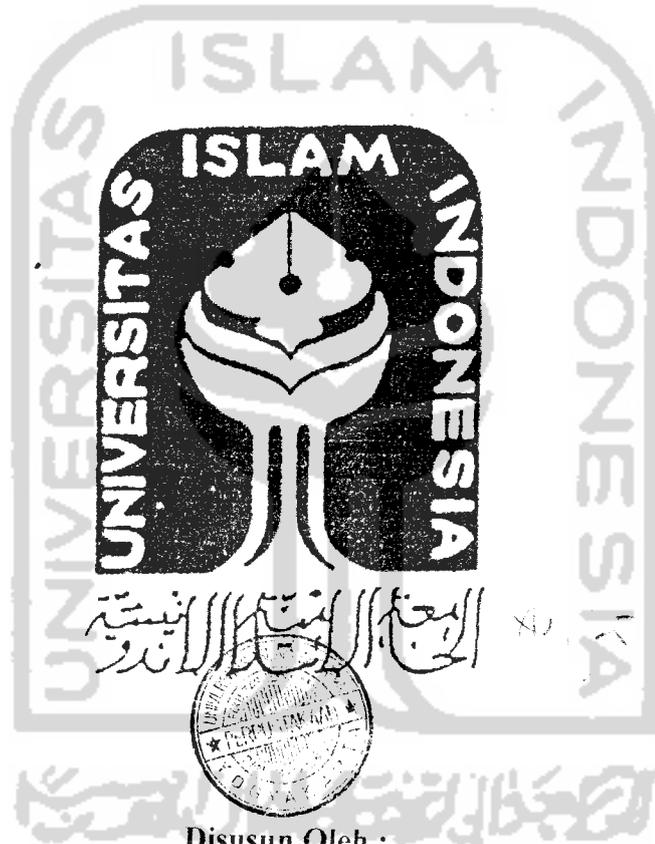


PERPUSTAKAAN PTSP UII	
HADIAH/BELE	
TGL. TERIMA :	15 Februari 2007
NO. JUDUL :	002202
NO. INV. :	5120002202001
NO. F. TIME :	

TUGAS AKHIR
STUDI EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI
TERMINAL PENUMPANG TIPE A DI YOGYAKARTA
DENGAN MENGGUNAKAN METODE
BEP, NPV, PP, DAN ROI



Disusun Oleh :

L. Yuri Yudhistira 01 511 029

Edy Susilo 01 511 030

JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA

2006

MILIK PERPUSTAKAAN
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN
 PERENCANAAN UII YOGYAKARTA

**LEMBAR PENGESAHAN
LAPORAN TUGAS AKHIR**

**STUDI EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI
TERMINAL PENUMPANG TIPE A DI YOGYAKARTA
DENGAN METODE BEP, NPV, PP, DAN ROI**



Disusun oleh :

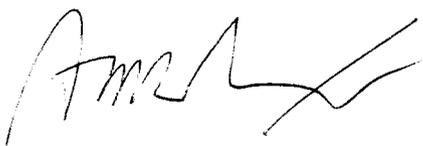
L. YURI YUDHISTIRA 01 511 029
EDY SUSILO 01 511 030

Mengetahui,
Oleh :
Ketua Jurusan Teknik Sipil,

Telah diperiksa dan disetujui
Dosen Pembimbing,

Ir. Faisol AM, MS.

Tanggal :


Ir. H. Moch. Agung Wibowo, MSc, Ph.D

Tanggal :

MOTTO

“Dan Kami tidak mengutus Rasul, melainkan untuk dita’ati dengan seizing Allah. Sesungguhnya jikalau mereka mereka ketika menganiaya dirinya (berhakim kepada selain Nabi Muhammad SAW) datang kepadamu, lalu memohon ampun kepada Allah, dan Rasulpun memohon ampun untuk mereka, tentulah mereka mendapat Allah Maha Penerima Taubat lagi Maha Penyayang”

(Al-Qur’an surat An Nissa’ : 64)

”Ya Tuhanku, berilah aku ilham untuk tetap mensyukuri nikmat-Mu yang telah Engkau anugrahkan kepadaku dan kepada kedua orang ibu bapakku dan untuk mengerjakan amal sholeh yang engkau ridhoi, dan masukkanlah aku dengan rahmat-Mu kedalam golongan hamba-hamba-Mu yang sholeh”

(Al-Qur’an surat An Naml : 19)

“Pandanglah orang yang dibawah kamu dan janganlah memandang kepada diatas kamu, karena itu akan lebih layak bagimu untuk tidak menghina kenikmatan Allah SWT untukmu”

(H.R. Muslim)

LEMBAR PERSEMBAHAN

*"Allah melahirkan kamu dari kandungan ibumu
dalam keadaan tidak tahu apa-apa,
lalu dia jadikan pendengaran, pengelihatn dan hati nurani,
untuk kamu agar mau bersyukur"*

(An Nahl, Ayat 78)

*"Barang Siapa yang menghendaki dunia, perlu ilmu dan barang siapa yang
menghendaki akhirat juga juga dengan ilmu dan barang siapa yang menghendaki*

dunia dan akhirat

Juga dengan ilmu"

(Al-Hadist)

Dengan segala kerendahan hati,

Kupanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT

Beserta Rasulullah kekasih-Nya. Dan demi imanku kepada-Nya.

*Kupersembahkan Tugas Akhir ini untuk kedua orang tuaku, serta saudara-
saudaraku atas rasa kasih sayang dan dukungan selama ini.*

*Neo's family 'n friend, Edy's family 'n friend, and all the people in the world,
finally.....*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala puji dan syukur penyusun panjatkan kehadirat ALLAH SWT, atas limpahan rahmat dan hidayat-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Solawat dan Salam penyusun haturkan pada junjungan kita, Sang Penyelamat, Nabi Agung MUHAMMAD SAW dan kepada keluarga, saudara, dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Tugas Akhir ini sebagai syarat untuk menyelesaikan jenjang pendidikan Strata Satu Jurusan Teknik Sipil, Universitas Islam Indonesia.

Pada kesempatan ini, penyusun mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian Tugas Akhir ini, antara lain :

1. Prof. DR.Ir. Edy Suandi Hamid, MM., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia,
2. Ir. Ruzardi, MS.,Dr., selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia,
3. Ir. Faisol AM, MS. selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Islam Indonesia,
4. Ir.H.Moch. Agung Wibowo, MM.,MSc., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir,
5. Ir. Faisol AM, MS. dan Ir.Tadjuddin BMA, MS., selaku Dosen Penguji Tugas Akhir,

6. Segenap staff dan karyawan Universitas Islam Indonesia,
7. Aya dan Ibu tercinta, atas semua limpahan kasih sayangnya,
8. Saudara-saudara kandung maupun angkat.
9. Teman-teman Teknik sipil se-angkatan 2001.
10. Rekan-rekan satu team di Juventus dan Italy.
11. Kucing-kucingku di rumah.
12. M2M, Lene Marlin, Elisha Cuthbert, Sixpence None The Richer, serta sayangku yang ga tau entah dimana dan siapa.

Dalam penyusunan laporan Tugas Akhir ini disadari masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran dari pembaca kami harapkan, dan akan sangat membantu demi perbaikan dikemudian hari.

Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi penyusun dan pembaca.

Wabillahirrahmat wal hidayah

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, September

2006

Penyusun

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAKSI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 LATAR BELAKANG.....	1
1.2 RUMUSAN MASALAH.....	3
1.3 TUJUAN PENELITIAN.....	3
1.4 MANFAAT PENELITIAN.....	3
1.5 BATASAN MASALAH.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 TINJAUAN UMUM.....	5
2.2 PENELITIAN DWI DAN ADWIN.....	6
2.3 PENELITIAN WIDODO DAN NAFSIR.....	7
2.4 PENELITIAN ELVIRA.....	8

2.5 PERBEDAAN DENGAN PENELITIAN INI.....	8
BAB III LANDASAN TEORI.....	10
3.1 PENGERTIAN INVESTASI.....	10
3.2 PENILAIAN INVESTASI.....	11
3.2.1 ANALISIS FINANSIAL.....	11
3.3 PENGERTIAN KONTRAK (BOT).....	18
3.4 ANALISA RESIKO INVESTASI.....	18
3.5 PENGERTIAN ALIRAN KEUANGAN.....	18
BAB IV METODE PENELITIAN.....	20
4.1 ANALISA KUANTITATIF.....	20
4.2 PENGUMPULAN DATA.....	22
4.3 ANALISIS DATA.....	23
4.4 RENCANA PENELITIAN.....	24
BAB V TINJAUAN ANALISA DAN PEMBAHASAN.....	26
5.1 TINJAUAN LOKASI TERMINAL.....	26
5.2 DATA TEKNIS TERMINAL.....	27
5.3 ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI.....	32
5.3.1 TARIF-TARIF RETRIBUSI.....	32
5.3.2 ESTIMASI DANA DARI RETRIBUSI.....	34
5.3.3 BIAYA OPERASIONAL DAN PEMELIHARAAN.....	50
5.3.4 ESTIMASI ALIRAN KEUANGAN.....	55
5.3.5 PENILAIAN KRITERIA KELAYAKAN INVESTASI.....	58
5.3.6 PEMBAHASAN KELAYAKAN.....	71

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	73
6.1 KESIMPULAN.....	73
6.2 SARAN.....	74
DAFTAR PUSTAKA.....	75
LAMPIRAN.....	76



DAFTAR GAMBAR

Gambar 5.1 Sketsa Terminal.....	31
Gambar 5.2 Grafik BEP.....	64



DAFTAR TABEL

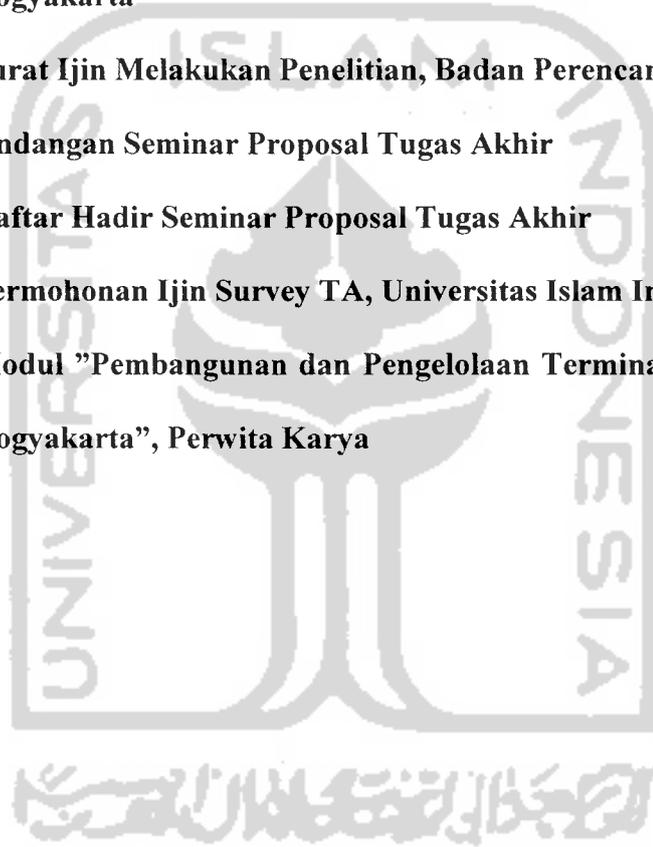
Tabel 5.1	Tarif Retribusi dari Sewa.....	34
Tabel 5.2	Retribusi Bus AKAP.....	36
Tabel 5.3	Retribusi Bus AKDP.....	38
Tabel 5.4	Retribusi Peron.....	40
Tabel 5.5	Retribusi Non Bus.....	44
Tabel 5.6	Pendapatan Tahun Pertama.....	48
Tabel 5.7	Peningkatan Pendapatan Tahun pertama.....	49
Tabel 5.8	Perkiraan Gaji Pegawai.....	50
Tabel 5.9	Perkiraan Biaya Administrasi.....	51
Tabel 5.10	Total Biaya Perawatan.....	52
Tabel 5.11	Pengeluaran Tahun pertama.....	53
Tabel 5.12	Total Perkiraan Biaya Operasional Pengeluaran.....	54
Tabel 5.13	Jadwal Pembayaran Hutang Dengan Amortasi.....	56
Tabel 5.14	Aliran Keuangan Yang Diharapkan.....	58
Tabel 5.15	Pendapatan.....	59
Tabel 5.16	Operasional dan Pemeliharaan.....	60
Tabel 5.17	Perkiraan Rugi Laba Sebelum Pajak.....	61
Tabel 5.18	Pengeluaran.....	62
Tabel 5.19	Perhitungan BEP.....	63
Tabel 5.20	Net Present Value.....	66
Tabel 5.21	Payback Period.....	68

Tabel 5.22	Return Of Invesment.....	70
Tabel 5.23	Total Keuangan Pada Akhir Umur Ekonomis.....	71



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Ijin Melakukan Penelitian, Dinas Perhubungan
Yogyakarta**
- Lampiran 2 Surat Ijin Melakukan Penelitian, Badan Perencanaan Daerah**
- Lampiran 3 Undangan Seminar Proposal Tugas Akhir**
- Lampiran 4 Daftar Hadir Seminar Proposal Tugas Akhir**
- Lampiran 5 Permohonan Ijin Survey TA, Universitas Islam Indonesia**
- Lampiran 6 Modul "Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang
Yogyakarta", Perwita Karya**



ABSTRAKSI

Terminal penumpang Umbulharjo yang ada saat ini kurang memenuhi tuntutan kebutuhan lagi bagi pelayanan transportasi baik bus AKAP, AKDP, Perkotaan dan angkutan pedesaan. Semua ini dikarenakan karena luas lahan yang hanya $\pm 1.600 \text{ m}^2$ dengan kondisi lingkungan yang dipenuhi bangunan-bangunan sehingga dari segi kapasitas dan daya tampung sudah tidak memenuhi lagi dan letaknya yang berada ditengah kota sehingga berdampak pada lalu lintas di kota Yogyakarta.

Sesuai dengan tuntutan kebutuhan pelayanan dibagian transportasi khususnya penyediaan terminal penumpang, Pemerintah Kota Yogyakarta merencanakan pembangunan terminal penumpang di Desa Mrican Kelurahan Giwangan Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, dengan mempersiapkan lahan $\pm 6,343 \text{ Ha}$ serta Rancang Bangun Terminal Penumpang Tipe A.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui titik impas (BEP) yang diperoleh, mengetahui periode pengembalian investasi (Payback Period), mengetahui nilai sekarang bersih (NPV,) mengetahui prosentase pengembalian investasi (ROI).

Data yang akan dipakai dan dianalisis diperoleh dari Pemerintah Kota Yogyakarta, P.T Perwita Karya, dan Tingkat suku bunga yang diambil dari ketentuan Bank Indonesia.

Data yang diperoleh kemudian dianalisis dan hasilnya digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi. Berdasarkan hasil analisis, Tingkat Pengembalian Investasi (Payback Period) adalah 31 tahun 11 bulan dan 28 hari, yang berarti bahwa tingkat Pengembalian Investasi lebih panjang dari masa kontrak atau umur ekonomis. Karena Payback Periodnya lebih panjang dari umur ekonomis, maka proyek ini tidak layak dari sudut pandang investor. Titik impas (Break Even Point) akan terjadi pada saat aliran keuangan expectednya Rp. 778.268.664.000,-. Pertahun pada tahun ke-32 atau tepatnya 31 tahun 11 bulan dan 28 hari. Karena Break Even Pointnya lebih panjang dari umur ekonomis, maka proyek ini tidak layak dari sudut pandang investor. Nilai Sekarang Bersih (Net Present Value) yang akan diperoleh adalah -Rp.102.418.009.475,- sehingga investasi ini dinyatakan tidak layak dari sudut pandang investor. Pengembalian Investasi (ROI) pada umur ekonomis akan diperoleh sebesar $= -285.56\%$. Karena Pengembalian investasi didapatkan hasil yang negatif, maka Investasi tidak layak dari sudut pandang investor.

Dari hasil analisis diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Investasi Terminal Penumpang Tipe A di Yogyakarta adalah tidak layak.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Terminal penumpang Umbulharjo yang ada saat ini kurang memenuhi tuntutan kebutuhan lagi bagi pelayanan transportasi baik bus AKAP, AKDP, Perkotaan dan angkutan pedesaan. Semua ini dikarenakan karena luas lahan yang hanya $\pm 1.600 \text{ m}^2$ dengan kondisi lingkungan yang dipenuhi bangunan-bangunan sehingga dari segi kapasitas dan daya tampung sudah tidak memenuhi lagi dan letaknya yang berada ditengah kota sehingga berdampak pada lalu lintas di kota Yogyakarta. Terminal Umbulharjo ini juga tidak mungkin dikembangkan lagi karena lahan yang terbatas dan padatnya bangunan disekitar terminal.

Sesuai dengan tuntutan kebutuhan pelayanan dibagian transportasi khususnya penyediaan terminal penumpang, Pemerintah Kota Yogyakarta merencanakan pembangunan terminal penumpang di Desa Mrican Kelurahan Giwangan Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, dengan mempersiapkan lahan $\pm 6,343 \text{ Ha}$ serta Rancang Bangun Terminal Penumpang Tipe A yang telah mendapatkan pengesahan oleh Direktur Jendral Perhubungan Daerah pada tanggal 17 Januari 1997, dan Penetapan Lokasi Terminal Penumpang Tipe A di Kota Yogyakarta dengan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor SK 4/N.101/DRD/96 tanggal 3 Januari 1996 (batas persyaratan minimal 5 Ha).

Pembangunan Terminal Penumpang Tipe A di Desa Mrican Kelurahan Giwangan kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta menempati lahan seluas

5,855 Ha, diperkirakan mampu memenuhi kebutuhan pelayanan transportasi yang merupakan titik simpul moda transportasi minimal 25 tahun mendatang. Kapasitas minimal terminal parkir bus 110 buah, untuk taksi, umum /pengunjung 120 buah. Jalan keberangkatan bus AKAP 4 jalur dan AKDP 4 jalur. Kapasitas Bus Kota / Perkotaan 60 buah.

Pemilik Proyek ini adalah Pemerintah Kota Yogyakarta yang dilaksanakan bekerjasama dengan pihak ketiga (investor). Pihak ketiga dalam pelaksanaan pembangunan proyek terminal penumpang tipe A adalah PT. Perwita Karya. Investor dalam hal ini PT. Perwita Karya menghabiskan biaya ± Rp.119.396.912.917,00 (seratus sembilan belas milyar tiga ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus dua belas ribu sembilan ratus tujuh belas rupiah) dengan rincian Pemerintah Kota Yogyakarta sebesar Rp. 29.392.455.917,00 (dua puluh sembilan milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta empat ratus lima puluh lima sembilan ratus tujuh belas rupiah) atau sekitar 24,62% dan PT. Perwita Karya sebesar 90.004.457.000,00 (sembilan puluh milyar empat juta empat ratus lima puluh tujuh ribu rupiah) atau sekitar 75,38%.Pembangunan dan pengelolaan terminal penumpang tipe A di Giwangan Yogyakarta selama 30 tahun dimana 2 tahun masa pembangunan dan 28 tahun masa pengelolaan. Diperkirakan dalam lama waktu pengelolaan terminal tersebut PT. Perwita Karya dapat memperoleh keuntungan yang diinginkan.

1.2 Rumusan Masalah

Sehubungan uraian diatas, maka permasalahan dalam analisis investasi Pembangunan Proyek Terminal Penumpang tipe A di Giwangan Yogyakarta ini dapat dihitung dengan metode:

1. Titik impas (BEP) yang diperoleh
2. Periode pengembalian (*Paybaack Period*) investasi
3. Nilai sekarang bersih (NPV)
4. Prosentase pengembalian investasi (ROI)

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui titik impas (BEP) yang diperoleh
2. Mengetahui periode pengembalian investasi (*Payback Period*).
3. Mengetahui nilai sekarang bersih (NPV)
4. Mengetahui prosentase pengembalian investasi (ROI)

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian Investasi Pembangunan Proyek Terminal Penumpang tipe A di Giwangan Yogyakarta ini adalah:

1. Dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para investor dalam mengambil keputusan suatu investasi di kemudian hari.
2. Dengan menghitung biaya ini diharapkan proyek pembangunan terminal tidak mengalami kerugian.

3. Menambah wawasan dan pengetahuan bagi mahasiswa mengenai Investasi
4. Memberikan perkembangan baru dalam ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Investasi
5. Memberikan alternative baru sebagai bahan pertimbangan dalam berinvestasi

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. Analisa hanya dilakukan terhadap estimasi aliran keuangan dari pihak investor.
2. Bentuk kerja sama antara investor dengan Pemerintah Kota adalah kerja sama kontrak bagi hasil atas investasi pembangunan terminal bus.
3. Depresiasi hanya diperhitungkan dari biaya investasi awal.
4. Pajak dihitung dengan undang-undang pajak penghasilan (PPH) pasal 17 ayat 1 1999.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum

Tinjauan umum merupakan suatu kumpulan informasi yang berupa buku-buku, brosur, jurnal dari sebuah homepage dari hasil penelitian sebelumnya yang digunakan untuk menyusun konsep dan langkah-langkah penelitian sebagai kelanjutan atau penyempurnaan, sekaligus untuk menghindari duplikasi dari penelitian sebelumnya.

Pengkajian yang bersifat menyeluruh yang menyoroti segala aspek kelayakan proyek atau investasi yang dikenal dengan studi kelayakan. Selain sifatnya yang menyeluruh studi kelayakan juga memberikan hasil analisis tentang manfaat yang kita peroleh dengan sumber daya yang diperlukan (Soeharto, 1998).

Setelah mengetahui nilai *Present Value* selama masa kontrak maka digunakan beberapa penilaian seperti: Nilai Sekarang Bersih (*Net Present Value*), tingkat periode pengembalian investasi (*Payback Period*), Nilai titik impas (*Break Even Point*), Prosentase pengembalian (*Return On Investmen*).

Pada penelitian ini juga digunakan tinjauan pustaka penelitian-penelitian yang pernah dilaksanakan untuk menunjang Tugas Akhir kami, antara lain :

2.2 Penelitian Dwi Mulyantoro dan RM. Adwin Suryo Satrianto

Dwi Mulyantoro dan RM. Adwin Suryo Satrianto melakukan penelitian tentang “Analisis Investasi Pembangunan Perumahan di Yogyakarta”, dengan menggunakan metode ; BEP (*Break Even Point*) / Titik keuntungan yang diperoleh), NPV (*Net Present Value* / Nilai Sekarang Bersih), TPI (Tingkat Pengembalian Investasi), TPMS (Tingkat Pengembalian Modal Sendiri).

Studi dilakukan pada proyek pembangunan perumahan sederhana tipe 36 di Yogyakarta. Hasil dari tugas akhir ini adalah ; Untuk TPI diperoleh keuntungan terbesar pada sistem cash (Rp. 2.009.262.552,47) dengan asumsi unit terjual 100% pada bulan keempat, untuk TPMS diperoleh keuntungan terbesar pada sistem cash (Rp. 4.156.566.043,65) dengan asumsi unit terjual 100% pada bulan keempat, untuk BEP dengan membandingkan keempat system pembayaran maka diperoleh penjualan rumah sebanyak sembilan unit pada system cash dengan asumsi terjual 100% pada bulan keempat, untuk NPV dengan membandingkan keempat system pembayaran maka diperoleh penjualan rumah sebanyak sembilan unit pada system cash (Rp. 980.530.351,82) dengan asumsi terjual 100% pada bulan keempat.

Dengan demikian proyek perumahan menguntungkan untuk dilaksanakan karena hasil yang diperoleh lebih besar dari *cost of capital* yang ditetapkan.

2.3 Penelitian Cahyono Widodo dan Moh. Nafsir

Cahyono Widodo dan Moh. Nafsir melakukan penelitian mengenai “Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Terminal Tipe A Kota Pekalongan Jawa Tengah” dengan menggunakan metode titik impas (*Break Even Point*), periode pengembalian investasi (*Payback Period*), dengan memasukan faktor resiko ketidakpastian dengan metode *Certainty Equivalent*.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Tingkat pengembalian investasi adalah 12 tahun 10 bulan 29 hari, yang berarti bahwa tingkat pengembalian investasi lebih panjang dari masa kontrak atau umur ekonomis proyek. Karena *Payback Period*nya lebih panjang dari umur ekonomis proyek, maka proyek ini tidak layak dari sudut pandang investor.
2. Titik impas atau *Break Even Point* akan terjadi pada saat aliran keuangan expectednya Rp. 6.606.716.777,00 pertahun pada tahun ke-13 umur proyek.
3. Analisis sensitivitasnya menunjukkan bahwa variable yang paling berpengaruh terhadap pendapatan yang akan diterima adalah retribusi kontrak plasa, yang berarti bahwa retribusi dari sektor ini perlu selalu dievaluasi karena sangat berpengaruh pada aliran keuangan yang akan diterima pada akhir tahun.

2.4 Penelitian Elvira Handayani

Elvira Handayani melakukan penelitian tentang “Studi Analisis Investasi Pondokan Mahasiswa di Jalan Kaliurang Dengan Metode BEP dan NPV”. Penelitian ini menggunakan metode analisis BEP (*Break Even Point*), NPV (*Net Present Value*), PP (*Payback Period*), dan ROI (*Return On Investmen*)

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Dengan modal sendiri investasinya layak untuk dibangun dimana BEP yang didapat = 10,005 tahun. Investasi tetap layak walaupun dengan tingkat hunian yang berbeda-beda (70%-100%).
2. Investasi pondokan mahasiswa lebih layak dibangun dari pada mendepositokan uang ke Bank dengan 6% per tahun.
3. Investasi pondokan mahasiswa dengan dana pinjaman bank dengan pinjaman yang berbeda-beda (pinjaman 25%-100%) dengan bunga 12% dalam jangka waktu 15%, investasinya tidak layak untuk dibangun.
4. Nilai IRR yang didapat 11,35%, dimana IRRnya lebih kecil dari bunga bank. Jadi tingkat bunganya $< 11,35\%$ baru investasi dapat dikatakan layak.

2.5 Perbedaan dengan penelitian ini

Berdasarkan perbandingan penelitian-penelitian tersebut, penelitian tugas akhir ini memiliki beberapa perbedaan, diantaranya :

1. Studi kasus yang berbeda, yaitu lokasi penelitian pada Pembangunan Proyek Terminal Penumpang tipe A di Giwangan Yogyakarta.

2. Penelitian ini menggunakan empat metode penelitian, antara lain :
- a) Titik impas (BEP) yang diperoleh
 - b) Periode pengembalian (PP) investasi
 - c) Nilai sekarang bersih (NPV)
 - d) Prosentase pengembalian investasi (ROI)



BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 Pengertian Investasi

Investasi adalah pengkaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba dimasa yang akan datang. Sekali investasi diputuskan maka perusahaan akan terkait jalan panjang dimasa yang akan datang yang sudah dipilih, yang tidak mudah untuk disimpangi. Investasi banyak mengandung resiko dan ketidakpastian. Tujuan utama dari investasi adalah memperoleh berbagai manfaat yang cukup layak dikemudian hari. Manfaat ini dapat berupa imbalan keuangan misalnya: laba, dan manfaat non keuangan misalnya: penciptaan lapangan kerja baru, pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah atau kombinasi dari kedua-duanya, (Sutojo, 2000).

Sumber-sumber sebagai upaya untuk menanamkan faktor produksi itu bisa berbentuk ; dana, kekayaan alam (*Natural Resources*), tenaga ahli dan tenaga terampil, teknologi tingkat madya atau tingkat tinggi. Disamping tinggi nilainya faktor produksi tersebut bersifat multi guna, artinya apabila faktor produksi tadi tidak ditanamkan pada proyek tertentu, dapat pula ditanamkan pada proyek yang lain (Sutojo, 2000).

Jenis-jenis investasi dapat dibagi menjadi empat golongan yaitu:

1. Investasi yang tidak menghasilkan laba, investasi jenis ini timbul karena adanya peraturan pemerintah atau karena syarat-syarat kontrak yang telah disetujui dan mewajibkan perusahaan untuk melaksanakan tanpa

- mempertimbangkan rugi atau laba, misalnya pemasangan instalasi pembersih air untuk menaggulangi pencemaran limbah pabrik.
2. Investasi yang tidak bisa diukur labanya, investasi ini dilakukan untuk menaikkan laba, namun laba yang diharapkan akan diperoleh perusahaan, dengan adanya investasi ini sulit untuk dihitung secara teliti misalnya biaya penelitian dan pengembangan, biaya program latihan dan pendidikan karyawan
 3. Investasi dalam penggantian equipment, investasi jenis ini meliputi pengeluaran untuk penggantian equipment yang ada misalnya biaya operasi mesin-mesin lama diganti dengan mesin-mesin yang baru.
 4. Investasi dalam perluasan usaha, merupakan pengeluaran untuk menambah kapasitas produksi menjadi lebih besar dari sebelumnya. Dalam investasi ini kriteria yang perlu dikembangkan taksiran laba dimasa yang akan datang dan kembalikan investasi (*Return Of Investment*) yang akan didapat dari investasi tersebut.

3.2 Penilaian Investasi

3.2.1 Analisis Finaasial

Dalam perencanaan proyek jangka panjang, suatu unit usaha akan dihadapkan pada suatu masalah kebutuhan dana yang akan disediakan. Oleh sebab itu unit usaha harus merencanakan berapa besar kebutuhan dana tersebut untuk dapat meminjam pada pihak kreditur/bank, untuk memperhitungkan penggunaan modal awal.

Tujuan dari analisis finansial adalah mengetahui besarnya dana yang dibutuhkan untuk investasi, mengetahui asal sumber dana, mengetahui perkiraan penerimaan, biaya rugi-laba serta manfaat dari biaya yang akan diinvestasikan.

Metode-metode yang digunakan untuk mengelompokkan usulan-usulan investasi adalah:

1. Metode Nilai Sekarang Bersih atau *Net Present Value* (NPV)

Metode nilai sekarang bersih adalah selisih harga sekarang dari aliran kas bersih (*Net Cash Flow*) dimasa datang dengan harga sekarang dari investasi awal pada tingkat bunga tertentu (i), (Soeharto,1998)

$$N = \sum_{t=1}^n \frac{PV}{(1+K)^t} - I$$

Atau:

$$NPV = \sum P V_{cf} (\text{Net Cash Flow}) - P V_{of}$$

Dengan

PV_{cf} = nilai sekarang aliran kas bersih

PV_{of} = nilai sekarang investasi awal

PV = nilai sekarang arus keuangan bersih

K = biaya modal

I = investasi awal

N = umur proyek yang diharapkan

Net Present Value merupakan salah satu tehnik *Capital Budgeting* yang banyak digunakan untuk menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang,

NPV dapat dihitung dengan formula:

$$NPV = \text{Present Cash Inflow} - \text{Present Value Investasi}$$

2. Metode Pengembalian Investasi atau *Return Of Investment* (ROI)

Pengembalian investasi (ROI) yaitu perbandingan dari pemasukan (pendapatan setelah pajak/EAT) per tahun terhadap dana investasi/biaya awal investasi.

Tujuan dari pengembalian investasi (ROI) adalah untuk memberikan indikasi profitabilitas suatu investasi, (Soeharto, 1998)

Rumus:

$$ROI = \frac{\text{Pendapatan setelah pajak / EAT}}{\text{Investasi awal}} \times 100\%$$

3. Periode Pengembalian atau *Payback Period* (PP)

Payback Period merupakan salah satu metode perhitungan *Capital Budgeting* yang relatif sederhana. Metode ini merupakan jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal suatu investasi, dihitung dari aliran kas bersih, (Soeharto, 1998)

Rumus periode pengembalian

a) jika aliran kas tahunan dengan jumlah tetap

$$\text{Payback Periode} = \frac{Cf}{A}$$

Dimana:

C_f = Biaya awal

A = aliran kas (*netto*) per tahun

b) Jika aliran kas tahunan dengan jumlah tidak tetap

$$\text{Payback Period} = (n-1) + \left[C_f - \sum_{i=1}^{n-1} A_n \right] (1/A_n)$$

Dimana:

C_f = Biaya awal

A_n = Aliran kas pada tahun n

n = Tahun pengembalian ditambah 1

4. Perhitungan Titik Impas atau *Break Even Point* (BEP)

Break Even Point dapat diartikan sebagai suatu keadaan dimana investor dalam kegiatan investasinya telah menghasilkan pendapatan yang sama besarnya dengan jumlah biaya pengeluaran atau seluruh biaya pengeluaran telah tertutupi oleh biaya pendapatan yang dihasilkan/impas, (Soeharto, 1998).

Sumbu vertical menunjukkan jumlah biaya yang dinyatakan dalam rupiah, sedangkan sumbu horizontal menunjukkan umur ekonomis proyek yang dinyatakan dalam tahun, dan BEP dapat dinyatakan dalam rupiah dan tahun.

5. Biaya Penyusutan (Depresiasi)

Penyusutan (Depresiasi) merupakan proses pengalokasian harga perolehan aktiva tetap menjadi biaya selama masa manfaat dengan cara yang rasional dan sistematis. Aktiva tetap (kecuali tanah) yang dipakai dalam suatu

proyek rumah kost dari waktu ke waktu, kemampuan untuk menghasilkan barang atau jasa yang cenderung akan semakin menurun baik secara fisik maupun fungsinya. Penyusutan bukan penilaian aktiva, tetapi merupakan proses pengalokasian harga perolehan menjadi biaya setiap periode akuntansi. Perubahan harga aktiva tetap yang terjadi dipasaran tidak perlu dicatat, karena dasarnya aktiva tetap yang dimiliki investor dimanfaatkan untuk digunakan bukan untuk dijual kembali. Sehingga sangat mungkin terjadi nilai buku suatu aktiva (harga perolehan dikurangi dengan total akumulasi penyusutan), tidak sama dengan harga pasar.

Akuntansi penyusutan (Depresiasi) adalah suatu system akuntansi yang bertujuan memberikan harga perolehan atau nilai dasar lain dari aktiva tetap berwujud, dikurangi nilai sisa/residu, selama masa manfaat aktiva yang bersangkutan. Saldo rekening akumulasi penyusutan aktiva tetap menggambarkan jumlah penyusutan yang dibebankan menjadi biaya, bukan merupakan kumpulan kas yang dihimpun untuk mengganti aktiva lama dengan aktiva yang baru. Depresiasi mempengaruhi laporan keuangan pada neraca melalui rekening akumulasi penyusutan sebagai pengurang harga perolehan dan laporan rugi laba melalui rekening rugi laba melalui rekening biaya penyusutan atau Depresiasi.

Faktor yang menentukan biaya penyusutan (depresiasi) yaitu:

a. Harga Perolehan (*cost*)

Uang yang dikeluarkan atau hutang yang timbul dan biaya lain yang terjadi untuk memperoleh suatu aktiva dan menemukannya agar dapat digunakan. Harga perolehan dicatat berdasarkan harga beli ditambah dengan biaya-biaya yang terjadi seperti: bea masuk, pajak penjualan, biaya pengangkutan biaya pemasangan dan lain sebagainya.

b. Nilai Sisa atau residu (*salvage*)

Residu dari suatu aktiva yang susut adalah jumlah uang yang diterima bila aktiva dijual atau ditukarkan, atau cara-cara lain bila aktiva tersebut sudah tidak digunakan lagi, dikurangi dengan biaya-biaya yang sudah terjadi saat menjual atau menukar (biaya pelepasan).

c. Masa Manfaat atau Umur Ekonomis (*life*)

Merupakan jangka waktu pemakaian aktiva yang diharapkan oleh investor dari suatu aktiva, dipengaruhi oleh cara pemeliharaan atau kebijakan lain yang sudah ditetapkan. Taksiran umur ekonomis dapat dinyatakan dalam suatu periode waktu, satuan hasil produksi, satuan jam kerja dengan mempertimbangkan sebab keausan fisik dan fungsional

Sebab-sebab depresiasi:

1. Faktor-faktor fisik

Faktor-faktor fisik yang mengurangi fungsi aktiva tetap antara lain, adalah aus karena dipakai (*wear and tear*), aus karena umur (*deterioration and decay*) dan kerusakan-kerusakan lainnya.

2. Faktor-faktor fungsional

Faktor-faktor yang termasuk didalamnya antara lain: ketidakmampuan aktiva untuk memenuhi kapasitas/kebutuhan, sehingga perlu diganti dan karena adanya perubahan terhadap barang dan jasa yang dihasilkan atau karena adanya kemajuan teknologi sehingga aktiva tetap tersebut tidak ekonomis lagi jika dipakai.

Penyusutan atau depresiasi dapat dicatat dan dilaporkan dengan menggunakan salah satu dari metode berikut:

a. Berdasarkan Waktu

- 1) Metode garis lurus (*Straight Line Methode*)
- 2) Metode jumlah angka tahun (*Sum Of Years Digit Method*)
- 3) Metode saldo menurun atau saldo menurun ganda (*Declining/Double declining balance method*)

b. Berdasarkan Penggunaan

- 1) Metode jam jasa (*Service hour method*)
- 2) Metode jumlah unit produksi (*Productive output method*)

c. Berdasarkan kriteria lain

- 1) Metode berdasar jenis kelompok (*Group and Composite Method*)
- 2) Metode Persediaan/penilaian
- 3) Metode anuitas (*Annuity method*)

Rumus Depresiasi:

$$\text{Depresiasi} = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Umur Ekonomis}}$$

3.3 Pengertian Kontrak Kerjasama Bagi Hasil Usaha (B.O.T)

Kontrak kerjasama bagi hasil usaha merupakan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Daerah dengan Investor untuk membangun tempat usaha. Pemerintah Daerah menyediakan sebidang tanah yang berstatus Hak Pengelolaan Lahan (HPL), sedangkan biaya untuk membangun disediakan oleh investor.

Diatas tanah HPL, investor mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) selama jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu tersebut pembagian keuntungan dilakukan dengan pola yang telah disepakati bersama.

3.4 Analisa Resiko Investasi.

Resiko adalah kondisi yang lebih realistis yang dihadapi oleh manajerial perusahaan dalam pengertian resiko terdapat sejumlah kemungkinan terjadinya suatu peristiwa diantara kejadian seluruhnya yang mungkin terjadi.

Resiko investasi mengandung arti bahwa pengembalian diwaktu yang akan datang tidak dapat diprediksi atau diketahui, tetapi hanya bisa diharapkan. Bila manajerial memasukan unsur resiko ke dalam penilaian usulan investasi, berarti dapat mengubah keuntungan yang diisyaratkan pihak investor. Semakin besar tingkat resikonya, maka pihak investor akan menuntut keuntungan yang lebih besar.

3.5 Pengertian Aliran Keuangan

Aliran keuangan adalah jumlah pemasukan tunai dikurangi jumlah pengeluaran tunai untuk menentukan tingkat keuntungan.

Didalam 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.



BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1 Analisa Kuantitatif

1. Metode Nilai Sekarang Bersih atau *Net Present Value* (NPV)

Metode nilai sekarang bersih adalah selisih harga sekarang dari aliran kas bersih (*Net Cash Flow*) dimasa datang dengan harga sekarang dari investasi awal pada tingkat bunga tertentu (i), (Soeharto,1998)

$$N = \sum_{t=1}^n \frac{PV}{(1+K)^t} - I$$

Atau:

$$NPV = \sum P V_{cf} (\text{Net Cash Flow}) - P V_{of}$$

Dengan

PV_{cf} = nilai sekarang aliran kas bersih

PV_{of} = nilai sekarang investasi awal

PV = nilai sekarang arus keuangan bersih

K = biaya modal

I = investasi awal

N = umur proyek yang diharapkan

Net Present Value merupakan salah satu tehnik *Capital Budgeting* yang banyak digunakan untuk menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang,

NPV dapat dihitung dengan formula:

$$NPV = \text{Present Cash Inflow} - \text{Present Value Investasi}$$

2. Metode Pengembalian Investasi atau *Return Of Investment* (ROI)

Pengembalian investasi (ROI) yaitu perbandingan dari pemasukan (pendapatan setelah pajak atau EAT) per tahun terhadap dana investasi atau biaya awal investasi.

Tujuan dari pengembalian investasi (ROI) adalah untuk memberikan indikasi profitabilitas suatu investasi, (Soeharto, 1998)

Rumus:

$$ROI = \frac{\text{Pendapatan setelah pajak / EAT}}{\text{Investasi awal}} \times 100\%$$

3. Periode Pengembalian atau *Payback Period* (PP)

Payback Period merupakan salah satu metode perhitungan *Capital Budgeting* yang relatif sederhana. Metode ini merupakan jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal suatu investasi, dihitung dari aliran kas bersih, (Soeharto, 1998)

Rumus periode pengembalian

a) jika aliran kas tahunan dengan jumlah tetap

$$\text{Payback Periode} = C_f / A$$

Dimana:

C_f = Biaya awal

A = aliran kas (*netto*) per tahun

b) Jika aliran kas tahunan dengan jumlah tidak tetap

$$\text{Payback Period} = (n-1) + \left[\text{Cf} - \sum_1^{n-1} \text{An} \right] (1/\text{An})$$

Dimana:

Cf = Biaya awal

An = Aliran kas pada tahun n

n = Tahun pengembalian ditambah 1

4. Perhitungan titik impas atau *Break Even Point* (BEP)

Break Even Point dapat diartikan sebagai suatu keadaan dimana investor dalam kegiatan investasinya telah menghasilkan pendapatan yang sama besarnya dengan jumlah biaya pengeluaran atau seluruh biaya pengeluaran telah tertutupi oleh biaya pendapatan yang dihasilkan/impas, (Soeharto, 1998).

Sumbu vertical menunjukkan jumlah biaya yang dinyatakan dalam rupiah, sedangkan sumbu horizontal menunjukkan umur ekonomis proyek yang dinyatakan dalam tahun, dan BEP dapat dinyatakan dalam rupiah dan tahun.

$$\text{BEP} = \frac{\text{Pendapatan dihasilkan}}{\text{Investasi}} = 1$$

4.2 Pengumpulan Data

Data yang akan dipakai dan dianalisis diperoleh dari:

1. Pemerintah Kota Yogyakarta.
2. P.T Perwita Karya.
3. Tingkat suku bunga yang diambil dari ketentuan Bank Indonesia.

4.3 Analisis Data

Data-data yang diperoleh kemudian dianalisis dan hasilnya digunakan sebagai dasar dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi. Langkah-langkah yang diambil dalam pengambilan investasi yaitu:

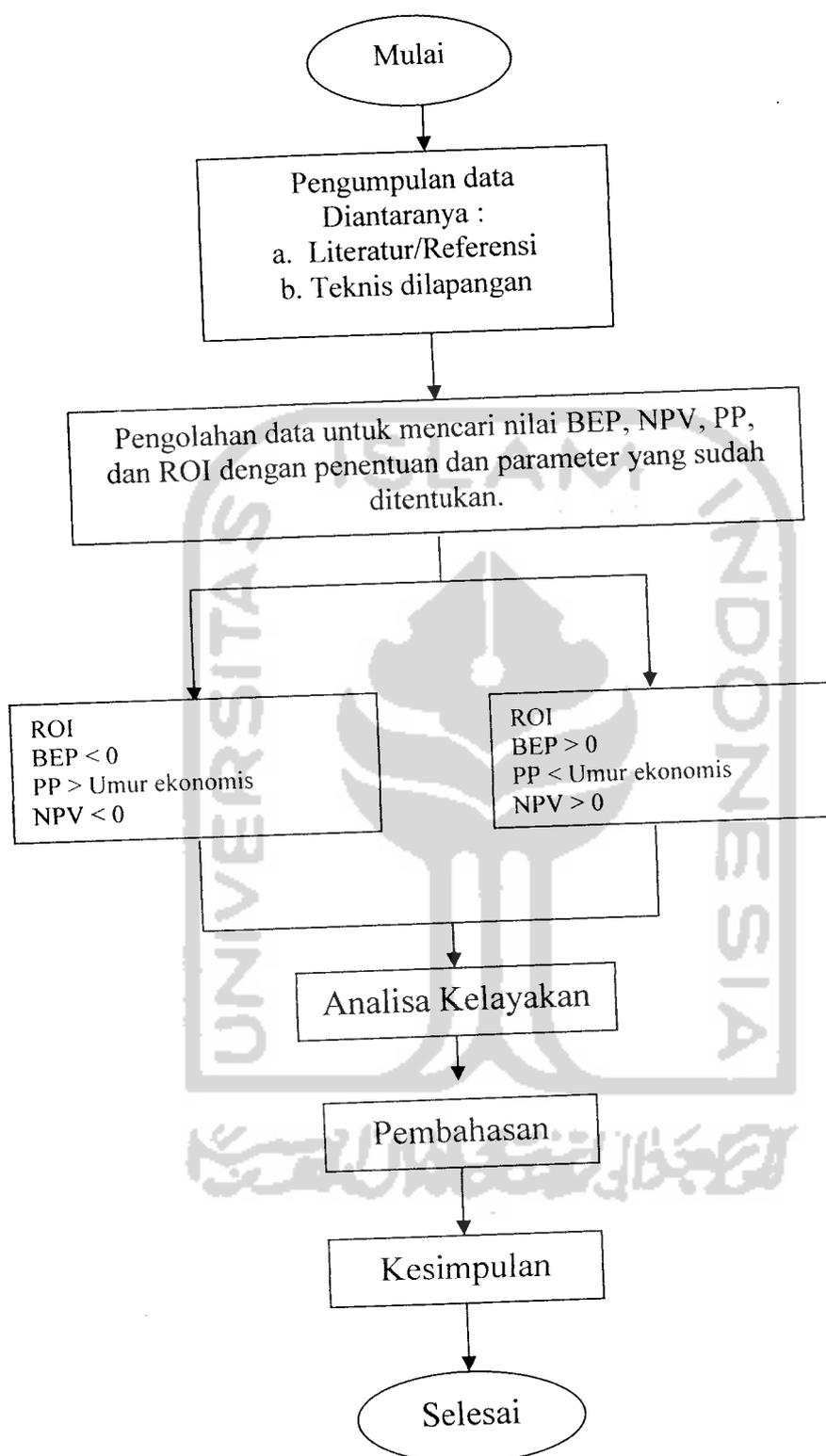
1. Mengumpulkan data yang diperoleh berupa data investasi awal, tarif retribusi bus, tariff retribusi orang, tariff retribusi dari parker, kapasitas terminal, jumlah kios, prosentase pembagian keuntungan, pajak, bunga pinjaman dan biaya operasional.
2. Mengestimasi aliran keuangan pada akhir tahun. Hasil hitungan tersebut kemudian dianalisis dengan estimasi probabilitas kondisi perekonomian dan koefisiensi aliran keuangan atau dengan menggunakan koefisien varians.
3. Arus aliran keuangan proyek ditinjau dari pendekatan praktis untuk memasukan faktor resiko dalam suatu investasi. Untuk mendapatkan kriteria penilaian kelayakan investasi tersebut, perlu adanya metode analisis investasi diantaranya *Payback Period*, *Break Even Point*, *Net Present Value*, dan *Return of Investment* untuk mengetahui faktor apa yang paling mempengaruhi keuntungan yang akan diterima oleh pihak investor. Estimasi aliran keuangan setiap akhir tahun dianalisa sampai dengan kontrak kerjasama berakhir, kemudian akan digunakan sebagai hitungan dalam kriteria penilaian kelayakan investasi.

4.4 Rencana Penelitian

Rencana program kerja penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Persiapan meliputi: pengumpulan data untuk penyusunan rencana seminar Tugas Akhir.
2. Pelaksanaan Penelitian.
3. Penyusunan Tugas Akhir meliputi: penyusunan laporan, konsultasi Tugas Akhir dengan dosen pembimbing.





Gambar 4.1 Alur kerja penulisan tugas akhir

BAB V

TINJAUAN ANALISA DAN PEMBAHASAN

5.1 Tinjauan Lokasi Terminal

Pembangunan Terminal Penumpang Tipe A di Desa Mrican Kelurahan Giwangan kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta menempati lahan seluas 5,885 Ha, Lokasi terminal yang berada dipinggir kota sehingga tidak mengakibatkan gangguan kelancaran arus lalu lintas disekitarnya.

Adapun keuntungan-keuntungan dari lokasi yang baru ini, diantaranya:

1. Di pinggir kota masih tersedia lahan yang relatif lebih luas dan murah.
2. Dengan lahan yang luas, penyediaan dan penataan fasilitas terminal dapat dilakukan dengan lebih leluasa sesuai kebutuhan.
3. Aktifitas dipinggiran kota relative tidak padat, sehingga gangguan terhadap lingkungan dan arus lalu lintas disekitar lokasi diharapkan dapat dihindarkan atau bias diatasi.
4. Arus kendaraan umum atau angkutan kota seperti AKAP atau AKDP untuk beberapa jurusan tidak perlu membebani jaringan dalam kota yang sudah padat.

Sebagai suatu terminal yang diharapkan representatife, secara umum jenis aktifitas kegiatan yang berlangsung pada rencana Pembangunan Terminal Penumpang Tipe A di Desa Mrican Kelurahan Giwangan kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, dapat dikelompokan sebagai berikut: (Sumber: PT. PERWITA KARYA)

5.2 Data Teknis Terminal

Data teknis untuk Terminal Penumpang Tipe A di Desa Mrican Kelurahan Giwangan kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta (Sumber: Dinas Perhubungan Yogyakarta)

Luas Lahan Keseluruhan = 5,885 ha

1. Fasilitas Gedung Utama Terminal

A. Lantai 1 (kios luar)

Luas lantai keseluruhan = 1.037 m²

Terdiri dari:

1. Lantai Komersial

- Kios Luar 3 x 4 m² sebanyak 20 unit = 240 m²

2. Lantai Non Komersial

- Teras/Selasar 1 x 2 m² sebanyak 2 unit = 793 m²

- TPR / KPS = 4 m²

Jumlah = 797 m²

B. Lantai 1 (kios dalam)

Luas lantai keseluruhan = 8.866 m²

Terdiri dari:

1. Lantai Komersial

- Kios 3 x 4 m² sebanyak < 82 unit = 984 m²

- Kios 3 x 3 m² sebanyak < 12 unit = 108 m²

- Kios 3 x 5 m² sebanyak < 23 unit = 345 m²

- Kios 3 x 6 m² sebanyak < 4 unit = 72 m²

Khusus		= 181 m ²
- Bank	5,5 x 8 m ²	= 44 m ²
- Wartel / Telkom	5,5 x 8 m ²	= 44 m ²
- Pos dan Giro	5,5 x 8 m ²	= 44 m ²
- Penitipan barang	3 x 3 m ²	= 9 m ²
- Losmen		= 180 m ²
- Km / Wc 3 unit		= 118 m ²
- Arena Pameran		= 379,05 m ²
- Kantor Perwakilan Perusahaan Bus	5 x 6 m ²	= 30 m ²
- Gudang		= 18 m ²
- Kantor Travel / Taxi	4 x 4 m ²	= 16 m ²
- Peron 4 unit		= 12 m ²
Jumlah		= 2.584,05 m ²
2. Lantai Non Komersial		
- Pos PPPK / PMI	5 x 8 m ²	= 40 m ²
- Ruang Informasi		= 6 m ²
- Ruang Mushola	2 unit	= 88,5 m ²
- Tempat Bersuci	2 unit	= 24 m ²
- Pos Keamanan	1 unit	= 30 m ²
- Telepon umum		= 15 m ²
- Hall tunggu / Sirkulasi Gedung Utama		= 4.073,2 m ²
- Platform Kedatangan		= 494,5 m ²
- Platform keberangkatan		= 468,74 m ²
- Pendopo Kedatangan		= 182 m ²

- Keberangkatan Bis Kota	13 x 14 m ²	= 860 m ²
Jumlah		<hr/> = 6.281,95 m ²

C. Lantai 2

Luas lantai keseluruhan

= 4.948 m²

Terdiri dari:

1. Lantai Komersial

- Kios 3 x 3 m ² unit sebanyak 16 unit		= 144 m ²
- Kios 3 x 4 m ² unit sebanyak 23 unit		= 276 m ²
- Kios 3 x 6 m ² unit sebanyak 20 unit		= 360 m ²
- Kios 3 x 7 m ² sebanyak 9 unit		= 189 m ²
Khusus		= 159,5 m ²
- Km / Wc	1 unit	= 37,5 m ²
- Arena Pameran		= 947,75 m ²
- Gudang	1 unit	= 18 m ²
- Penitipan Barang		= 16 m ²
- Peron	6 unit	= 12 m ²
Jumlah		<hr/> = 2.159,75 m ²

2. Lantai Non Komersial

- Kantor Terminal dan LLAJ	5 x 11 m ²	= 55 m ²
- Ruang Serbaguna	5 x 8 m ²	= 40 m ²
- Kantor Perwakilan DKP, BPK, Dipenda		= 61,25 m ²
- Sirkulasi		= 2.409,7 m ²
- Jembatan Penyeberangan		= 210,55 m ²
- Telepon Umum		<hr/> = 12 m ² +

$$\text{Jumlah} = 2.788,5 \text{ m}^2$$

D. Lantai 3

$$\text{Luas lantai keseluruhan} = 2.822,2 \text{ m}^2$$

Terdiri dari:

$$1. \text{ Lantai Komersial} = 2.822,2 \text{ m}^2 +$$

$$\text{Jumlah} = 2.822,2 \text{ m}^2$$

$$E. \text{ Landasan Pool Parkir Bus AKAP} = 1323 \text{ m}^2$$

2. Fasilitas Penunjang Terminal

$$A. \text{ Hotel : 35 Kamar (luas lahan} = 1.537,5 \text{ m}^2) = 750 \text{ m}^2$$

$$B. \text{ Pompa BBM} = 1000 \text{ m}^2$$

$$C. \text{ Penginapan Awak Bus (luas lahan} = 312,5 \text{ m}^2) = 150 \text{ m}^2$$

$$D. \text{ Servis Bus} = 300 \text{ m}^2$$

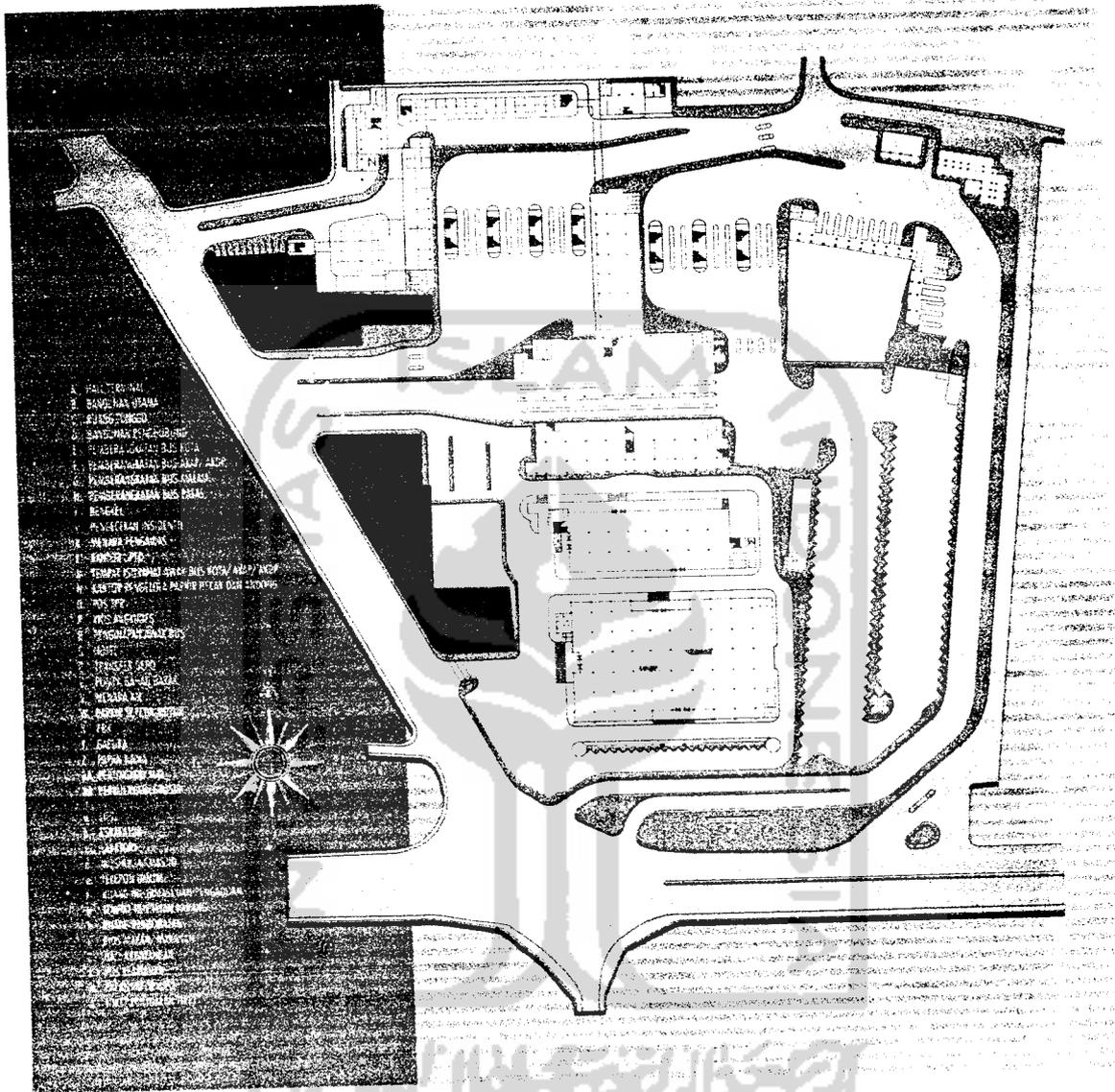
$$E. \text{ Pengecekan Insidentil + Cuci} = 562,5 \text{ m}^2$$

$$F. \text{ Menara Pengawas} = 36 \text{ m}^2$$

3. Pelataran Terminal

$$A. \text{ Pekerjaan Pembuatan Pelataran dengan Sistem Aspal} = 29.796 \text{ m}^2$$

$$B. \text{ Pekerjaan Taman dan Aspal} = 11.311 \text{ m}^2$$



Gambar 5.1.

Sketsa Terminal Bus Tipe A Giwangan

5.3 Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Terminal

Investasi pembangunan terminal bus dianalisis sesuai dengan data-data yang telah ada. Perhitungan dilakukan setelah pembangunan fisik terminal selesai dikerjakan pada tahun ke-0 dan beroperasi pada tahun ke-2.

Pembagian keuntungan antara investor dan Pemerintah Kota pada lima tahun pertama ditetapkan sebesar Rp. 75.000.000,-/tahun untuk investor dan 6.250.000 untuk Pemerintah Kota, apabila lebih sisanya diberikan pada pihak investor.

(Sumber: Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta)

5.3.1 Tarif -Tarif Retribusi

Tarif retribusi yang digunakan sebagai asumsi perhitungan adalah sebagai berikut:

1. Retribusi masuk orang/jasa tunggu = Rp. 100.-
2. TPR bus
 - Ekonomi = @Rp. 1050,-
 - Non Ekonomi = @Rp. 2.200,-
3. Parkir
 - Motor = @Rp. 1000.-
 - Mobil = @ Rp.2000.-
4. Bus Inap = @Rp. 750,-
5. Parkir bus = @Rp. 750,-
6. Retribusi Kios
 - Kios kelontong = @Rp. 150,-/m²
 - Kios Agen = @Rp. 300,-/m²

- | | | |
|-----|-------------------------|---|
| 7. | Sewa Kios | |
| | - Sewa | = Rp. 79.124.471,-/bln |
| 8. | TPR Non bus | |
| | - Angkutan perkotaan | = @Rp. 300.- |
| 9. | MCK | |
| | - Mandi/buang air besar | = Rp. 2000.- |
| | - Buang air kecil | = Rp. 1000.- |
| 10. | Izin Reklame | = Rp. 1.312.810,-/m ² pertahun |
| 12. | Sewa SPBU | = Rp. 20.000.000,-/bulan |
| 13. | Bengkel | = - |
| 14. | Cuci Kendaraan | = - |

(Sumber: UPTD).

Rincian diatas dapat dililat pada table 5.1



Tabel 5.1
Tarif Retribusi dan Sewa

No.	Jasa Retribusi	Tarif (Rp)
1	Jasa Tunggu	Rp. 100,-/orang
2	TPR Bus Ekonomi	Rp. 1050,-
	TPR Bus Non Ekonomi	Rp. 2.200,-
3	Parkir Motor	Rp. 1000,-
	Parkir Mobil	Rp. 2000,-
4	Bus Inap	Rp. 750,-
5	Parkir Bus	Rp. 750,-
6	Retribusi Kios kelontong	Rp. 150,-/m ²
	Retribusi Kios Agen	Rp. 300,-/m ²
7	TPR non Bus (Minibus)	Rp. 300,-
8	MCK (Mandi/BAB)	Rp. 2000,-/orang
	MCK (Buang air kecil)	Rp. 1000,-/orang
9	Izin Reklame	Rp.1.312.810,-/m ² pertahun
10	Sewa Kios	Rp. 79.124.471,-/bln
11	Sewa SPBU	Rp.20.000.000,-/bulan
12	Cuci Kendaraan	Rp. -
13	Bengkel	Rp. -

5.3.2 Estimasi Dana dari Retribusi

Setelah diperoleh besarnya tariff retribusi dari masing-masing sektor, selanjutnya adalah menghitung besarnya dana retribusi yang akan didapat dengan memasukkan hasil survey yang telah dilakukan. Besarnya dana retribusi yang telah dihitung adalah sebagai berikut;

1. Estimasi Retribusi dari Bus AKAP

Kedatangan bus yang masuk kedalam terminal dihitung dari pukul 00.00-24.00 WIB yaitu sebanyak 862 bus, dengan rata-rata kedatangan tiap jam sebesar 35.9 bus. Pertumbuhan angkutan umum di Jawa Tengah sebesar 8,1% pertahun. Bus yang masuk diasumsikan sebanyak 75% bus ekonomi dan 25% bus non ekonomi (Sumber: UPTD).

- a. Bus Ekonomi sebesar 75%

$$= 75\% \times 862 \text{ bus} \times \text{Rp } 1.050 \times 30 \text{ hari} = \text{Rp. } 20.364.750,- \text{ perbulan}$$
- b. Bus Non Ekonomi sebesar 25%

$$= 25\% \times 862 \text{ bus} \times \text{Rp } 2.200 \times 30 \text{ hari} = \text{Rp. } 14.223.000,- \text{ perbulan}$$
- c. Total Pendapatan

$$= \text{Rp. } 34.587.750,00 \text{ perbulan}$$

Dengan adanya pertumbuhan angkutan umum di Jawa Tengah sebesar 8,1% pertahun, maka besarnya retribusi yang diterima akan meningkat setiap tahunnya. Hal ini dapat dilihat pada table 5.2

Tabel 5.2
Retribusi Bus AKAP

Tahun	Jumlah Bus	Retribusi	Retribusi	Total
	Masuk	Ekonomi	Non Ekonomi	Retribusi
	(perhari)	(Rp/bln)	(Rp/bln)	(Rp/bln)
2005	862	20364750	14223000	34587750
2006	932	22014295	15375063	37389357.8
2007	1007	23797453	16620443.1	40417895.7
2008	1089	25725046	17966698.99	43691745.3
2009	1177	27808775	19422001.61	47230776.6
2010	1272	30061286	20995183.74	51056469.6
2011	1376	32496250	22695793.63	55192043.6
2012	1487	35128446	24534152.91	59662599.1
2013	1607	37973850	26521419.3	64495269.7
2014	1738	41049732	28669654.26	69719386.5
2015	1878	44374761	30991896.25	75366656.8
2016	2030	47969116	33502239.85	81471356
2017	2195	51854615	36215921.28	88070535.8
2018	2373	56054838	39149410.9	95204249.2
2019	2565	60595280	42320513.19	102915793
2020	2773	65503498	45748474.75	111251973
2021	2997	70809281	49454101.21	120263382
2022	3240	76544833	53459883.41	130004716
2023	3502	82744965	57790133.96	140535098
2024	3786	89447307	62471134.81	151918441
2025	4093	96692539	67531296.73	164223835
2026	4424	104524634	73001331.77	177525966
2027	4783	112991129	78914439.64	191905569
2028	5170	122143411	85306509.25	207449920
2029	5589	132037027	92216336.5	224253364
2030	6042	142732026	99685859.76	242417886
2031	6531	154293321	107760414.4	262053735
2032	7060	166791080	116489008	283280088

2. Estimasi Retribusi dari AKDP

Kedatangan bus yang masuk kedalam terminal dihitung dari pukul 04.00 – 22.00 WIB yaitu sebanyak 423 bus, dengan rata-rata kedatangan tiap jam sebesar 50.055 bus. Pertumbuhan angkutan umum di Jawa Tengah sebesar 8,1% pertahun. Bus yang masuk diasumsikan sebanyak 75% bus ekonomi dan 25% bus non ekonomi. (Sumber: UPTD).

- a. Bus ekonomi 75%

$$= 75\% \times 423 \text{ bus} \times \text{Rp } 1.050 \times 30 \text{ hari} = \text{Rp. } 9.993.375.- \text{ perbulan}$$
- b. Bus non ekonomi 25%

$$= 25\% \times 423 \text{ bus} \times \text{Rp } 2.200 \times 30 \text{ hari} = \text{Rp. } 6.979.500.- \text{ perbulan}$$
- c. Total Pendapatan

$$= \text{Rp. } 16.972.875.- \text{ perbulan}$$

Dengan adanya pertumbuhan angkutan umum di Jawa Tengah sebesar 8,1% pertahun, maka besarnya retribusi yang diterima akan meningkat setiap tahunnya. Hal ini dapat dilihat pada table 5.3

Tabel 5.3

Retribusi Bus AKDP

Tahun	Jumlah Bus	Retribusi	Retribusi	Total
	Masuk	Ekonomi	Non Ekonomi	Retribusi
	(perhari)	(Rp/bln)	(Rp/bln)	(Rp/bln)
2005	423	9993375	6979500	16972875
2006	457	10802838	7544839.5	18347677.88
2007	494	11677868	8155971.5	19833839.78
2008	534	12623776	8816605.191	21440380.81
2009	578	13646301	9530750.211	23177051.65
2010	624	14751652	10302740.98	25054392.83
2011	675	15946536	11137263	27083798.65
2012	730	17238205	12039381.3	29277586.34
2013	789	18634500	13014571.19	31649070.84
2014	853	20143894	14068751.45	34212645.58
2015	922	21775550	15208320.32	36983869.87
2016	996	23539369	16440194.27	39979563.33
2017	1077	25446058	17771850	43217907.96
2018	1164	27507189	19211369.85	46718558.5
2019	1259	29735271	20767490.81	50502761.74
2020	1361	32143828	22449657.56	54593485.44
2021	1471	34747478	24268079.83	59015557.76
2022	1590	37562024	26233794.29	63795817.94
2023	1719	40604548	28358731.63	68963279.19
2024	1858	43893516	30655788.89	74549304.81
2025	2008	47448891	33138907.79	80587798.5
2026	2171	51292251	35823159.32	87115410.18
2027	2347	55446923	38724835.23	94171758.4
2028	2537	59938124	41861546.88	101799670.8
2029	2743	64793112	45252332.18	110045444.2
2030	2965	70041354	48917771.09	118959125.1
2031	3205	75714704	52880110.55	128594814.3
2032	3464	81847595	57163399.5	139010994.2

3. Estimasi Retribusi dari Jasa Parkir

Kapasitas parkir yang tersedia untuk mobil pribadi sebanyak 120 buah dan sepeda motor sebanyak 775 buah. Diasumsikan rata-rata lahan parkir yang terpakai adalah 60%. Jam sibuk dari jam 07.00-21.00 WIB (14 jam), sedangkan jam sepi (*Offpeak*) pada jam 21.00-07.00 (10 jam) diasumsikan tidak ada motor atau mobil yang parkir diasumsikan selama 1 jam (Sumber : Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta)

a. Mobil Pribadi

$$= 60\% \times 120 \text{ mobil} \times 14 \text{ jam} \times \text{Rp. } 2000 \times 30 \text{ hari}$$

$$= \text{Rp. } 60.480.000.- \text{ perbulan}$$

b. Sepeda Motor

$$= 60\% \times 775 \text{ motor} \times 14 \text{ jam} \times \text{Rp. } 1000 \times 30 \text{ hari}$$

$$= \text{Rp. } 195.300.000.- \text{ perbulan}$$

$$\text{c. Total} = \text{Rp. } 60.480.000.- + \text{Rp. } 195.300.000.-$$

$$= \text{Rp. } 255.780.000.- \text{ perbulan}$$

4. Estimasi Retribusi dari Jasa Tunggu atau Peron

Dari hasil survey yang telah dilakukan oleh Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta, perkiraan orang yang masuk memanfaatkan jasa tunggu dalam satu hari adalah sebesar 8000 orang. Tingkat pertumbuhan orang yang masuk kedalam terminal sebesar 20%. (Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta)

Retribusi yang didapat

$$= \text{Rp. } 100 \times 8000 \text{ orang} \times 30 \text{ hari}$$

$$= \text{Rp. } 24.000.000,00$$

Dengan adanya jumlah pertumbuhan orang yang masuk terminal sebesar 20% pertahun, maka besarnya retribusi yang diterima akan meningkat setiap tahunnya, hal ini dapat dilihat pada table 5.4

Tabel 5.4
Retribusi Peron / Jasa Tunggu

Tahun	Jumlah Orang Masuk (perhari)	Total Retribusi (Rp/bln)
2005	8000	24000000
2006	9600	28800000
2007	11520	34560000
2008	13824	41472000
2009	16589	49766400
2010	19907	59719680
2011	23888	71663616
2012	28665	85996339.2
2013	34399	103195607
2014	41278	123834728.4
2015	49534	148601674.1
2016	59441	178322009
2017	71329	213986410.8
2018	85595	256783692.9
2019	102713	308140431.5
2020	123256	369768517.8
2021	147907	443722221.3
2022	177489	532466665.6
2023	212987	638959998.7
2024	255584	766751998.5
2025	306701	920102398.2
2026	368041	1104122878
2027	441649	1324947453
2028	529979	1589936944
2029	635975	1907924333
2030	763170	2289509199
2031	915804	2747411039
2032	1098964	3296893247

5. Estimasi Retribusi dari Bus Inap

Asumsi yang akan digunakan adalah pada saat jam sepi (off peak), yaitu sebesar 80 % dari kapasitas parkir bus didalam terminal sebanyak 210 bus. Biaya retribusi yang dikenakan untuk bus inap adalah Rp. 750.-/jam untuk 2 jam pertama, setelah itu dikenakan biaya 50% dari harga jam awal yaitu Rp.375.-/jam.

Retribusi yang didapat

$$= 80\% \times 210 \text{ bus} \times \text{Rp.}4.500 \times 30 \text{ hari}$$

$$= \text{Rp.} 22.680.000.-$$

6. Estimasi Retribusi dari Parkir Bus didalam Terminal

Retribusi dibebankan kepada bus yang memanfaatkan waktu tunggu didalam terminal. Kapasitas parkir bus diterminal adalah 210 bus. Rata-rata bus masuk dalam satu jam adalah 92 bus dengan rincian 61 bus AKAP dan 31 bus AKDP. Diasumsikan bus yang memanfaatkan waktu tunggu adalah sebesar 50% dari rata-rata bus masuk dalam 1 jam. (Sumber : UPTD Yogyakarta)

a. Bus AKAP

$$= 50\% \times 61 \text{ bus} \times 14 \times \text{Rp.} 750 \times 30 \text{ hari}$$

$$= \text{Rp.} 9.607.500.- \text{ perbulan}$$

b. Bus AKDP

$$= 50\% \times 31 \text{ bus} \times 14 \times \text{Rp.} 750 \times 30 \text{ hari}$$

$$= \text{Rp.} 4.882.500.- \text{ perbulan}$$

c. Total Pendapatan = Rp. 14.490.000.- perbulan

7. Estimasi Retribusi dari Kios dan Rumah Makan

Pendapatan dari sewa Kios dan Rumah makan diperkirakan hanya 45% dari seluruh bangunan yang disewakan. Diperkirakan luas seluruh bangunan yang disewa adalah 2.194.77 m², dengan tariff sebesar Rp. 300/m²/hr untuk agen bis, dan Rp. 150.-/m²/hr untuk tempat makan dan kelontong. Diperkirakan perbandingan antara jumlah agen bus dengan tempat makan dan toko kelontong adalah 50 : 50. (Sumber : UPTD daerah Yogyakarta)

- a. Rumah makan & kelontong
 - = Rp. 150.- x 0.5 x 2.194.77 x 30 hari
 - = Rp. 4.938.235,- perbulan
- b. Agen bus
 - = Rp. 300.- x 0.5 x 2.194.77 x 30 hari
 - = Rp. 9.876.465,- perbulan
- c. Total
 - = Rp. 4.938.235.5.- + Rp. 9.876.465.-
 - = Rp. 14.814.700,- perbulan

8. Estimasi Retribusi Non Bus

Retribusi dari bidang ini diambil dari Angkutan kota yaitu angkutan antar perkotaan (Minibus). Jam beroperasinya pukul 04.00-21.00 WIB, dengan rata-rata kedatangan kendaraan dalam 60 menit sebesar 180 kendaraan. Pertumbuhan angkutan umum di Jawa Tengah sebesar 8.1%. Perkiraan jumlah kendaraan yang masuk adalah 75% untuk minibus dari total kendaraan yang ada. (Sumber : Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta)

Retribusi yang didapat:

$$= 75\% \times 180 \text{ kendaraan} \times \text{Rp. } 300 \times 15 \text{ jam} \times 30 \text{ hari}$$

$$= \text{Rp. } 18.225.000,- \text{ perbulan}$$

Dengan adanya pertumbuhan angkutan umum di Jawa Tengah sebesar 8.1% pertahun, maka besarnya retribusi yang diterima juga akan meningkat setiap tahunnya, hal ini dapat dilihat pada table 5.5



Tabel 5.5
Retribusi non Bus

Tahun	Jumlah Kendaraan Masuk (perjam)	Total Retribusi (Rp/bln)
2005	180	18225000
2006	195	19701225
2007	210	21297024.23
2008	227	23022083.19
2009	246	24886871.93
2010	266	26902708.55
2011	287	29081827.94
2012	310	31437456.01
2013	336	33983889.94
2014	363	36736585.03
2015	392	39712248.42
2016	424	42928940.54
2017	458	46406184.72
2018	495	50165085.68
2019	536	54228457.63
2020	579	58620962.69
2021	626	63369260.67
2022	677	68502170.79
2023	731	74050846.62
2024	791	80048965.2
2025	855	86532931.38
2026	924	93542098.82
2027	999	101119008.8
2028	1080	109309648.5
2029	1167	118163730.1
2030	1262	127734992.2
2031	1364	138081526.6
2032	1474	149266130.2

9. Estimasi Retribusi dari MCK

Pendapatan dari retribusi MCK yang luasnya 306 m² dengan tarif Rp.500.- /m² /hari adalah :

KM / WC

$$= \text{Rp.}500.- \times 306 \text{ m}^2 \times 30 \text{ hari}$$

$$= \text{Rp.} 4.590.000,-$$

10. Estimasi Pendapatan dari Sewa Kios

Pendapatan Investasi dari sektor ini didapat dari sewa kontrak kios

a. Kios dan lain2 = 539 unit (7.161,1 m²)

KM/WC = 16 unit (509,9 m²)

Jumlah = 555 unit (7.671 m²)

Nilai Sewa = Rp. 73.987.569.000,-

-Sudah Terikat

Kios dan lain2 = 213 unit (2.194,77 m²)

KM/WC = 10 unit (306 m²)

Jumlah = 235 unit (2.500,77 m²)

Nilai Sewa = Rp. 26.585.822.304,-/28thn

Sewa yang didapat: = Rp. 26.585.822.304,-

(28 x 12)

= Rp. 79.124.471,-



-Belum Terikat

Kios dan lain2	= 326 unit (4.966,33 m ²)
KM/WC	= <u>6 unit (203,9 m²)</u>
Jumlah	= 320 unit (5.170,23 m ²)
Nilai Sewa	= Rp. 47.401.746.696,-

b. Pusat Belanja

- Luas Lahan ± 10.000 m² (1Ha)
- Nilai Investasi ± Rp. 20.000.000.000 (Th 2006)
- Nilai Sewa Rp. 10.000.000.000,- sampai 08 septembar 2032
- Nilai sewa = Rp. 29.761.905,- perbulan.

11. Estimasi Retribusi Reklame

Lahan yang diperuntukan untuk reklame adalah 3 unit reklame, dengan rincian sebagai berikut:

- a. 1 buah untuk ukuran reklame (3 x 4) m²
- b. 2 buah untuk ukuran reklame (2 x 3) m²
- c. Tarif reklame diasumsikan adalah Rp. 1.312.810,- permeter² pertahun
- d. Untuk reklame ukuran (3 x 4) m²

$$= \frac{\text{Rp. } 1.312.810,- \times 12 \text{ m}^2 \times 1 \text{ buah}}$$

12 bulan

$$= \text{Rp. } 1.312.810,- \text{ perbulan}$$

e. Untuk reklame ukuran $(2 \times 3) \text{ m}^2$

$$= \frac{RP.1.312.810,- \times 6\text{m}^2 \times 2\text{buah}}{12\text{bulan}}$$

$$= \text{Rp. 1.312.810,-}$$

Total retribusi dari reklame = Rp. 2.625.620,- perbulan

12. Sewa SPBU

Pendapatan sewa dari sektor ini adalah:

a. SPBU

$$= 1 \text{ unit } (49 \text{ m}^2)$$

Nilai Sewa diasumsikan

$$= \text{Rp. 6.720.000.000,-}$$

$$(28 \times 12)$$

$$= \text{Rp. 20.000.000,-/bulan}$$



Tabel 5.6
Pendapatan Tahun Pertama

No	Jenis Pendapatan	Pendapatan Perbulan (Rupiah)
1	TPR Bus Ekonomi (AKAP)	20.364.750,-
	TPR Bus Non Ekonomi (AKAP)	14.223.000,-
2	TPR bus ekonomi (AKDP)	9.993.375,-
	TPR bus non ekonomi (AKDP)	6.979.500,-
3	Parkir Motor	195.300.000,-
	Parkir Mobil	60.480.000,-
4	Peron/ Jasa Tunggu	24.000.000,-
5	Bus Inap	22.680.000,-
6	Parkir Bus AKAP	9.607.500,-
	Parkir Bus AKDP	4.882.500,-
7	Retribusi Kios Kelontong	4.938.235,-
	Retribusi Kios Agen Bus	9.876.465,-
8	TPR Non Bus (Angkutan Kota)	21.870.000,-
9	MCK	4.590.000,-
10	Sewa Kios	79.124.471,-
11	Retribusi Reklame	2.625.620,-
12	Sewa SPBU	20.000.000,-
13	Total	511.535.416,-

Sumber : Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta

Karena adanya pertumbuhan jumlah angkutan umum dan jumlah orang yang masuk ke dalam terminal. Maka retribusi yang akan diterima juga akan meningkat setiap tahunnya, seperti terlihat dalam table 5.7

Tabel 5.7

Peningkatan Pendapatan dari Retribusi

Tahun	Total Pendapatan Perbulan (Rp)	Total Pendapatan Pertahun (Rp)
2005	511535416	6138424992
2006	521988051	6263856612
2007	533858550	6406302600
2008	547376000	6568512000
2009	562810891	6753730692
2010	580483042	6965796504
2011	600771077	7209252926
2012	624123772	7489485260
2013	651073628	7812883541
2014	682253137	8187037638
2015	718414240	8620970882
2016	760451660	9125419918
2017	809430830	9713169964
2018	866621377	10399456519
2019	933537235	11202446823
2020	1011984730	12143816760
2021	1104120213	13249442559
2022	1212519162	14550229942
2023	1340259014	16083108168
2024	1491018501	17892222012
2025	1669197294	20030367531
2026	1880056144	22560673727
2027	2129893580	25558722964
2028	2426245975	29114951694
2029	2778136662	33337639945
2030	3196370994	38356451922
2031	3693890906	44326690871
2032	4286200162	51434401949

5.3.3 Biaya Operasional dan Biaya Pemeliharaan

1. Gaji Pegawai

Gaji pegawai yang bekerja pada terminal Tipe A Kota Yogyakarta diasumsikan tidak ada penambahan pada tahun-tahun berikutnya, seperti terlihat pada table 5.8

Tabel 5.8
Perkiraan Gaji Pegawai

Tahun	Jumlah Pegawai	Biaya Perbulan (Rp)
Tahun 2005	131	196.500.000,-
Tahun ke 2006 dst	131	196.500.000,-

Sumber : PT. Perwita Karya

2. Biaya Administrasi

Biaya administrasi kantor seperti rekening listrik, air, telepon (termasuk juga Pajak Bumi dan Bangunan) dikeluarkan setiap bulanya sebesar Rp. 17.000.000,- karena diasumsikan mengalami kenaikan setiap tahunnya sebesar Rp. 6.000.000,- pertahun maka biaya yang akan dikeluarkan, seperti terlihat dalam tabel 5.9

Tabel 5.9

Perkiraan Biaya Administrasi

Tahun	Jumlah perbulan (Rp)	Jumlah pertahun (Rp)
2005	17000000	204000000
2006	17500000	210000000
2007	18000000	216000000
2008	18500000	222000000
2009	19000000	228000000
2010	19500000	234000000
2011	20000000	240000000
2012	20500000	246000000
2013	21000000	252000000
2014	21500000	258000000
2015	22000000	264000000
2016	22500000	270000000
2017	23000000	276000000
2018	23500000	282000000
2019	24000000	288000000
2020	24500000	294000000
2021	25000000	300000000
2022	25500000	306000000
2023	26000000	312000000
2024	26500000	318000000
2025	27000000	324000000
2026	27500000	330000000
2027	28000000	336000000
2028	28500000	342000000
2029	29000000	348000000
2030	29500000	354000000
2031	30000000	360000000
2032	30500000	366000000

3. Biaya Perawatan / Pemeliharaan

Biaya pemeliharaan akan dikeluarkan setiap tahunnya, untuk pemeliharaan gedung, peralatan dan lainnya. Karena baru beroperasi pada tahun pertama tidak ada biaya perawatan. Biaya perawatan akan dimulai dikenakan pada tahun ke-2

sebesar 0,5% dari biaya investasi. Pada tahun ke3 akan mengalami kenaikan sebesar 0.5% , dan tahun-tahun berikutnya akan mengalami kenaikan sebesar 0.1% setiap tahunnya dari biaya investasi, seperti pada table 5.10

Tabel 5.10

Total Biaya Perawatan

Tahun	Jumlah perbulan (Rp)	Jumlah pertahun (Rp)
2005	0	0
2006	49748714	596984564.6
2007	74623071	1193969129
2008	99497427	1313366042
2009	124371784	1432762955
2010	149246141	1552159868
2011	174120498	1671556781
2012	198994855	1790953694
2013	223869212	1910350607
2014	248743569	2029747520
2015	273617925	2149144433
2016	298492282	2268541345
2017	323366639	2387938258
2018	348240996	2507335171
2019	373115353	2626732084
2020	397989710	2746128997
2021	422864067	2865525910
2022	447738423	2984922823
2023	472612780	3104319736
2024	497487137	3223716649
2025	522361494	3343113562
2026	547235851	3462510475
2027	572110208	3581907388
2028	596984565	3701304300
2029	621858921	3820701213
2030	646733278	3940098126
2031	671607635	4059495039
2032	696481992	4178891952

Tabel 5.11
Pengeluaran Tahun Pertama

No	Jenis Pengeluaran	Pengeluaran perbulan (Rp)
1	Gaji Pegawai	196.500.000
2	Biaya Administrasi	17.000.000
3	Biaya Perawatan	49.748.714
Total		263.248.000

Karena adanya peningkatan pengeluaran setiap tahunnya, yang meliputi biaya administrasi dan biaya perawatan serta setoran kepada Pemerintah Kota sebesar Rp. 6.250.000,- perbulan , maka total pengeluaran akan meningkat setiap tahunnya, seperti terlihat dalam table 5.12

Tabel 5.12

Total Perkiraan Biaya Operasional Pengeluaran

Tahun	Jumlah perbulan (Rp)	Jumlah pertahun (Rp)
2005	213500000	2562000000
2006	263748714	3164984568
2007	289123071	3469476852
2008	314497427	3773969124
2009	339871784	4078461408
2010	365246141	4382953692
2011	390620498	4687445976
2012	415994855	4991938260
2013	441369212	5296430544
2014	466743569	5600922828
2015	492117925	5905415100
2016	517492282	6209907384
2017	542866639	6514399668
2018	568240996	6818891952
2019	593615353	7123384236
2020	618989710	7427876520
2021	644364067	7732368804
2022	669738423	8036861076
2023	695112780	8341353360
2024	720487137	8645845644
2025	745861494	8950337928
2026	771235851	9254830212
2027	796610208	9559322496
2028	821984565	9863814780
2029	847358921	10168307052
2030	872733278	10472799336
2031	898107635	10777291620
2032	923481992	11081783904

5.3.4 Estimasi Aliran Keuangan Akhir Tahun

Aliran keuangan akhir tahun telah dihitung sebelumnya. Pada table 5.6 telah terdapat arus kas yang akan diterima tiap bulanya dari berbagai macam retribusi yang akan diterima dari pengolahan terminal.

A. Total pendapatan Tahun 2005

Jumlah kas masuk = Rp. 511.535.416.- perbulan(a)

= Rp. 6.138.424.992,- pertahun

B. Amortasi

Total biaya investasi adalah Rp. 119.396.912.917.-. Pinjaman diasumsikan selama 28 tahun dengan bunga kompon sebesar 17.8% pertahun. Maka biaya amortasi (penjumlahan dari biaya angsuran pokok ditambah bunga), setiap bulanya adalah sebagai berikut, seperti pada table 5.13

Tabel 5.13

Jadual Pembayaran Hutang Dengan Amortasi

Tahun Ke	Saldo Awal Pokok Pinjaman (Rp)	Bunga Pinjaman (Rp)	Angsuran Pokok (Rp)	Angsuran Pokok dan Bunga (Rp)	Saldo Akhir Pokok Pinjaman (Rp)
2005	119396912917	21252650499	4264175461	25516825960	115132737456
2006	115132737456	20493627267	4264175461	24757802728	110868561995
2007	110868561995	19734604035	4264175461	23998779496	106604386534
2008	106605000000	18975690000	4264175461	23239865461	102340824539
2009	102341000000	18216698000	4264175461	22480873461	98076824539
2010	98076824535	17457674767	4264175461	21721850228	93812649074
2011	93812649069	16698651534	4264175461	20962826995	89548473608
2012	89548473602	15939628301	4264175461	20203803762	85284298141
2013	85284298134	15180605068	4264175461	19444780529	81020122673
2014	81020122665	14421581834	4264175461	18685757295	76755947204
2015	76755947195	13662558601	4264175461	17926734062	72491771734
2016	72491771724	12903535367	4264175461	17167710828	68227596263
2017	68227596252	12144512133	4264175461	16408687594	63963420791
2018	63963420779	11385488899	4264175461	15649664360	59699245318
2019	59699245305	10626465664	4264175461	14890641125	55435069844
2020	55435069830	9867442430	4264175461	14131617891	51170894369
2021	51170894354	9108419195	4264175461	13372594656	46906718893
2022	46906718877	8349395960	4264175461	12613571421	42642543416
2023	42642543399	7590372725	4264175461	11854548186	38378367938
2024	38378367920	6831349490	4264175461	11095524951	34114192459
2025	34114192440	6072326254	4264175461	10336501715	29850016979
2026	29850016359	5313302912	4264175461	9577478373	25585840898
2027	25585840877	4554279676	4264175461	8818455137	21321665416
2028	21321665394	3795256440	4264175461	8059431901	17057489933
2029	17057489910	3036233204	4264175461	7300408665	12793314449
2030	12793314425	2277209968	4264175461	6541385429	8529138964
2031	8529138939	1518186731	4264175461	5782362192	4264963478
2032	4264175488	759023236.9	4264175461	5023198698	0
Jumlah		308166770192	119396912908	427563683100	

Amortasi tahun 2005 = Ansuran Pokok + Bunga

= Rp. 25.516.825.960,- pertahun

= Rp. 2.126.402.163,- perbulan

Biaya operasional tahun 2005 = Rp. 213.500.000,- perbulan

Jadi total pengeluaran dapat dihitung dengan adanya data diatas yaitu:

Total pengeluaran = Amortasi + Operasional tahun 2005

= Rp. 2.126.402.163,- + Rp. 213.500.000,-

= Rp. 2.339.902.163,- perbulan.....(b)

C. Penghasilan sebelum kena pajak = (a) – (b)

= Rp. 511.535.416,- perbulan – Rp . 2.339.902.163,- perbulan

= Rp. -1.828.366.747,- perbulan.....(c)

= Rp. -21.940.400.964,- pertahun.

D. Pajak PPH Pasal 17 Ayat 1 Tahun 1995

Karena penghasilan yang didapat minus, maka sampai dengan tahun 2024 tidak dapat dilakukan penghitungan pajak. Perhitungan pajak dilakukan pada tahun 2025 sampai selesainya umur ekonomis proyek. Pendapatan sebelum pajak pada tahun 2025 adalah sebesar Rp.61.960.657,33,- perbulan atau Rp.743.527.888,- pertahun

10% x Rp. 25.000.000,-	= Rp. 2.500.000,-
15% x Rp. 25.000.000,-	= Rp. 3.750.000,-
30% x Rp. 693.527.888,-	= <u>Rp. 208.058.366,-</u> +
	Rp. 214.308.366,- pertahun

Jadi total pajak yang harus dibayar pada tahun ke-21 adalah sebesar

Rp. 214.308.366,- pertahun atau Rp. 17.859.030,53,- perbulan.

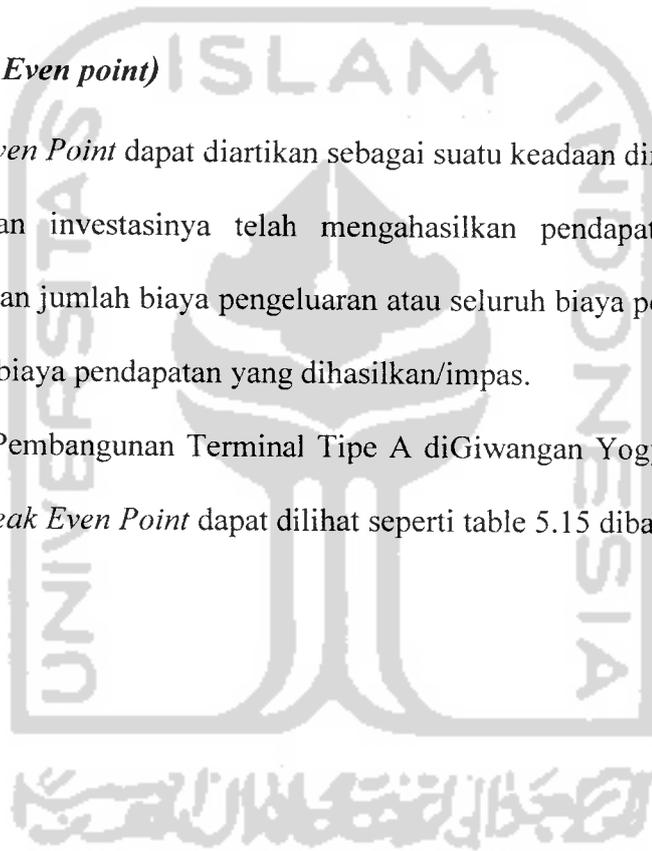
5.3.5 Penilaian Kriteria Kelayakan Investasi

Penilaian kelayakan investasi pada studi kasus ini meliputi: *Payback Period*, *Break Event Point*, *Return Of Invesment*, *Net Present Value*. Adapun perhitungannya adalah sebagai berikut:

1. BEP (*Break Even point*)

Break Even Point dapat diartikan sebagai suatu keadaan dimana investor dalam kegiatan investasinya telah menghasilkan pendapatan yang sama besarnya dengan jumlah biaya pengeluaran atau seluruh biaya pengeluaran telah tertutupi oleh biaya pendapatan yang dihasilkan/impas.

Pada Proyek Pembangunan Terminal Tipe A diGiwangan Yogyakarta ini, titik impas atau *Break Even Point* dapat dilihat seperti table 5.15 dibawah ini :



Tabel 5.15

Pendapatan

Tahun	Total Pendapatan Tahunan (Rp)	Pendapatan Kumulatif (Rp)
2005	6138424992	6138424992
2006	6263856612	12402281604
2007	6406302600	18808584204
2008	6568512000	25377096204
2009	6753730692	32130826896
2010	6965796504	39096623400
2011	7209252926	46305876326
2012	7489485260	53795361586
2013	7812883541	61608245127
2014	8187037638	69795282765
2015	8620970882	78416253647
2016	9125419918	87541673565
2017	9713169964	97254843529
2018	10399456519	107654300048
2019	11202446823	118856746871
2020	12143816760	131000563631
2021	13249442559	144250006190
2022	14550229942	158800236132
2023	16083108168	174883344300
2024	17892222012	192775566312
2025	20030367531	212805933843
2026	22560673727	235366607570
2027	25558722964	260925330534
2028	29114951694	290040282228
2029	33337639945	323377922173
2030	38356451922	361734374095
2031	44326690871	406061064966
2032	51434401949	457495466915

Ket : (b)2004 = (a)2004

(b)2005 = (a)2004 + (a)2005

(b)2006 = (a)2005 + (a)2006....dst

Tahun 2004 = pembangunan proyek selesai pada akhir tahun, sehingga penadapatan belum bias dihitung pada tahun ini.

Tahun 2005 = bangunan mulai difungsikan

Tabel 5.16

Operasional dan Pemeliharaan

Tahun	Total Pengeluaran Tahunan
	(Rp)
2005	2562000000
2006	3164984568
2007	3469476852
2008	3773969124
2009	4078461408
2010	4382953692
2011	4687445976
2012	4991938260
2013	5296430544
2014	5600922828
2015	5905415100
2016	6209907384
2017	6514399668
2018	6818891952
2019	7123384236
2020	7427876520
2021	7732368804
2022	8036861076
2023	8341353360
2024	8645845644
2025	8950337928
2026	9254830212
2027	9559322496
2028	9863814780
2029	10168307052
2030	10472799336
2031	10777291620
2032	11081783904

Tahun 2004 = pembangunan proyek selesai pada akhir tahun , sehingga
pengeluaran belum bisa dihitung pada tahun ini.

Tabel 5.17

Perkiraan rugi laba sebelum pajak

Tahun	Pendapatan	Opp	Amortisasi	EBT	Pajak	EAT
	a	b	c	d = a - b - c	e	f = d - e
2004	0	0	0	0	0	0
2005	6138424992	2562000000	25516825960	(21940400968)	0	(21940400968)
2006	6263856612	3164984568	24757802728	(21658930684)	0	(21658930684)
2007	6406302600	3469476852	23998779496	(21061953748)	0	(21061953748)
2008	6568512000	3773969124	23239865461	(20445322585)	0	(20445322585)
2009	6753730692	4078461408	22480873461	(19805604177)	0	(19805604177)
2010	6965796504	4382953692	21721850228	(19139007416)	0	(19139007416)
2011	7209252926	4687445976	20962826995	(18441020045)	0	(18441020045)
2012	7489485260	4991938260	20203803762	(17706256762)	0	(17706256762)
2013	7812883541	5296430544	19444780529	(16928327532)	0	(16928327532)
2014	8187037638	5600922828	18685757295	(16099642485)	0	(16099642485)
2015	8620970882	5905415100	17926734062	(15211178280)	0	(15211178280)
2016	9125419918	6209907384	17167710828	(14252198294)	0	(14252198294)
2017	9713169964	6514399668	16408687594	(13209917298)	0	(13209917298)
2018	10399456519	6818891952	15649664360	(12069099793)	0	(12069099793)
2019	11202446823	7123384236	14890641125	(10811578538)	0	(10811578538)
2020	12143816760	7427876520	14131617891	(9415677651)	0	(9415677651)
2021	13249442559	7732368804	13372594656	(7855520901)	0	(7855520901)
2022	14550229942	8036861076	12613571421	(6100202555)	0	(6100202555)
2023	16083108168	8341353360	11854548186	(4112793378)	0	(4112793378)
2024	17892222012	8645845644	11095524951	(1849148583)	0	(1849148583)
2025	20030367531	8950337928	10336501715	743527888	214308366	529219522
2026	22560673727	9254830212	9577478373	3728365142	1109759543	2618605599
2027	25558722964	9559322496	8818455137	7180945331	2145533599	5035411732
2028	29114951694	9863814780	8059431901	11191705013	3348761504	7842943509
2029	33337639945	10168307052	7300408665	15868924228	4751927268	11116996960
2030	38356451922	10472799336	6541385429	21342267157	6393930147	14948337010
2031	44326690871	10777291620	5782362192	27767037059	8321361118	19445675941
2032	51434401949	11081783904	5023198698	35329419347	10590075804	24739343543

Tabel 5.18

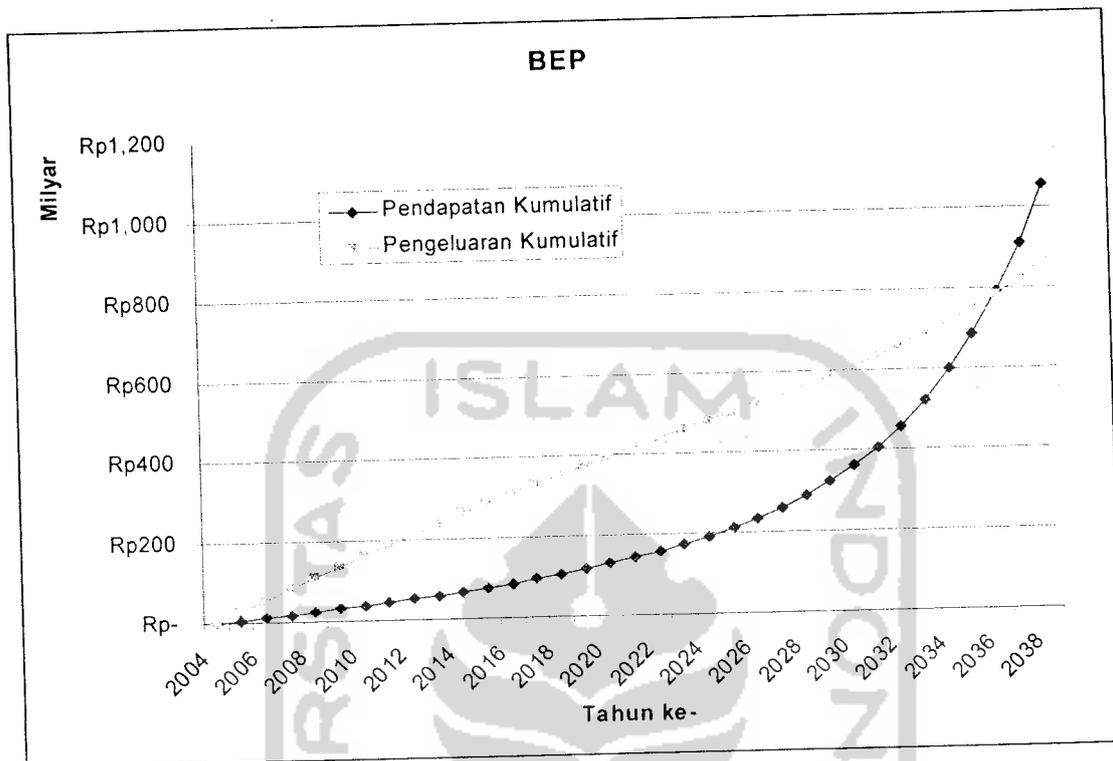
Tabel Pengeluaran

Tahun	Amortisasi	Opp	Pajak	Total	Kumulatif
	a	b	c	d = a + b + c	
2004	0	0	0	0	0
2005	25516825960	2562000000	0	28078825960	28078825960
2006	24757802728	3164984568	0	27922787296	56001613256
2007	23998779496	3469476852	0	27468256348	83469869604
2008	23239865461	3773969124	0	27013834585	110483704189
2009	22480873461	4078461408	0	26559334869	137043039058
2010	21721850228	4382953692	0	26104803920	163147842978
2011	20962826995	4687445976	0	25650272971	188798115949
2012	20203803762	4991938260	0	25195742022	213993857971
2013	19444780529	5296430544	0	24741211073	238735069044
2014	18685757295	5600922828	0	24286680123	263021749167
2015	17926734062	5905415100	0	23832149162	286853898329
2016	17167710828	6209907384	0	23377618212	310231516541
2017	16408687594	6514399668	0	22923087262	333154603803
2018	15649664360	6818891952	0	22468556312	355623160115
2019	14890641125	7123384236	0	22014025361	377637185476
2020	14131617891	7427876520	0	21559494411	399196679887
2021	13372594656	7732368804	0	21104963460	420301643347
2022	12613571421	8036861076	0	20650432497	440952075844
2023	11854548186	8341353360	0	20195901546	461147977390
2024	11095524951	8645845644	0	19741370595	480889347985
2025	10336501715	8950337928	214308366	19501148009	500390495994
2026	9577478373	9254830212	1109759543	19942068128	520332564122
2027	8818455137	9559322496	2145533599	20523311232	540855875354
2028	8059431901	9863814780	3348761504	21272008185	562127883539
2029	7300408665	10168307052	4751927268	22220642985	584348526525
2030	6541385429	10472799336	6393930147	23408114912	607756641437
2031	5782362192	10777291620	8321361118	24881014930	632637656366
2032	5023198698	11081783904	10590075804	26695058406	659332714773
2033	0	11386276188	15931770314	27318046502	686650761275
2034	0	7153685778	20421590405	27575276183	714226037457
2035	0	7279082691	24219155544	31498238234	745724275692
2036	0	7404479604	28752551921	36157031525	781881307217
2037	0	7529876517	34166418132	41696294648	823577601865
2038	0	7655273430	40634115748	48289389177	871866991042

Tabel 5.19

Perhitungan Titik Impas (BEP)

Tahun	Pendapatan Kumulatif	Pengeluaran Kumulatif	Sisa
	a	b	c = a - b
2004	0	0	0
2005	6138424992	28078825960	(21940400968)
2006	12402281604	56001613256	(43599331652)
2007	18808584204	83469869604	(64661285400)
2008	25377096204	110483704189	(85106607985)
2009	32130826896	137043039058	(104912212162)
2010	39096623400	163147842978	(124051219578)
2011	46305876326	188798115949	(142492239623)
2012	53795361586	213993857971	(160198496385)
2013	61608245127	238735069044	(177126823917)
2014	69795282765	263021749167	(193226466402)
2015	78416253647	286853898329	(208437644682)
2016	87541673565	310231516541	(222689842976)
2017	97254843529	333154603803	(235899760274)
2018	107654300048	355623160115	(247968860067)
2019	118856746871	377637185476	(258780438605)
2020	131000563631	399196679887	(268196116256)
2021	144250006190	420301643347	(276051637157)
2022	158800236132	440952075844	(282151839712)
2023	174883344300	461147977390	(286264633090)
2024	192775566312	480889347985	(288113781673)
2025	212805933843	500390495994	(287584562151)
2026	235366607570	520332564122	(284965956552)
2027	260925330534	540855875354	(279930544820)
2028	290040282228	562127883539	(272087601311)
2029	323377922173	584348526525	(260970604352)
2030	361734374095	607756641437	(246022267342)
2031	406061064966	632637656366	(226576591400)
2032	457495466915	659332714773	(201837247858)
2033	522016810817	686650761275	(164633950458)
2034	597271631277	714226037457	(116954406180)
2035	685310399113	745724275692	(60413876578)
2036	788585885121	781881307217	6704577904
2037	910032988744	823577601865	86455386878
2038	1053164481332	871866991042	181297490290



Gambar 5.2 Grafik BEP

Tahun	Pendapatan	Pengeluaran	Sisa
2035	685310399113	745724275692	(60413876578)
2036	788585885121	781881307217	6704577904

BEP dalam tahun

$$\text{Selisih tahun} = 2036 - 2035 = 1 \text{ tahun}$$

$$\begin{aligned} \text{Selisih sisa} &= -\text{Rp. } 60.413.876.578 - \text{Rp. } 6.704.577.904 \\ &= -\text{Rp. } 67.118.454.483,- \end{aligned}$$

$$\text{BEP} = 31 + \{(-\text{Rp. } 60.413.876.578 / -\text{Rp. } 67.118.454.483) \times 1 \text{ tahun} \}$$

$$= 31 + (0.9001 \times 365 \text{ hari})$$

$$= 31 \text{ tahun} + 328 \text{ hari} \sim 31 \text{ tahun } 11 \text{ bulan } 28 \text{ hari}$$

BEP dalam Rupiah hitungan interpolasi

$$\begin{aligned}
 & \text{th ke-31} & \text{th ke-31,9001} & \text{th ke-35} \\
 & \text{Rp. 685.310.399.113} & \text{Rp. 778.268.664.000,-} & \text{Rp. 788.585.885.121} \\
 & = \text{Rp. 685.310.399.113} + \left\{ \frac{(31.9001 - 31) \times \text{Rp.788.585.885.121} - \text{Rp.685.310.399.113}}{(35 - 34)} \right\} \\
 & = \text{Rp. 685.310.399.113} + \text{Rp. 92.958.264.950} \\
 & = \text{Rp. 778.268.664.000,-}
 \end{aligned}$$

Jadi BEP kumulatif pendapatan = kumulatif pengeluaran pertahunnya, dimana nilai sisa = 0, atau kumulatif pendapatan – kumulatif pengeluaran = 0 terjadi pada tahun 2039 ~ 34 tahun 1 bulan, dan nilai sisa = 0 tersebut ada diantara nilai kumulatif pendapatan Rp. 685.310.399.113,- dan Rp. 788.585.885.121,- yaitu Rp. 778.268.664.000,-. Sehingga BEPnya = Rp. 778.268.664.000,-

2. NPV (*Net Present Value*)

Metode nilai sekarang bersih adalah selisih harga sekarang dari aliran kas bersih (*Net Cash Flow*) dimasa datang dengan harga sekarang dari investasi awal pada tingkat bunga tertentu.

$$NPV = \sum P V_{cf} (\text{Net Cash Flow}) - P V_{of}$$

Tabel 5.20

Net Present Value (NPV) $i = 17.8\%$

Tahun	EAT	Discount Factor	PV
	a	b	c = (a) (b)
	0	1	0
2004	0	1	0
2005	(21940400968)	0.85326	(18720866530)
2006	(21658930684)	0.72804	(15768567895)
2007	(21061953748)	0.62124	(13084528146)
2008	(20445322585)	0.53012	(10838474409)
2009	(19805604177)	0.4523	(8958074769)
2010	(19139007416)	0.38592	(7386125742)
2011	(18441020045)	0.32934	(6073365542)
2012	(17706256762)	0.28104	(4976166400)
2013	(16928327532)	0.23982	(4059751509)
2014	(16099642485)	0.20462	(3294308845)
2015	(15211178280)	0.17462	(2656175951)
2016	(14252198294)	0.14904	(2124147634)
2017	(13209917298)	0.12718	(1680037282)
2018	(12069099793)	0.1085	(1309497328)
2019	(10811578538)	0.09262	(1001368404)
2020	(9415677651)	0.07904	(744215161.5)
2021	(7855520901)	0.06744	(529776329.6)
2022	(6100202555)	0.05752	(350883651)
2023	(4112793378)	0.0491	(201938154.9)
2024	(1849148583)	0.04194	(77553291.57)
2025	529219521.6	0.03578	18935474.48
2026	2618605599	0.03052	79919842.89
2027	5035411732	0.02604	131122121.5
2028	7842943509	0.02224	174427063.6
2029	11116996960	0.01896	210778262.4
2030	14948337010	0.01622	242462026.3
2031	19445675941	0.01382	268739241.5
2032	24739343543	0.01178	291429466.9
Total			(102418009475)

PV cf (Total PV) = -Rp. 102.418.009.475,-

NPV < 0 atau NPV = negative, maka investasi dinyatakan tidak layak bagi pihak investor.

3. PP (*Payback Period*)

Investasi Terminal Penumpang Tipe A di Desa Mrican Kelurahan Giwangan kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta menghabiskan biaya ± Rp.119.396.912.917,00 akan kembali berdasarkan aliran keuangan yang diharapkan setiap tahunnya (tanpa memperhitungkan perubahan nilai uang terhadap waktu).

Dipakai rumus:

$$= (n-1) + [Cf - \sum_1^{n-1} An] (1/An)$$

Dimana

Cf = Modal Awal

An = Aliran Kas Pada Tahun n

n = Tahun Pengembalian

Target pendapatan Aliran keuangan yang diterima PT. Perwita Karya (pertahun) dapat dilihat pada table 5.23

Tabel 5.21**Payback Period**

Tahun	NCF	NCF Kum
2004	0	0
2005	(21940400968)	(21940400968)
2006	(21658930684)	(43599331652)
2007	(21061953748)	(64661285400)
2008	(20445322585)	(85106607985)
2009	(19805604177)	(104912212162)
2010	(19139007416)	(124051219578)
2011	(18441020045)	(142492239623)
2012	(17706256762)	(160198496385)
2013	(16928327532)	(177126823917)
2014	(16099642485)	(193226466402)
2015	(15211178280)	(208437644682)
2016	(14252198294)	(222689842976)
2017	(13209917298)	(235899760274)
2018	(12069099793)	(247968860067)
2019	(10811578538)	(258780438605)
2020	(9415677651)	(268196116256)
2021	(7855520901)	(276051637157)
2022	(6100202555)	(282151839712)
2023	(4112793378)	(286264633090)
2024	(1849148583)	(288113781673)
2025	529219522	(287584562151)
2026	2618605599	(284965956552)
2027	5035411732	(279930544820)
2028	7842943509	(272087601311)
2029	11116996960	(260970604352)
2030	14948337010	(246022267342)
2031	19445675941	(226576591400)
2032	24739343543	(201837247858)
2033	37203297400	(164633950458)
2034	47679544278	(116954406180)
2035	56540529602	(60413876578)
2036	67118454483	6704577904
2037	79750808974	86455386878
2038	94842103411	181297490290

Jadi:

Dari data diatas $n = 31$, $An = \text{Rp. } 100.587.443.165$ sehingga menggunakan rumus didapat :

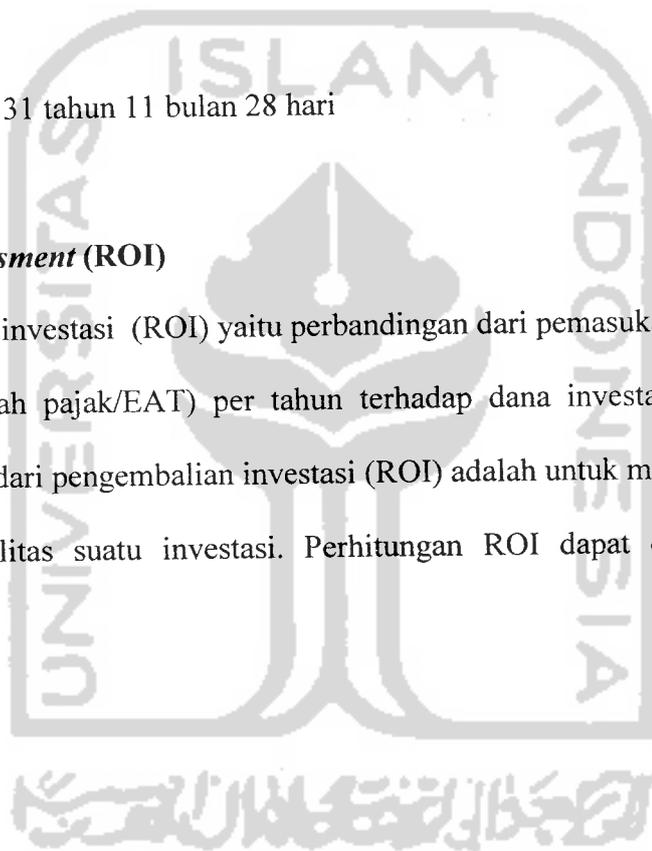
$$PP = (32 - 1) + \frac{0 - (-60.413.876.578)}{67.118.454.483}$$

$$= 31 + 0.9001$$

$$= 31.9001 \text{ tahun} \sim 31 \text{ tahun } 11 \text{ bulan } 28 \text{ hari}$$

4. Return Of Investment (ROI)

Pengembalian investasi (ROI) yaitu perbandingan dari pemasukan (pendapatan setelah pajak/EAT) per tahun terhadap dana investasi/biaya awal investasi. Tujuan dari pengembalian investasi (ROI) adalah untuk memberikan indikasi profitabilitas suatu investasi. Perhitungan ROI dapat dilihat seperti dibawah ini:



Tabel 5.22

Pengembalian Investasi (ROI)

Tahun	EAT	Investasi Awal + Bunga	ROI
2004	0	427563683109	
2005	(21940400968)	-	-5.13%
2006	(21658930684)	-	-22.62%
2007	(21061953748)	-	-22.12%
2008	(20445322585)	-	-21.60%
2009	(19805604177)	-	-21.07%
2010	(19139007416)	-	-20.51%
2011	(18441020045)	-	-19.92%
2012	(17706256762)	-	-19.31%
2013	(16928327532)	-	-18.66%
2014	(16099642485)	-	-17.96%
2015	(15211178280)	-	-17.22%
2016	(14252198294)	-	-16.42%
2017	(13209917298)	-	-15.54%
2018	(12069099793)	-	-14.59%
2019	(10811578538)	-	-13.53%
2020	(9415677651)	-	-12.37%
2021	(7855520901)	-	-11.06%
2022	(6100202555)	-	-9.59%
2023	(4112793378)	-	-7.92%
2024	(1849148583)	-	-6.03%
2025	529219522	-	-3.86%
2026	2618605599	-	-1.36%
2027	5035411732	-	1.08%
2028	7842943509	-	3.43%
2029	11116996960	-	6.18%
2030	14948337010	-	9.38%
2031	19445675941	-	13.15%
2032	24739343543	-	17.58%
Total	-340946767022	427563683109	-285.56%

Jadi total ROI pada tahun 2032 = -285.56%.

5.3.6 Pembahasan Kelayakan

Tabel 5.23

Total Keuangan pada Akhir Umur Ekonomis

Total	PP	BEP	NPV	ROI
(Rp)	-	(201.837.247.858)	(102.418.009.475)	-
(%)	-	-	-	(285.56%)
Waktu (tahun ke-)	32	32	-	-

Berdasarkan data pada table diatas dengan berbagai macam metode, maka investor mengalami kerugian karena pada :

1. Metode BEP (*Break Even Point*), titik impas terjadi pada tahun ke-32 yang berarti lebih besar dari umur ekonomis bangunan yaitu 28 tahun.
2. Metode PP (*Payback Period*), periode pengembalian terjadi pada tahun ke-32 yang berarti lebih besar dari umur ekonomis bangunan yaitu 28 tahun.
3. Metode NPV (*Net Present Value*), Nilai Sekarang Bersih sampai dengan umur ekonomis adalah negative, yaitu sebesar -Rp. 102.418.009.475,-

4. Metode ROI (*Return of Investment*), prosentase Pengembalian Investasi sampai dengan umur ekonomis adalah negative, yaitu sebesar -285.56%.

Berdasarkan hasil diatas, maka investor akan mengalami kerugian. Kerugian tersebut terutama disebabkan karena tidak lakunya kios atau toko kelontong dan juga tidak jalannya beberapa usaha lainnya seperti bengkel, tempat cuci, dll. Bahkan menurut hasil survey dilapangan kios atau toko kelontong yang laku terjual $\pm 45\%$ dari kios atau toko kelontong yang ada. Untuk menanggulangi masalah-masalah tersebut, maka diperlukan strategi-strategi sebagai berikut :

1. Desain rute jalan penumpang bus yang masuk peron kurang tepat karena banyak kios yang tidak terlewati sehingga banyak investor yang kurang berminat untuk membeli kios tersebut. Karena itu diperlukan perubahan rute jalan penumpang bus.
2. Promosi melalui media-media.
3. Memberikan bonus pada para pembeli, seperti *discount* (potongan harga) bagi pembeli yang membayar dengan *cash*. Ataupun memberikan gratis retribusi pada beberapa tahun pertama, sehingga akan menarik minat para investor.

Apabila strategi-strategi tersebut berhasil dijalankan dengan baik, maka kemungkinan mengalami kerugian dapat diminimalisir, bahkan mendapatkan keuntungan sesuai yang direncanakan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Analisis kelayakan investasi Pembangunan Terminal Bus Tipe A Kota Yogyakarta adalah sebagai berikut :

1. Tingkat Pengembalian Investasi (*Payback Period*) adalah 31 tahun 11 bulandan 28 hari, yang berarti bahwa tingkat Pengembalian Investasi lebih panjang dari masa kontrak atau umur ekonomis. Karena *Payback Periodnya* lebih panjang dari umur ekonomis, maka proyek ini tidak layak dari sudut pandang investor.
2. Titik impas (*Break Even Point*) akan terjadi pada saat aliran keuangan expectednya Rp. 778.268.664.000,-. Pertahun pada tahun ke-32 atau tepatnya 31 tahun 11 bulan dan 28 hari. Karena *Break Even Pointnya* lebih panjang dari umur ekonomis, maka proyek ini tidak layak dari sudut pandang investor .
3. Nilai Sekarang Bersih (*Net Present Value*) yang akan diperoleh adalah -Rp. 102.418.009.475,- sehingga investasi ini dinyatakan tidak layak dari sudut pandang investor.
4. Pengembalian Investasi (ROI) pada umur ekonomis akan diperoleh sebesar = -285.56%. Jadi Investasi tidak layak.

6.2 Saran

Peneliti memiliki pendapat ataupun saran sebagai masukan untuk penelitian Terminal Penumpang Tipe A di Yogyakarta ini:

1. Design rute jalan penumpang bus yang masuk peron kurang tepat karena banyak kios yang tidak terlewati sehingga banyak investor yang kurang berminat untuk membeli kios tersebut.
2. Modal yang terlalu besar seluruhnya diambil dari bank, sehingga biaya pengembalian amortasi yang dibayar tiap bulanya terlalu besar, karena itu sebaiknya modal didapatkan dari investor, dengan system bagi hasil, sehingga biaya amortasi tidak begitu besar.
3. Pengelola harus bisa lebih mengoptimalkan beberapa sektor pendapatan didalam terminal seperti bengkel, pencucian bus dll yang tidak berjalan.

DAFTAR PUSTAKA

Bank Indonesia, 2006, LAPORAN INFLASI TAHUNAN, Jakarta.

Cahyono Widodo dan Moh. Nafsir, 1997, Tugas Akhir STUDI KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN TERMINAL TIPE A KOTA PEKALONGAN JAWA TENGAH, Universitas Islam Indobnesia

Dwi Mulyantoro dan RM. Adwin Suryo Satrianto, 1999, Tugas Akhir ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI YOGYAKARTA, Universitas Islam Indobnesia

Elvira Handayani, 2003, Tugas Akhir STUDI ANALISIS INVESTASI PONDOKAN MAHASISWA DI JALAN KALIURANG, Universitas Islam Indobnesia

Iman Soeharto, 1998, MANAJEMEN PROYEK, Penerbit Erlangga. Jakarta

Siswanto Sutojo, 2000, STUDI KELAYAKAN PROYEK, Penerbit PT Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta

LAMPIRAN





**PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA
DINAS PERHUBUNGAN**

Jl. Magelang No. 41 Telp./Fax. (0274) 561787

YOGYAKARTA

KODE POS 55242

EMAIL : perhubungan@jogja.go.id; EMAIL INTRANET : perhubungan@intra.jogja.go.id

**SURAT IJIN
KEPALA DINAS PERHUBUNGAN KOTA YOGYAKARTA**

NOMOR: 070 / 1120

KEPALA DINAS PERHUBUNGAN

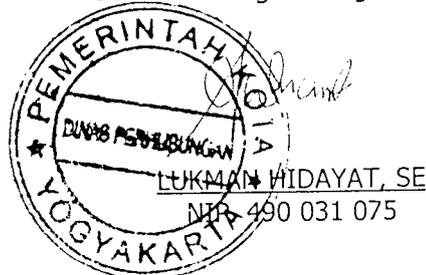
- Dasar :
- a. Keputusan Walikotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta Nomor: 072/KD/1986 tentang: Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor: 33/KPTS/1996 tentang Tatalaksana Pemberian Ijin Bagi Setiap Instansi Pemerintah maupun Non Pemerintah yang Melakukan Pendataan / Penelitian.
 - b. Surat Keterangan/Izin dari Dinas Perizinan Kota Yogyakarta Nomor : 070/976 tanggal 24 Mei 2006.
2157/34

MENGIJINKAN :

- Kepada :
- Nama : EDY SUSILO dan L. YURI Y.
No MHS/NIM : 01511030
Pekerjaan : Mahasiswa Fakultas TSP Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Alamat : Jl. Kaliurang KM 14.4 Yogyakarta
- Untuk : Melakukan penelitian pada UPT Pengelolaan Terminal Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta / Terminal Angkutan Penumpang Yogyakarta.

Dikeluarkan di : Yogyakarta
Pada Tanggal : 6 Juni 2006

An. KEPALA DINAS
Kepala Bagian Tata Usaha
Ub Ka Sub Bag Keuangan dan PE



Tembusan Yth.:

1. Ka. UPT Pengelolaan Terminal Dinas Perhubungan Kota Yogyakarta.
2. PT Perwita Karya.



**PEMERINTAH PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN PERENCANAAN DAERAH
(B A P E D A)**

Kepatihan, Danurejan, Yogyakarta - 55213
Telepon : (0274) 589583, 562811 (Psw. : 209-219, 243-247) Fax. : (0274) 586712
Website <http://www.bapeda@pemda-diy.go.id>
E-mail : bapeda@bapeda.pemda-diy.go.id

SURAT KETERANGAN / IJIN

Nomor : 070 / 2560

Membaca Surat : Fak. TS Dan P - UII Yk No : 128/Dek/70/FTSP/IV/2006
Tanggal : 4 Mei 2006 Perihal : Ijin Penelitian

Mengingat : 1. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 61 Tahun 1983 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelaksanaan Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Departemen Dalam Negeri.
2. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 38 / 12 /2004 tentang Pemberian Ijin Penelitian di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dijijinkan kepada :

Nama : EDY SUSILO Dan L. YURI YUDHISTIRA No. Mhs./NIM : 01 511 030
Alamat Instansi : Jl. Kaliurang KM. 14,4 Yogyakarta
Judul : ANALISIS INVESTASI TERMINAL GIWANGAN DENGAN METODE NPV, BEP, ROI DAN PP

Lokasi : Kota Yogyakarta
Waktunya : Mulai tanggal 09 Mei 2006 s/d 09 Agustus 2006

1. Terlebih dahulu menemui / melaporkan diri Kepada Pejabat Pemerintah setempat (Bupati / Walikota) untuk mendapat petunjuk seperlunya;
2. Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku setempat;
3. Wajib memberi laporan hasil penelitiannya kepada Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta (Cq. Kepala Badan Perencanaan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta);
4. Ijin ini tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah dan hanya diperlukan untuk keperluan ilmiah;
5. Surat ijin ini dapat diajukan lagi untuk mendapat perpanjangan bila diperlukan;
6. Surat ijin ini dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila tidak dipenuhi ketentuan - ketentuan tersebut di atas.

Tembusan Kepada Yth. :

1. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta
(Sebagai Laporan)
2. Walikota Yogyakarta c.q. Kadis. Perijinan;
3. Ka. Dinas Kimpraswil Prop. DIY;
4. Ka. Dinas Perhubungan Prop. DIY;
5. Dekan Fak. Teknik Sipil Dan Perencanaan - UII Yk;
6. Peringgal

Dikeluarkan di : Yogyakarta
Pada tanggal : 09 Mei 2006

A.n. GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
KEPALA BAPEDA PROPINSI DIY
UB . KEPALA BIDANG PENGENDALIAN

NANANG SUWANDI

**Hal : Undangan Seminar Proposal Tugas Akhir
JTS – FTSP – UII**

Kepada Yth :

Bpk/Ibu..... Ir. Agung Wibowo, MM, MSc, PhD

Di Jogjakarta

Assalamu'alaikum wr.wb.

Yang bertanda tangan dibawah ini, kami mahasiswa Jurusan Teknik Sipil FTSP-UII

1. Nama : EDY SUSILO
No. Mhs : 01 511 030
2. Nama : LL. YURI XUDHISTYRA
No. Mhs : 01 511 029
3. Sub. Program : Teknik Sipil : Manajemen Konstruksi

Mengundang Bapak/Ibu untuk menghadiri seminar proposal Tugas Akhir, besok pada :

Hari/Tanggal : Jum'at - 16 - Jani - 2006

Pukul : 10.00 - 1112.

Tempat :

Judul/Topik : Analisis Investasi Terminal Panunipang
Cawangang Yogyakarta dan Madaa BEP, ROI, PE

Demikian Undangan kami, atas perkenannya diucapkan terima kasih.

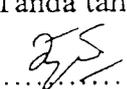
Wassalamu'alaikum wr.wb.

Mengetahui/menyetujui
Dosen Pembimbing,


(.....)

Kami,

1. EDY SUSILO 
nama Tanda tangan

2. YURI XUDHISTYRA 
nama Tanda Tangan

Mengetahui Pengurus Jurusan

(.....)

DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL TUGAS AKHIR

1. Hari / Tanggal : Juni 2016 16 Juni 2006
2. Judul Tugas Akhir : STUDI ANALISIS INVESTASI TERMINAL PERUMPERAN
Tipe A Di Yogyakarta Dengan Metode NPV, BEP, ROR, & PP
3. Penyaji :
1. Nama : EDY SIKILO No. Mhs : 01 S11 030
2. Nama : SUPRI SUPHISTIRA No. Mhs : 01 S11 029
4. Sub Program Studi :

No.	Nama	Mhs.	Tanda Tangan.
1.	Lusoh Manofei	01 S11 018	<i>[Signature]</i>
2.	Safrizul	01 - 100	<i>[Signature]</i>
3.	Joko Waluyo	01 S11 027	<i>[Signature]</i>
4.	Zulkamal	01 S11 272	<i>[Signature]</i>
5.	Patri	01 S11 080	<i>[Signature]</i>
6.	Girilih	02 - 15	<i>[Signature]</i>
7.	M. Chris	01 - 024	<i>[Signature]</i>
8.	Anggoro	01 - 021	<i>[Signature]</i>
9.	Fauzi	01 - 115	<i>[Signature]</i>
10.	Taha	03 - 030	<i>[Signature]</i>
11.	Boboy	01 - 233	<i>[Signature]</i>
12.	Pwi	01 - 245	<i>[Signature]</i>
13.	Arief Sabar	01 - 194	<i>[Signature]</i>
14.	Costing	01 - 197	<i>[Signature]</i>
15.	Muhaiminista Patria	02 - 174	<i>[Signature]</i>
16.	Joni	01 - 207	<i>[Signature]</i>
17.	Jessi	01 - 198	<i>[Signature]</i>
18.	Juni	01 - 203	<i>[Signature]</i>
19.	Hartono Prani	01 - 014	<i>[Signature]</i>
20.	Ulya Pribaca	02 - 038	<i>[Signature]</i>
21.	Purwadi	01 - 331	<i>[Signature]</i>

Dosen Pembimbing I
[Signature]
 (M. ABUNB. YUTSAYO)

Dosen Pembimbing II
 (.....)

- Dosen Tamu :
- | | |
|--------|--------|
| 1..... | 4..... |
| 2..... | 5..... |
| 3..... | 6..... |



جامعة الاسلاماء
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN : TEKNIK SIPIL, ARSITEKTUR, TEKNIK LINGKUNGAN
KAMPUS : Jalan Kaliurang KM 14,4 Telp. (0274) 895042, 895707, 896440. Fax: 895330
Email : dekanat@ftsp.uii.ac.id. Yogyakarta Kode Pos 55584

Nomor : 144 /Dek.70/FTSP/V/2006
Lamp. :
Hal : **Permohonan data / ijin survey untuk TA**

Jogyakarta, 16-May-06

Kepada Yth : Gubernur Kepala Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
cq. Kepala BAPEDA Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Di -
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Sehubungan dengan Tugas Akhir yang akan dilaksanakan oleh mahasiswa kami,
Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan **Universitas Islam Indonesia** Yogyakarta yang bernama sbb :

No	Nama	No.Mhs
1.	Edy Susilo	01 511 030
2.	Yuri Yudhistira	01 511 029

Berkenaan hal tersebut kiranya mahasiswa memerlukan **informasi/data/survey**, untuk mendukung penyusunan Tugas Akhir, maka dengan ini kami lampirkan data – data yang diperlukan mohon kepada Bapak/ Ibu sudilah kiranya dapat memberikan bantuan yang diperlukan untuk menyelesaikan Tugas Akhir.

Demikian permohonan kami , atas perkenan serta bantuan diucapkan banyak terima kasih.

Wassalamu' alaikum Wr.Wb



a.n Dekan
Wakil Dekan,

I. H. Revianto Budi Santoso, M.Arch

Tembusan :

- Mahasiswa
- Arsip

PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN TERMINAL PENUMPANG YOGYAKARTA



**KUNJUNGAN KERJA
DPRD PALEMBANG**

Dipersiapkan oleh :
PT. PERWITA KARYA
DIVISI PENGELOLAAN TERMINAL PENUMPANG YOGYAKARTA
4 Agustus 2005

PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN TERMINAL PENUMPANG YOGYAKARTA

A. PENDAHULUAN

Kota Yogyakarta yang didirikan Almarhum P. Mangkubumi yang kemudian bergelar Sri Sultan Hamengku Buwono I pada tahun 1755, sebagai pusat Pemerintahan Daerah Istimewa Yogyakarta, mempunyai predikat sebagai Kota Budaya, Perjuangan, Pendidikan dan Pariwisata, selayaknya mempunyai fasilitas yang memadai termasuk Terminal Penumpang

Terminal Penumpang adalah merupakan sarana transportasi darat untuk menurunkan dan menaikkan penumpang, perpindahan intra dan / atau antar moda transportasi serta mengatur kedatangan dan pemberangkatan kendaraan umum yang merupakan salah satu wujud simpul jaringan transportasi

Terminal Penumpang di Yogyakarta yang lama di Umbulharjo (sebelah utara Terminal Giwangan ± 2 km), dengan luas lahan 1,6 ha sudah tidak dapat lagi menampung armada bus yang beroperasi di terminal, mengakibatkan dalam terminal kelihatan semrawut

Terminal Penumpang dalam perkembangannya disamping melayani moda transportasi diharapkan sebagai layanan bisnis / perekonomian untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan konsep " one stop shopping "

B. LOKASI

Terminal Penumpang Yogyakarta sebagai pengganti Terminal Penumpang yang di Umbulharjo terletak di jalan Imogiri / jalan arteri selatan pada kawasan tumbuh kembang cepat, yang diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi, dan mempunyai klasifikasi Terminal Penumpang Tipe A

C. DASAR PEMBANGUNAN

Untuk pembangunan Terminal Penumpang Yogyakarta (TPY), Pemerintah Kota Yogyakarta bekerjasama dengan pihak swasta, dalam hal ini PT. Perwita Karya Yogyakarta dengan mendasarkan :

1. Peraturan Daerah nomor 6 tahun 1994 tentang RUTRK Kota Yogyakarta
2. Peraturan Daerah nomor 9 tahun 2000 tentang Terminal
3. Peraturan Daerah nomor 15 tahun 2002 tentang Rencana Strategi Daerah Kota Yogyakarta tahun 2002 – 2006
4. Keputusan Menteri Perhubungan nomor SK4/AJ.101/DRJP/1996
5. Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan PT. Perwita Karya nomor 02 tanggal 9 September 2002 dan Akta Perubahan nomor 37 tanggal 26 Juni 2004

F. BENTUK KERJASAMA DAN PEMBIAYAAN

1. Pembangunan Terminal Penumpang Yogyakarta dilaksanakan atas kerjasama antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan PT. Perwita Karya Yogyakarta dengan Akta Perjanjian Kerjasama nomor 02 tanggal 9 September 2002 dan Akta Perubahan nomor 37 tanggal 26 Juni 2004 tentang Pembangunan dan Pengelolaan Terminal Penumpang Tipe A Giwangan Yogyakarta, yang pada dasarnya " saling menguntungkan / win win solution ", selama 30 tahun dimulai tanggal 9 September 2002 sampai dengan tanggal 9 September 2032, dengan masa bangun fasilitas utama dan fasilitas penunjang (siap operasi) selama 2 tahun dan pengelolaan 28 tahun
2. Nilai fisik terminal. (tanah dan bangunan) sebesar Rp 119.396.912.917,00 (seratus sembilan belas milyar tiga ratus sembilan puluh enam juta sembilan ratus dua belas ribu sembilan ratus tujuh belas rupiah) dengan perbandingan investasi / pembiayaan :
 - a. Pemerintah Kota Yogyakarta sebesar Rp 29.392.455.917,00 (dua puluh sembilan milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta empat ratus lima puluh lima ribu sembilan ratus tujuh belas rupiah) atau sebesar 24,62% meliputi nilai tanah dan sedikit infra struktur yang telah dibangun oleh Pemerintah Kota Yogyakarta
 - b. PT. Perwita Karya Yogyakarta sebesar Rp 90.004.457.000,00 (sembilan puluh milyar empat juta empat ratus lima puluh tujuh ribu rupiah) atau sebesar 75,38%
3. Untuk pengembalian investasi yang dikeluarkan PT. Perwita Karya, diperoleh dari sewa lahan / bangunan komersial, sedang operasionalnya / pengelolaan dari pembagian retribusi dan pelayanan yang diperoleh

G. PENGELOLAAN

1. Pengelolaan / manajemen angkutan sepenuhnya dilaksanakan oleh Dinas Perhubungan cq. UPTD Terminal yang mengatur kedatangan, keberangkatan dan parkir selama menunggu penumpang
2. Untuk penarikan retribusi berdasarkan peraturan yang berlaku oleh UPTD Terminal dibantu oleh PT. Perwita Karya, sedang untuk penarikan atas penyewaan area komersial dan pelayanan (service charge) untuk kebersihan, keamanan, penerangan lingkungan, serta penggunaan air dan listrik oleh PT. Perwita Karya Divisi Pengelolaan Terminal Penumpang Yogyakarta
3. Pengelolaan / manajemen sarana dan prasarana bangunan terminal seluruhnya menjadi tanggung jawab PT. Perwita Karya Divisi Pengelolaan Terminal Penumpang Yogyakarta
 - a. Pengelolaan Lingkungan
 1. Pengelolaan lingkungan yang terkena dampak khususnya kualitas udara dan air, usaha pengelolaan lingkungan dan usaha pemantauan lingkungan (UKL dan UPL) sepenuhnya dilakukan oleh PT. Perwita Karya Divisi Pengelolaan Terminal Penumpang Yogyakarta

- b. Pengelolaan lingkungan ketenagakerjaan dan akses ekonomi / bisnis :
 - 1) Untuk tenaga kerja diusahakan \pm 50% dari lingkungan
 - 2) Akses ekonomi / bisnis diberikan prioritas terutama yang dulu tanahnya terkena pembangunan terminal
5. Pengelolaan lingkungan berkaitan dengan transportasi (di luar terminal) meliputi penjualan tiket / agen bis atau tumbuhnya terminal bayangan di sekitar terminal ditangani oleh Pemerintah Kota Yogyakarta

H. PERPINDAHAN TERMINAL

Perpindahan kegiatan / pengelolaan dari Terminal lama Umbulharjo ke Terminal baru di Girangan Yogyakarta dilakukan :

- a. Uji coba dilaksanakan pada tanggal 7 Juli 2004
- b. Soft Opening pada tanggal 8 Agustus 2004
- c. Grand Opening pada tanggal 10 Oktober 2004
- d. Sosialisasi segenap komunitas terminal maupun lingkungan
- e. Perpindahannya seluruh kegiatan serentak (bedol desa) dengan fasilitas terminal sudah siap (listrik, telepon, air bersih, keamanan, sarana kebersihan dan fasilitas lain yang dibutuhkan untuk kegiatan terminal / pengelolaan terminal), termasuk tenaga penarik retribusi, parkir, tenaga angkut

I. HAMBATAN DAN PERMASALAHAN

Sejama beroperasi semenjak Soft Opening (8 Agustus 2004) dan Grand Opening (10 Oktober 2004) sampai dengan sekarang, masih banyak hambatan dan permasalahan yang dihadapi antara lain :

1. Belum seluruh armada bus masuk dan masih banyak penumpang yang turun di luar terminal baik pada siang maupun malam
2. Belum semua armada bus yang masuk memenuhi kewajibannya (menjaga kebersihan, belum membayar kelebihan jam parkir, menempati jam pemberangkatan)
3. Belum seluruh komunitas dapat menjaga ketertiban, kebersihan, keamanan dan kenyamanan, sehingga kadang – kadang masih semrawut, kotor, sampah berserakan
4. Belum mampu mewujudkan terminal sebagai tempat layanan bisnis / pusat perbelanjaan, karena adanya " image " masyarakat yang mempunyai penilaian bahwa terminal selalu kumuh, kotor, semrawut dengan kehidupan yang keras, sehingga mengurangi minat berbelanja di terminal. Untuk mengatasi hal ini, maka Pihak Pengelola (PT. Perwita Karya) memberikan sewa gratis selama 6 (enam) bulan untuk berjualan di terminal dan menyelenggarakan event – event yang dapat mendatangkan pengunjung di terminal
5. Belum seluruh pengguna kios, fasilitas membayar retribusi, service charge maupun melunasi pembayaran sewa meskipun menempati hampir 1 (satu) tahun
6. Masih terdapat berbagai komplain dari lingkungan baik kualitas udara, air, kebisingan, ketenagakerjaan, akses ekonomi, maupun keamanan yang harus diatasi secara kebersamaan dan saling menguntungkan

J. PENUTUP

Secara umum Terminal Penumpang Yogyakarta sudah berfungsi dan dapat memberikan pelayanan transportasi sesuai ketentuan yang berlaku dan terus ditingkatkan meskipun sudah berfungsi dalam pelayanan transportasi, namun masih ada permasalahan yang harus diselesaikan, dan terus melakukan pembenahan

Yogyakarta, 4 Agustus 2005
PT. Perwita Karya
Div. Pengelolaan TPY



STRATEGI PEMASARAN BANGUNAN KOMERSIAL TERMINAL PENUMPANG YOGYAKARTA

KETERANGAN : Ukuran Kios Terkecil 5,0 M2
Ukuran Kios Terbesar 15,0 M2

