

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.1.1 Pelabuhan	1
1.1.2 Pengelolaan Pelabuhan di Indonesia	2
1.2 Terminal Petikemas	3
1.3 Investasi Perluasan Kapasitas Daya Tampung	5
1.4 Identifikasi Masalah	7
1.5 Maksud dan Tujuan	8
1.6 Lingkup Permasalahan	9
1.7 Metode Penelitian	9
1.8 Sistematika Penulisan	9
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1 Konsep Investasi	11
2.2 Studi Kelayakan Proyek	12
2.3 Aspek Penilaian Studi Kelayakan Proyek	13
2.4 Faktor Sumber Dana dan Kebutuhan Investasi	16
2.5 Analisis Kapasitas Pelayanan	18
2.5.1 Kinerja Pelabuhan	18
2.5.2 Kinerja Peralatan Bongkar Muat	19
2.5.3 Lapangan Penumpukan Petikemas (<i>Container Yard</i>)	20
2.6 Kriteria Penilaian Investasi di dalam aspek finansial	21

2.6.1	<i>Net Present Value (NPV)</i>	21
2.6.2	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	21
2.6.3	<i>Payback Period</i>	22
2.6.4	<i>Profitability Index (IP) atau benefit and cost ratio (B/C)</i>	23
BAB III	KERJASAMA OPERASI TERMINAL PETIKEMAS DI PELABUHAN TANJUNG PRIOK	
3.1	Peti kemas	24
3.2	KSO Terminal Petikemas	25
3.2.1	Bentuk Pengelolaan Terminal Petikemas XYZ	25
3.2.2	Sistem Operasi Terminal Petikemas XYZ di Tanjung Priok	27
3.2.3	Fasilitas Terminal Petikemas XYZ di Tanjung Priok	29
3.2.4	Proyek Investasi Perluasan Terminal Petikemas XYZ di Tanjung Priok	35
3.2.4.1	Dasar Proyek	35
3.2.4.2	Penjelasan Proyek	35
BAB IV	PEMBAHASAN DAN HASIL ANALISIS	
4.1	Pola Kerjasama Operasional	49
4.2	Data Teknis Proyek Investasi 1 Juta TEUs	51
4.3	Komponen Pembiayaan untuk Investasi dan Pengoperasian	53
4.3.1	Komponen Pembiayaan untuk Investasi	53
4.3.2	Komponen Pembiayaan untuk Pengoperasian	55
4.4	Analisis Terhadap Kapasitas Pelayanan Terminal Petikemas	64
4.5	Hasil Perhitungan Finansial	74
4.6	Analisis Kelayakan Finansial	77
4.7	Perhitungan <i>Cash Flow</i> Skenario 3	78
BAB V	KESIMPULAN	
5.1	Kesimpulan	82
5.2	Saran-saran	83
	DAFTAR PUSTAKA	85
	DAFTAR ISTILAH	
	LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel	1.1	Perhitungan prakiraan <i>throughput</i> per-tahun terhadap kapasitas (RPC periode tahun 1997 – 2012)	6
Tabel	2.1	Nilai BOR (berdasarkan UNCTAD)	19
Tabel	3.1	Investasi 1 Juta TEUs Terminal Petikemas XYZ	39
Tabel	3.2	Pengadaan Peralatan Mekanis Bongkar Muat (B/M) baru	48
Tabel	4.1	Uraian anggaran biaya investasi	54
Tabel	4.2	Harga Satuan Operasi Kapal	55
Tabel	4.3	Perhitungan pendapatan usaha operasi kapal per-tahun	56
Tabel	4.4	Perhitungan pendapatan usaha operasi lapangan per-tahun	57
Tabel	4.5	Perhitungan pendapatan PKBM dan rupa-rupa usaha per-tahun	58
Tabel	4.6	Daftar rincian karyawan	58
Tabel	4.7	Perhitungan beban pegawai	59
Tabel	4.8	Perhitungan beban bahan	60
Tabel	4.9	Perhitungan beban pemeliharaan	61
Tabel	4.10	Perhitungan beban asuransi	61
Tabel	4.11	Perhitungan beban sewa/kerjasama mitra usaha	62
Tabel	4.12	Perhitungan beban administrasi kantor	63
Tabel	4.13	Perhitungan beban umum	64
Tabel	4.14	Perhitungan prakiraan target <i>throughput</i> (tahun 2013 -2033)	67
Tabel	4.15	Perhitungan <i>dwelling time trial</i>	67
Tabel	4.16	Perhitungan penambahan jumlah <i>tier</i> secara bertahap pada CY eksisting	68
Tabel	4.17	Perhitungan besaran penumpukan peti kemas pada masing-masing lokasi	68
Tabel	4.18	Perhitungan nilai BOR terhadap kenaikan <i>throughput</i>	70
Tabel	4.19	Perhitungan <i>service time</i> terhadap <i>throughput</i>	70
Tabel	4.20	Perhitungan kenaikan utilisasi QCC terhadap kenaikan target <i>throughput</i>	72

Tabel	4.21	Perhitungan kenaikan utilisasi RTGC terhadap kenaikan target <i>throughput</i>	73
Tabel	4.22	Perhitungan <i>cash flow</i> skenario 1	75
Tabel	4.23	Rekapitulasi hasil perhitungan <i>cash flow</i> skenario 1	75
Tabel	4.24	Perhitungan <i>cash flow</i> skenario 2 (untuk pihak I)	76
Tabel	4.25	Perhitungan <i>cash flow</i> skenario 2 (untuk pihak II)	77
Tabel	4.26	Rekapitulasi hasil perhitungan <i>cash flow</i> skenario 2	77
Tabel	4.27	Perbandingan hasil perhitungan <i>cash flow</i> skenario 1 dan 2	78
Tabel	4.28	Perhitungan <i>cash flow</i> skenario 3 (untuk pihak I)	79
Tabel	4.29	Perhitungan <i>cash flow</i> skenario 3 (untuk pihak II)	80
Tabel	4.30	Perbandingan hasil perhitungan <i>cash flow</i> skenario 2 dan 3	81

DAFTAR GAMBAR

Gambar	1.1	Lokasi Terminal Petikemas XYZ	4
Gambar	1.2	Aktivitas Bongkar Muat Terminal Petikemas XYZ	5
Gambar	1.3	Pola Analisis	9
Gambar	3.1	Skematik Mekanisme Alur Bongkar Muat Terminal Petikemas	27
Gambar	3.2	Operasi Terminal Petikemas XYZ di Tanjung Priok	29
Gambar	3.3	Dermaga Terminal Petikemas XYZ di Tanjung Priok	30
Gambar	3.4	<i>Container Yard</i> Terminal Petikemas XYZ	31
Gambar	3.5	<i>Quayside Gantry Container Crane</i> (QCC)	32
Gambar	3.6	<i>Rubber Tire Gantry Crane</i> (RTGC)	33
Gambar	3.7	<i>Head Truck</i>	34
Gambar	3.8	<i>Reach Stacker</i>	35
Gambar	3.9	<i>Lay out</i> kondisi eksisting Terminal Petikemas XYZ di Tanjung Priok	36
Gambar	3.10	Mekanisme <i>Land Swap</i> Terminal Petikemas XYZ dengan PT. JTT	37
Gambar	3.11	<i>Time schedule</i> proyek investasi	38
Gambar	3.12	Perencanaan Proyek Pembangunan Lahan 3,1 ha	40
Gambar	3.13	Perencanaan Proyek Pembangunan Lahan Penumpukan 0,39 ha	44
Gambar	3.14	Dimensi RTGC baru	47
Gambar	4.1	<i>Spreader Twin lift</i>	79