

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Di era otonomi daerah seperti saat ini, diharapkan masing-masing daerah Kabupaten dan Kota dapat mengelola dan melaksanakan pembangunan berdasarkan potensi yang ada di daerahnya untuk kemakmuran masyarakat yang seluas-luasnya. Hal ini menuntut bahwa pembangunan harus sesuai dengan aspirasi masyarakat, oleh sebab itu maka diperlukan kebijakan dan strategi pembangunan yang tepat.

Dari sekian banyak potensi pembangunan, sumber daya kelautan dan pesisir akan menjadi tumpuan baru serta tumpuan utama bagi kiprah pembangunan nasional di masa mendatang. Demikian juga dengan pembangunan regional, oleh karena itu tepat bila Pemerintah Kabupaten Bantul juga mempunyai rencana kebijakan pembangunan kawasan pelabuhan, sebagai upaya untuk memanfaatkan potensi laut yang belum optimal. Ada tiga alasan pokok yang mendasari bahwa kita harus mulai berpaling kepotensi kelautan.

Pertama adalah faktor fisik, bahwa Indonesia merupakan Negara kepulauan terbesar di dunia, yang terdiri dari 17.508 pulau dengan garis pantai sekitar 81.000 km wilayah lautnya meliputi 5,8 juta km<sup>2</sup> atau 70 % dari luas teritorial Indonesia.

Kedua di sepanjang garis pantai dan bentangan perairan laut ini terkandung kekayaan sumber daya alam yang berlimpah, mulai dari sumber daya yang dapat diperbaharui (seperti ikan, rumput laut, hewan karang, dan sebagainya) sampai kepada yang tidak dapat diperbaharui yang meliputi minyak dan gas bumi serta bahan tambang lainnya. Lebih dari itu sumber daya energi yang berasal dari angin dan gelombang pasang surut juga sangat potensial untuk dikembangkan, dan sekaligus dapat berfungsi sebagai alternatif kelangkaan energi migas. Jasa-jasa lingkungan

berupa pemandangan alam pantai yang indah juga merupakan sumber pertumbuhan baru dalam sektor pariwisata.

Ketiga dengan meningkatnya jumlah penduduk Indonesia yang diperkirakan mencapai 220 juta ditahun ini, sudah barang tentu melipatgandakan kebutuhan akan konsumsi dan proses produksi atau proses-proses pembangunan lainnya. Dengan kondisi tersebut sumber daya daratan yang dimiliki sudah menipis atau sukar dikembangkan. Dengan demikian suka tidak suka harus berpaling ke sumber daya kelautan, untuk memenuhi kebutuhan bagi kelangsungan pembangunan ekonomi nasional maupun regional.

Kabupaten Bantul yang mempunyai panjang pantai 13,5 km yang menghadap ke Samudera Indonesia yang sangat luas, dengan kekayaan alam yang melimpah yang berupa ikan dan tumbuhan laut lainnya, maka rencana pembangunan kawasan pelabuhan perikanan adalah merupakan salah satu langkah yang tepat guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bantul.

Maka dari itu, kebijakan rencana pembangunan kawasan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandasimo Bantul diarahkan pada pendayagunaan sumber daya laut khususnya perikanan laut serta pemanfaatan fungsi pelabuhan secara serasi dan seimbang dengan memperhatikan daya dukung wilayah pesisir dan laut serta kelestariannya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Bantul serta memperluas kesempatan dan lapangan kerja. Kondisi tersebut berarti bahwa langkah kebijakan rencana pembangunan kawasan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandasimo harus mendapat dukungan penuh dari masyarakat dan dunia usaha (para investor).

Seiring dengan pembangunan kawasan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandasimo, tentunya diperlukan fasilitas penunjang kawasan pelabuhan yang berupa fasilitas fisik maupun kesiapan sosial. Fasilitas fisik utama pelabuhan berupa bangunan pemecah gelombang, kolam pelabuhan, dermaga sedangkan fasilitas fisik pendukung berupa bangunan dok kapal, pabrik es, industri pasca panen, serta fasilitas transportasi, listrik, dan air bersih. Kesemua fasilitas tersebut tentunya harus ditata letaknya dengan mempertimbangkan faktor estetika dan keindahan.

Untuk merealisasikan program pembangunan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandansimo tersebut, tentunya dengan keterbatasan APBD Kabupaten Bantul

mengandung konsekuensi bahwa Pemerintah Kabupaten Bantul harus dapat mengajak kerjasama dengan investor yang mau menanamkan modal untuk membiayai Proyek Pembangunan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandasimo.

Dengan demikian mutlak dilakukan studi kelayakan yang menyeluruh baik dari sudut investor yang akan menanamkan investasinya maupun dari sudut pandang Pemerintah Kabupaten Bantul. Sedangkan pada tugas akhir ini, kami hanya akan melakukan studi kelayakan dari sudut pandang investor (secara ekonomi).

Untuk menentukan pola kontrak perlu dilakukan suatu analisis investasi untuk mengetahui tingkat keuntungan yang diperoleh dari investasi tersebut. Hal ini berguna untuk mengurangi aspek resiko dan ketidakpastian yang ada.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang di bahas dalam Tugas Akhir ini adalah :

1. Bagaimana tingkat pengembalian investasi yang ditanam investor atas dasar pola kerjasama kontrak bagi hasil dengan Pemerintah Kabupaten Bantul.
2. Seberapa besar tingkat keuntungan investor berdasarkan periode waktu tertentu.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini antara lain adalah :

1. Untuk mengetahui tingkat pengembalian investasi yang ditanam investor atas dasar pola kerjasama kontrak bagi hasil dengan Pemerintah Kabupaten Bantul.
2. Untuk mengetahui seberapa besar tingkat keuntungan investor berdasarkan periode waktu tertentu.
3. Untuk menentukan kelayakan Proyek Pembangunan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandansimo ditinjau dari sudut pandang investor. Dimana untuk menentukan kelayakan proyek, ditentukan dengan tingkat keuntungan dan jangka waktu pengembalian modal yang diinvestasikan.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

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

#### 1.5 Batasan Masalah

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

1. Studi Kelayakan pada Tugas Akhir ini dibatasi hanya dari sudut pandang investasi (secara ekonomi) saja.
2. Bentuk kerjasama antara investor dengan Pemerintah Kabupaten Bantul di asumsikan sebagai bentuk kerjasama kontrak bagi hasil atas investasi Pembangunan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandansimo.
3. Analisis hanya dilakukan terhadap estimasi aliran keuangan dari pihak investor.
4. Analisis meliputi : Tingkat Pengembalian Investasi/TPI (*Payback Period*), Titik Impas/*BEP (Break Event Point)* dengan memasukkan faktor resiko ketidakpastian dan Analisis Sensitivitas (*Sensitivity Analysis*).
5. Depresiasi hanya diperhitungkan dari biaya investasi awal.
6. Pajak ditentukan berdasarkan PPH pasal 17 ayat 1 Tahun 1995.
7. Nilai tukar Rupiah terhadap dollar amerika adalah US \$ 1 = Rp. 9.200,-
8. Bunga bank diasumsikan adalah 14% pertahun.
9. Penelitian ini ditujukan pada rencana proyek Pembangunan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandansimo Kabupaten Bantul dan proyek belum berjalan.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

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

#### 1.5 Batasan Masalah

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

1. Studi Kelayakan pada Tugas Akhir ini dibatasi hanya dari sudut pandang investasi (secara ekonomi) saja.
2. Bentuk kerjasama antara investor dengan Pemerintah Kabupaten Bantul di asumsikan sebagai bentuk kerjasama kontrak bagi hasil atas investasi Pembangunan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandansimo.
3. Analisis hanya dilakukan terhadap estimasi aliran keuangan dari pihak investor.
4. Analisis meliputi : Tingkat Pengembalian Investasi/TPI (*Payback Period*), Titik Impas/BEP (*Break Event Point*) dan Analisis Sensitivitas (*Sensitivity Analysis*).
5. Depresiasi hanya diperhitungkan dari biaya investasi awal.
6. Pajak ditentukan berdasarkan PPH pasal 17 ayat 1 Tahun 1995.
7. Nilai tukar Rupiah terhadap *Dollar* Amerika adalah US \$ 1 = Rp. 9.200,-
8. Bunga bank diasumsikan adalah 14% pertahun.
9. Penelitian ini ditujukan pada rencana proyek Pembangunan Pangkalan Pendaratan Ikan Pandansimo Kabupaten Bantul dan proyek belum berjalan.