2000

Seri : F

Nomor : .....

Terima dari : .....

Lokasi : .....

Besarnya : Rp. ..... (.....)

BULAN : .....

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31

Yogyakarta, ...

Petugas Dinas Perhubungan

(.....)

10 Cm

LEMBAR 1

PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA

TANDA BUKTI SETORAN BIAYA ADMINISTRASI HAK PEMAKAIAN LOS

Perda No. : 19 Tahun 2000

Seri : F

Nomor : .....

Terima dari : .....

Lokasi : .....

Besarnya : Rp. ..... (.....)

BULAN : .....

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31

Yogyakarta, ...

Petugas Dinas Perhubungan

(.....)

8,5 Cm

5,5 Cm

KARTU TANDA BUKTI HAK PENGGUNAAN / PEMAKAIAN LOS

Berlaku s/d .....

No. Reg. : .....

Nama : .....

Alamat : .....

.....

Los No. : .....

Jenis Dagangan : .....

Tanda tangan / Cap Ibu Jari Pemegang

Yogyakarta,

Kepala Dinas Perhubungan
Kota Yogyakarta

WIDORISNOMO, SH. MT

Muka

8,5 Cm

5,5 Cm

PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA
DINAS PERHUBUNGAN

Perhatian :
1. Simpanlah kartu ini baik-baik supaya tidak dipergunakan oleh yang tidak berhak
2. Kartu ini hanya berlaku untuk urusan penggunaan / pemakaian los di Taman Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta

KARTU TANDA BUKTI HAK PENGGUNAAN / PEMAKAIAN LOS DI TAMAN PARKIR ABU BAKAR ALI KOTA YOGYAKARTA

Belakang

SURAT PERJANJIAN SEWA BANGUNAN LOS DI TEMPAT KHUSUS PARKIR ABU BAKAR ALI KOTA YOGYAKARTA

Pada hari ini ..... tanggal .....bulan .....tahun..... (.....) bertempat di Yogyakarta, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Widorisnomo, SH, MT
   Jabatan : Kepala Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta
   Alamat : Jalan Magelang No. 41 Yogyakarta

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Yogyakarta, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

2. Nama : .....
   Tempat / Tanggal Lahir : .....
   Alamat : .....
   Pekerjaan : .....

Dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri, yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Dengan memperhatikan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 66 Tahun 2005 tentang Penetapan Peruntukan dan Besaran Harga Sewa Bangunan Los serta Biaya Administrasi Hak Pemakaian Los di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta kedua belah pihak menyatakan telah saling setuju dan sepakat untuk membuat Perjanjian Sewa atas bangunan los di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta Nomor ..... yang terletak di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

RUANG LINGKUP PERJANJIAN

PIHAK PERTAMA memberi hak kepada PIHAK KEDUA untuk menyewa bangunan los di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta nomor ..... dengan ukuran panjang 1,75 (satu koma tujuh lima) meter dan lebar 1,25 (satu koma dua puluh lima) meter. Los sebelah barat (timur basah) berukuran 6 x 1 m sebar

Pasal 2

HAK PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA mempunyai hak :

1. Menerima setoran sewa los dari PIHAK KEDUA;
2. Menerima angsuran biaya administrasi hak pemakaian los;
3. Memberikan peringatan dan sanksi terhadap pihak kedua;
4. Mengambil alih kembali los untuk kepentingan umum.

Pasal 3

KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA mempunyai kewajiban :

1. Menyediakan tempat berjualan untuk masing-masing pedagang seluas 1,75 m x 1,25 m;
2. Menjaga kebersihan, keamanan dan ketertiban lingkungan

Pasal 4

HAK PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA mempunyai hak :

Memanfaatkan los nomor ..... untuk berdagang ..... dengan ukuran panjang ..... m dan lebar .....m;

Pasal 5

KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA mempunyai kewajiban :

1. Membayar biaya administrasi hak pemakaian los sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan tahapan pembayaran sebagai berikut :

   a. Tahap I, dibayar tunai sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Sewa ini;

   b. Tahap II, dibayar tunai sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) atau dengan cara mengangsur sebesar Rp. 62.500,- (enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) setiap bulan selama 24 (dua puluh empat) bulan mulai bulan Agustus 2005 sampai dengan bulan Juli 2007;

   c. Angsuran dibayarkan selambat-lambatnya tanggal 15 setiap bulannya.

2. Membayar sewa tempat per hari dengan tahapan sebagai berikut :

   a. Mulai tanggal 01 Agustus 2005 sampai dengan 31 Desember 2005 membayar sewa los Rp. 3.500,- (tiga ribu lima ratus rupiah) per hari;

   b. Mulai tanggal 01 Januari 2006 membayar sewa los Rp. 5.000,- per hari.

3. Membantu menjaga kebersihan, keindahan, ketertiban dan keamanan tempat berjualan;

4. Menyediakan sendiri tempat sampah dan membuang ke kotak sampah yang telah tersedia;

5. Mengembalikan los seperti keadaan semula secara tepat waktu setelah masa perjanjian sewanya berakhir sesuai perjanjian ini.

PASAL 6

JANGKA WAKTU

(1) Jangka waktu Perjanjian Sewa ini adalah selama 5 (lima) tahun terhitung sejak ditanda tangani Perjanjian Sewa ini oleh kedua belah pihak dan dapat diperpanjang dengan pertimbangan apabila PIHAK KEDUA telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Perjanjian Sewa ini;

(2) Biaya Administrasi Hak Pemakaian Los selama masa perpanjangan perjanjian ini disesuaikan dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP);

(3) Harga sewa Bangunan Los selama masa perpanjangan perjanjian ini disesuaikan dengan faktor inflasi.

PASAL 7

KARTU TANDA BUKTI HAK PENGGUNAAN LOS

(1) Untuk penggunaan / sewa los sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 Perjanjian ini, PIHAK KEDUA harus memiliki Kartu Tanda Bukti Hak Penggunaan Los yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA;

(2) Kartu Tanda Bukti Hak Penggunaan Los berlaku sepanjang yang bersangkutan masih mempunyai hak penggunaan / pemakaian los.

PASAL 8

LARANGAN

PIHAK KEDUA selama masa sewa dilarang :

(1) Merubah, menambah bangunan los tanpa seizin PIHAK PERTAMA;

(2) Menyewakan, mengagunkan dan memindahtangankan bangunan los baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak manapun;

(3) Menggunakan bangunan los sebagai tempat tinggal;

(4) Merubah peruntukan sesuai yang ditentukan Pasal 1 Peraturan Walikota Nomor 66 Tahun 2005 tentang Penetapan Peruntukan dan Besaran Harga Sewa Bangunan Los serta Biaya Administrasi Hak Pemakaian Los di Tempat Khusus Parkir Abu Bakar Ali Kota Yogyakarta.

PASAL 9

SANKSI

Apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban dan larangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 dan pasal 5 Perjanjian Sewa ini, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan Perjanjian Sewa ini secara sepihak, setelah PIHAK KEDUA diberi peringatan tertulis sebanyak 3 (dua) kali secara berturut-turut, dengan tenggang waktu antara Peringatan I dengan Peringatan II selama 7 (tujuh) hari kerja.

PASAL 10

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

(1) Apabila terjadi perselisihan yang timbul sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian Sewa ini, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat;

(2) Apabila upaya penyelesaian perselisihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak tercapai, maka kedua belah pihak sepakat agar diselesaikan oleh komisi Arbritase yang terdiri dari:
1. Seorang wakil dari PIHAK PERTAMA;
2. Seorang wakil dari PIHAK KEDUA;
3. Seorang ahli yang dipilih oleh wakil-wakil dari kedua belah pihak.

(3) Apabila upaya penyelesaian perselisihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini tidak tercapai, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui jalur hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Pengadilan Negeri Yogyakarta;

PASAL 11

PENUTUP

(1) Hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian Sewa ini, akan diatur kemudian dalam bentuk Perjanjian Tambahan (Addendum) dan atau Amandemen yang telah disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian Sewa ini;

(2) Demikian Surat Perjanjian Sewa ini dibuat dan ditandatangani di Yogyakarta pada hari, bulan dan tahun sebagaimana disebut pada awal Perjanjian Sewa ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

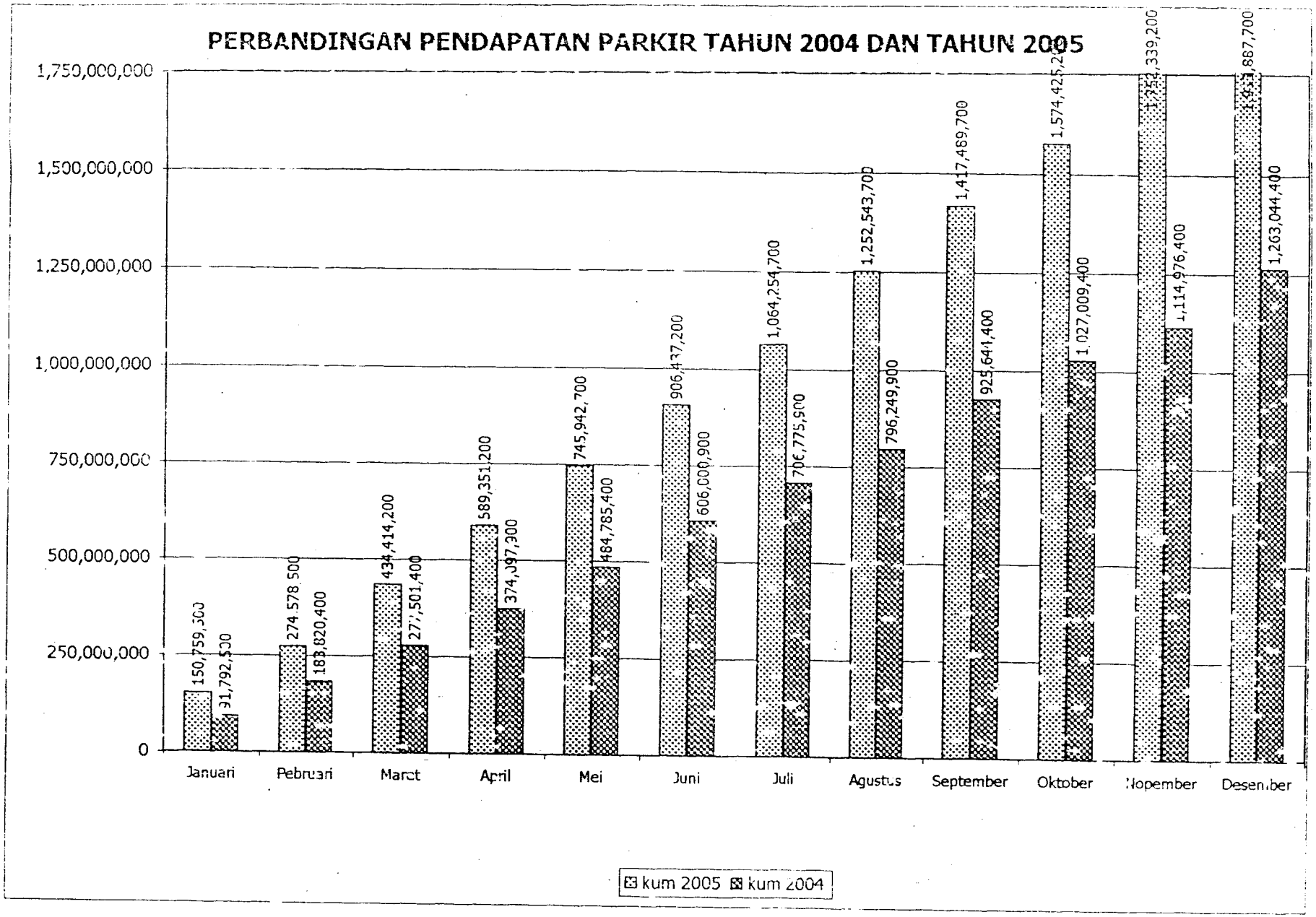
PIHAK PERTAMA KEPALA DINAS PERHUBUNGAN KOTA YOGYAKARTA	PIHAK KEDUA
WIDORISNOMO, SH, MT NIP. 490 018 959	.....

DAFTAR PENERIMAAN RETRIBUSI PARKIR
UPTD PERPARKIRAN TAHUN 2005

NO	LOKASI	PENDAPATAN BULAN													TARGET	CAPAIAN TARGET
		JANUARI	FEB	MARET	APRIL	MEI	JUNI	JULI	AGUST	SEP	OKT	NOP	DES	JUMLAH		(%)
	TEPI JALAN UMUM															
1	KW. KHUSUS	52,165,000	62,845,500	66,719,000	68,521,000	70,751,000	71,590,000	69,631,500	71,392,500	63,297,000	74,102,000	67,145,000	63,610,000	801,769,500		
2	KW. I	26,848,000	31,068,500	33,190,500	33,394,000	34,304,000	36,447,000	37,266,500	36,825,500	35,397,000	35,747,500	34,794,500	32,988,500	408,271,500		
	JUMLAH	79,013,000	93,914,000	99,909,500	101,915,000	105,055,000	108,037,000	106,898,000	108,218,000	98,694,000	109,849,500	101,939,500	96,598,500	1,210,041,000		
	LAIN - LAIN	5,946,500	10,485,000	15,678,000	9,052,000	6,561,500	5,047,500	5,799,500	6,078,500	6,684,500	4,934,500	5,638,000	3,913,000	85,318,500		
	JUMLAH	84,959,500	104,399,000	115,587,500	110,967,000	111,616,500	113,084,500	112,697,500	114,296,500	105,378,500	114,784,000	107,577,500	100,511,500	1,295,859,500	1,160,000,000	111.7
	T.KHUSUS PARKIR															
1	TKP ABA	2,880,000	1,350,000	1,830,000	1,920,000	3,000,000	5,400,000	3,150,000	1,140,000	2,045,000	920,000	3,290,000	3,565,000	30,550,000		
	Lain-Lain ABA								31,287,500	14,502,500	1,281,500	6,366,500	8,052,000	62,090,000		
2	TKP SL.PASAR	58,000,000	15,500,000	34,020,000	35,600,000	35,600,000	35,600,000	35,600,000	35,600,000	35,600,000	35,600,000	30,500,000	35,600,000	453,820,000		
3	TKP SENOPATI	3,560,000	2,310,000	8,213,200	6,250,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	5,250,000	7,250,000	4,250,000		13,500,000	69,333,200		
4	TKP NGABEAN	360,000	260,000	185,000	200,000	125,000	100,000	120,000	115,000	170,000	100,000	180,000	320,000	2,235,000		
	JUMLAH	65,800,000	19,420,000	44,248,200	43,970,000	44,975,000	47,410,000	45,120,000	73,992,500	59,567,500	42,151,500	70,336,500	51,037,000	618,028,200	640,000,000	96.6
	JUMLAH	150,759,500	123,819,000	159,835,700	154,937,000	156,591,500	160,494,500	157,817,500	188,289,000	164,946,000	156,935,500	177,914,000	161,548,500	1,913,887,700	1,800,000,000	106.3

LAIN-LAIN TERDIRI DARI :

1	STL	1,306,500	4,835,000	3,928,000	5,522,000	3,101,500	3,784,500	3,409,500	3,748,500	3,884,500	3,934,500	3,368,000	3,713,000	47,435,500
2	Koperasi Bus		3,700,000	1,850,000	2,100,000	1,600,000	900,000	2,100,000	1,850,000	2,150,000	600,000	1,150,000		18,000,000
3	Hari Raya											720,000		720,000
4	Truck	230,000					35,000		250,000	250,000				763,000
5	Biaya Derek	1,400,000	1,950,000		1,430,000	1,860,000	330,000	290,000	230,000	400,000	400,000	400,000	200,000	3,890,000
6	Bus	10,000												10,000
7	Sekaten			10,000,000										10,000,000
														-
		5,946,500	10,485,000	15,678,000	9,052,000	6,561,500	5,047,500	5,799,500	6,078,500	6,684,500	4,934,500	5,638,000	3,913,000	85,318,500


PERBANDINGAN PENDAPATAN PARKIR TAHUN 2004 DAN TAHUN 2005
1,750,000,000
1,500,000,000
1,250,000,000
1,000,000,000
750,000,000
500,000,000
250,000,000
0
150,759,300
91,792,500
274,578,500
183,820,400
434,414,200
277,501,400
589,351,200
374,097,900
745,942,700
484,765,400
906,437,200
606,000,900
1,064,254,700
706,775,900
1,252,543,700
796,249,900
1,417,489,700
925,641,400
1,574,425,2
1,027,009,400
1,114,976,400
1,263,044,400
Januari
Pebruari
Maret
April
Mei
Juni
Juli
Agustus
September
Oktober
Nopember
Desember
kum 2005
kum 2004