

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
1.5 Batasan Masalah .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>5</b>
2.1 Iman Soeharto .....	5
2.2 Siswanto Sutojo .....	5
2.3 BAPPEDA Kulon Progo dan Pustek UGM .....	5
<b>BAB III LANDASAN TEORI .....</b>	<b>7</b>
3.1 Umum .....	7
3.2 Pengertian Kelayakan .....	8
3.3 Pengertian Investasi .....	8
3.4 Perubahan Nilai waktu dan Uang .....	8
3.4.1 Bunga .....	9
3.4.2 Pajak .....	9
3.5 Pengertian Kontrak .....	9
3.5.1 Jenis-jenis Kontrak .....	9
3.5.2 Pengertian Kontrak Kerjasama Bagi Hasil ( <i>BOT</i> ) .....	11

3.6 Analisis Resiko Investasi.....	11
3.6.1 Pendekatan <i>Mean</i> Standar Deviasi .....	12
3.6.2 Pendekatan Ekuivalen Kepastian .....	12
3.6.3 <i>RDAR</i> .....	13
3.7 Penilaian Investasi .....	14
3.7.1 Metode Nilai Sekarang ( <i>Net Present Value</i> ) .....	14
3.7.2 Metode Tingkat Hasil Intern ( <i>IRR</i> ) .....	14
3.7.3 Metode Pemulihan ( <i>Payback Period</i> ) .....	14
3.7.4 Metode <i>Accounting Rate of Return</i> .....	15
3.7.5 Metode Analisis <i>Break Event Point</i> .....	15
3.7.6 Metode Analisis Sensitivitas .....	15
3.8 Pengertian Aliran Keuangan .....	16
3.9 Dana Penyusutan Modal (Depresiasi) .....	16
3.10 Amortisasi Pinjaman .....	19
3.11 Hubungan Investasi dan Ukuran Operasional Pelabuhan .....	19
<b>BAB IV METODE PENELITIAN .....</b>	<b>21</b>
4.1 Pengumpulan Data .....	21
4.2 Teknik Analisis Data .....	21
<b>BAB V RENCANA PROYEK PEMBANGUNAN PANGKALAN</b>	
<b>PENDARATAN IKAN PANDANSIMO .....</b>	<b>26</b>
5.1 Kondisi Geografis .....	26
5.2 Kondisi Penduduk .....	27
5.3 Potensi Perikanan .....	28
5.3.1 Kondisi Nelayan Bantul .....	33
5.3.2 Kondisi Sarana dan Prasarana Perikanan Tangkap .....	34
5.4 Tinjauan Terhadap Lokasi Pangkalan Pendaratan Ikan .....	36
5.4.1 Data Teknis Pangkalan Pendaratan Ikan .....	38
5.4.2 Rekapitulasi Biaya Keseluruhan .....	40
5.5 Analisis Kapasitas Dermaga Terhadap Kapal Ikan .....	40
5.6 Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Pelabuhan .....	48
5.6.1 Estimasi Produksi dan Nilai Produksi Perkapal .....	48
5.6.2 Tarif-tarif Retribusi dan Pendapatan non Retribusi .....	51
5.6.3 Estimasi Dana dari Retribusi .....	54
5.6.4 Biaya Operasional dan Biaya Pemeliharaan .....	103
5.6.5 Rekapitulasi Pendapatan Pelabuhan pertahun .....	106
5.6.6 Estimasi Aliran Keuangan Akhir Tahun .....	111
5.6.7 Penilaian Kriteria Kelayakan Investasi Pelabuhan .....	119
5.6.8 Analisis Hitungan Aliran Keuangan .....	129

5.7	Pembahasan Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandansimo .....	130
5.7.1	<i>Payback Period</i> .....	130
5.7.2	Analisis Sensitivitas .....	130
5.7.3	<i>Break Event Point</i> .....	131
5.7.4	Analisis Kapasitas Dermaga Pelabuhan dan Parkir Kapal .....	131
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>132</b>
6.1	Kesimpulan .....	132
6.2	Saran .....	133
	Daftar Pustaka .....	134
	Lampiran .....	136



## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Penyusutan Berimbang Menurun dan Penyusutan Garis lurus .....	18
Tabel 4.1	Estimasi Aliran Keuangan Pada Akhir Tahun .....	22
Tabel 5.1	Jumlah Penduduk kabupaten Bantul per Kecamatan.....	28
Tabel 5.2	Jenis Ikan Pelagis Besar yang Terdapat di Samudera Hindia .....	30
Tabel 5.3	Jenis, Kelimpahan, dan Potensi Ikan di Perairan Selatan Jawa .....	30
Tabel 5.4	Jenis Tangkapan Ikan Nelayan Bantu .....	31
Tabel 5.5	Perkembangan Produksi Perikanan Tangkap (Laut) di Bantul .....	32
Tabel 5.6	Perkembangan Kelompok Petani Nelayan di Kabupaten Bantul.....	34
Tabel 5.7	Perkembangan Sarana dan Prasarana Perikanan Tangkap Terhadap Hasil Perikanan Tangkap Ikan Laut Kabupaten Bantul .....	35
Tabel 5.8	Rekapitulasi Biaya Pembangunan Pangkalan Pendaratan Ikan .....	40
Tabel 5.9	Jumlah dan Bobot Kapal yang diperkirakan Akan Menggunakan Dermaga Pelabuhan Pada Tahun ke-15 .....	41
Tabel 5.10	Dimensi Kapal .....	42
Tabel 5.11	Simulasi Parkir dan Bongkar Muat Kapal Pada Kondisi Maksimal....	45
Tabel 5.12	Estimasi Produksi dan Nilai Produksi Tangkapan Ikan Kapal/Tahun..	50
Tabel 5.13	Estimasi Pendapatan Pelabuhan perTahun.....	53
Tabel 5.14	Estimasi Jumlah Kapal, Produksi dan Nilai Produksi PMT (<5 GT)..	55
Tabel 5.15	Estimasi Jumlah Kapal, Nilai Produksi dan Retribusi KM (5-15 GT).	57
Tabel 5.16	Estimasi Jumlah Kapal, Nilai Produksi dan Retribusi KM (15-30 GT) .....	59
Tabel 5.17	Estimasi Jumlah Kapal, Nilai Produksi dan Retribusi KM (30-50 GT) .....	61
Tabel 5.18	Estimasi Jumlah Kapal, Nilai Produksi dan Retribusi KM (50-100 GT) .....	63
Tabel 5.19	Estimasi Jumlah Kapal, Nilai Produksi dan Retribusi KM > 100 GT..	65
Tabel 5.20	Estimasi Pendapatan dari Retribusi Pengunjung dan Kendaraan.....	67
Tabel 5.21	Estimasi Pendapatan Retribusi dari Jasa Tambat Kapal .....	70
Tabel 5.22	Estimasi Pendapatan dari Retribusi Kios.....	72
Tabel 5.23	Jumlah ABK .....	73
Tabel 5.24	Estimasi Kebutuhan dan Pendapatan dari Penjualan Air Bersih .....	74
Tabel 5.25	Kebutuhan Es Batu Kapal.....	75
Tabel 5.26	Estimasi Kebutuhan dan Pendapatan dari Penjualan Es Batu .....	76
Tabel 5.27	Estimasi Pendapatan dari Parkir Kendaran .....	78
Tabel 5.28	Estimasi Pendapatan dari Sewa Kios.....	79
Tabel 5.29	Estimasi Pendapatan dari Jasa MCK .....	81
Tabel 5.30	Estimasi Pendapatan dari <i>Docking</i> Kapal.....	83
Tabel 5.31	Jumlah Konsumsi BBM Kapal .....	85
Tabel 5.32	Estimasi Pendapatan dari Penjualan BBM .....	86
Tabel 5.33	Estimasi Pendapatan dari Penginapan .....	88
Tabel 5.34	Estimasi Pendapatan dari Penjualan Perumahan .....	89
Tabel 5.35	Estimasi Pendapatan dari Gudang Pendingin .....	91

Tabel 5.36 Estimasi Pendapatan dari Pabrik <i>Packing Factory</i> .....	93
Tabel 5.37 Estimasi Pendapatan dari Pabrik Tepung Ikan .....	98
Tabel 5.38 Estimasi Pendapatan dari Pabrik Pakan Ternak .....	100
Tabel 5.39 Estimasi Pendapatan dari Pabrik Es Batu .....	102
Tabel 5.40 Biaya Operasional & Pemeliharaan PPI Pandansimo Pertahun .....	105
Tabel 5.41 Rekapitulasi Pendapatan Pelabuhan Pertahun .....	107
Tabel 5.42 Jadwal Pembayaran Hutang dengan Amortisasi .....	112
Tabel 5.43 Aliran Keuangan yang Diharapkan .....	114
Tabel 5.44 Rekapitulasi Aliran Keuangan PPI Pandansimo .....	116
Tabel 5.45 Jumlah Akumulasi Aliran Keuangan yang Diharapkan.....	119
Tabel 5.46 Perubahan Pertumbuhan Kapal Terhadap Retribusi Tangkapan.....	121
Tabel 5.47 Perubahan Pertumbuhan Kapal Terhadap Retribusi Tambat.....	122
Tabel 5.48 Pertumbuhan Kapal Yang <i>Docking</i> Terhadap Pendapatan.....	123
Tabel 5.49 Perubahan Pertumbuhan Kapal Terhadap Pendapatan Sewa Kapal... .	124
Tabel 5.50 Perubahan Pertumbuhan Pendapatan <i>Packing Factory</i> .....	125
Tabel 5.51 Perubahan Pertumbuhan Pendapatan Pakan Ternak ... ..	126
Tabel 5.52 Perubahan Pertumbuhan Pendapatan Pabrik Es .....	127
Tabel 5.53 Kapasitas Parkir dan Bongkar Muat Kapal Pada Kondisi Maksimal ..	131



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Alur Kerja Penulisan Tugas Akhir .....	25
Gambar 5.1	Sketsa Pangakalan Pendaratan Ikan Pandansimo.....	39
Gambar 5.2	Simulasi Perencanaan Parkir Kapal .....	47
Gambar 5.3	Grafik Analisis Sensitivitas Ratribusi Tangkap Kapal 50-100 GT...	121
Gambar 5.4	Grafik Analisis Sensitivitas Retribusi Tambat KM 50-100 GT.....	122
Gambar 5.5	Grafik Analisis Sensitivitas Pendapatan <i>Docking</i> .....	123
Gambar 5.6	Grafik Analisis Sensitivitas Pendapatan Sewa Kapal 50-100 GT...	124
Gambar 5.7	Grafik Analisis Sensitivitas Pendapatan <i>Packing Factory</i> .....	125
Gambar 5.8	Grafik Analisis Sensitivitas Pendapatan Pabrik Pakan Ternak .....	126
Gambar 5.9	Grafik Analisis Sensitivitas Pendapatan Pabrik Es .....	127
Gambar 5.10	Grafik Analisis Sensitivitas Pendapatan Total .....	128



## DAFTAR LAMPIRAN

Surat Permohonan Bimbingan Tugas Akhir .....	136
Kartu Peserta Tugas Akhir .....	
Surat Keterangan/Ijin Penelitian dari BAPPEDA Kabupaten Bantul .....	
Surat Keterangan Ijin Penelitian dari Desa Poncosari Kecamatan Srandakan.....	
Desain Proyek Pangkalan Pendaratan Ikan Pandansimo .....	
Peta Lokasi Proyek Pangkalan Pendaratan Ikan Pandansimo .....	
RAB Proyek Proyek Pangkalan Pendaratan Ikan Pandansimo .....	
Foto-Foto Lokasi yang Akan Dibangun PPI Pandansimo .....	
Sketsa Perspektif SPBU Kapal .....	
Sketsa Site Plan .....	
Sketsa Perspektif TPI Kapal Sopek .....	
Sketsa Syahbandar .....	
Sketsa Perspektif Dermaga Kapal Sopek .....	
Sketsa Kawasan Industri & <i>Cold Storage</i> .....	
Sketsa Perspektif Kawasan .....	
Hasil Produksi Penangkapan Ikan Laut Kabupaten Bantul Tahun 2001 .....	
Data Klas Kelompok Tani Nelayan Kabupaten Bantul Tahun 2001 .....	
Daftar Pendapatan dari Sektor Pariwisata Kabupaten Bantul Tahun 1997-2004...	