

**INVESTASI CONTAINER YARD TERHADAP PENDAPATAN
PT.PELABUHAN INDONESIA III (PERSERO)
CABANG TANJUNG
PERAK**

Gugus Wijanarko; Gede Prima Datu

Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi dan Manajemen Kepelabuhan
(STIAMAK) "Barunawati Surabaya,
Jalan Perak Barat 173 Surabaya

Penelitian ini dilakukan pada PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) Cabang Tanjung Perak, Terminal Nilam menggunakan alat analisis keuangan *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI). Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa (1) *Payback Period* (PP) selama 5 tahun menunjukkan Investasi *Container Yard* tersebut layak; (2) *Net Present Value* (NPV) bernilai positif sehingga diterima untuk di lakukannya Investasi; (3) *Internal Rate of Return* (IRR) lebih tinggi dari *discount rate* menunjukkan investasi ini layak; (4) *Profitability Index* (PI) memiliki nilai > 1 sehingga dikatakan layak dan (5) Investasi *Container Yard* di tinjau dari analisis keuangan tersebut layak untuk di laksanakan dan akan meningkatkan target serta pendapatan PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) Cabang Tanjung Perak.

Kata Kunci : Investasi, Pendapatan, *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Profitability Index* (PI)

1. PENDAHULUAN

Jasa pelabuhan sebagai salah satu sarana utama transportasi laut sangat dibutuhkan terutama dalam menunjang pemerataan pembangunan ke seluruh pelosok tanah air. Berdasarkan UU No. 17 Tahun 2008 dijelaskan bahwa:

Pelabuhan adalah tempat yang terdiri atas daratan dan perairan di sekitarnya dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan pengusahaan yang digunakan sebagai tempat kapal bersandar, naik turun penumpang dan bongkar muat barang, berupa terminal yang dilengkapi dengan fasilitas keselamatan/keamanan pelayaran dan kegiatan penunjang pelabuhan serta sebagai tempat perpindahan intra dan antra moda transportasi.

Dalam penyediaan dan / atau pelayanan jasa bongkar muat barang, perubahan pola distribusi barang dari lepasan ke kemasan terus mengalami peningkatan dan perkembangan, hal ini ditandai dengan semakin besarnya pertumbuhan arus petikemas. Konsekuensi dari pertumbuhan kegiatan tersebut harus didukung dengan penyediaan peralatan bongkar muat untuk menunjang pelayanan kegiatan petikemas.

Saat ini, sebagian besar pelabuhan di lingkungan PT Pelindo III (Persero) belum dilengkapi dengan peralatan bongkar muat petikemas penunjang di lapangan yang dimiliki oleh PT Pelindo III (Persero), sementara potensi terhadap kontribusi pendapatan relatif besar. Khusus untuk Pelabuhan Tanjung Perak, Arus Petikemas Selama tahun 2011-2016 meningkat sebesar $\pm 1\%$ tiap tahunnya dan diprediksikan akan terus mengalami peningkatan dalam tahun-tahun berikutnya. Jumlah Petikemas yang ditumpuk di lapangan penumpukan di Terminal Nilam juga meningkat 1% tiap tahunnya. Hal ini menimbulkan potensi bisnis petikemas salah satu contohnya penambahan lapangan penumpukan petikemas. Dengan melakukan investasi pembangunan lapangan penumpukan, PT Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak berusaha melakukan pengelolaan aset untuk bertahan di persaingan bisnis.

PT Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak berencana akan membangun *container yard* (CY) pada lokasi area eks PUSRI seluas 14.777 M^2 dengan mengadakan investasi fasilitas pendukung berupa alat berat (*rubber tyred gantry*) dan gardu listrik. Hal ini dilakukan untuk

menambah kapasitas *Container Yard* dan meningkatkan Bongkar Muat *Container* di Terminal Nilam.

Pengertian investasi secara sederhana adalah menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan atas uang atau dana tersebut. Uang ditempatkan dengan cara dibelikan properti, ditabung atau ditanam ke dalam suatu usaha. Menurut Putra (2012) pengertian investasi adalah:

“Investasi pada hakekatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang.”

Investasi dibagi menjadi dua jenis, yaitu: (1) Investasi nyata (*real investment*) merupakan investasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed asset*) seperti tanah, bangunan, peralatan, atau mesin-mesin; dan (2) Investasi keuangan (*financial investment*) merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham atau obligasi atau surat berharga lainnya seperti sertifikat deposito.

Analisis kelayakan investasi merupakan penelitian terhadap rencana investasi pengadaan peralatan ataupun bangunan yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak investasi tersebut, tetapi juga pada saat dioperasikan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan. Analisis kelayakan investasi dapat juga digunakan untuk membuktikan usulan penggantian mesin produksi yang baru sehingga memberikan manfaat lebih bagi perusahaan, karena dapat menekan waktu operasional sehingga produktivitas perusahaan meningkat yang pada akhirnya perusahaan mendapatkan keuntungan karena biaya untuk operasional serta perawatan mesin lebih murah.

Sehubungan dengan investasi *container yard* pada PT Pelindo III (Persero) yang layak ditindak-lanjuti dengan menganalisis tingkat kelayakan ditinjau dari berbagai aspek, antara lain: aspek pasar, aspek operasional, aspek hukum dan aspek keuangan. Ke-empat aspek analisis kelayakan investasi tersebut sangat penting dalam pengambilan keputusan pengembangan PT Pelindo III (Persero) akan lebih obyektif, termasuk kecepatan bongkar/muat di pelabuhan dan kecepatan bongkar muat ditambatan.

Analisis kelayakan ditinjau dari aspek pasar dan pemasaran meliputi analisa terhadap beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu: permintaan, penawaran, proyeksi permintaan dan penawaran, harga, produk (barang/jasa), segmentasi pasar, strategi dan implementasi pemasaran. Selanjutnya aspek operasional meliputi: skala produksi sudah optimal, proses produksi sudah tepat, mesin-mesin dan perlengkapan yang dipilih sudah tepat, perlengkapan-perengkapan tambahan dan pekerjaan teknis tambahan sudah dilakukan, tata letak dari fasilitas cukup baik, dan sebagainya. Selanjutnya aspek hukum mengkaji tentang legalitas usulan proyek yang akan dibangun dan dioperasikan, ini berarti bahwa setiap proyek yang akan didirikan dan dibangun di wilayah tertentu haruslah memenuhi hukum dan tata peraturan yang berlaku di wilayah tersebut. Sedangkan dari aspek keuangan meliputi: dana yang diperlukan untuk investasi, sumber-sumber pembelajaran yang akan dipergunakan, taksiran penghasilan, proyeksi keuangan, manfaat dan biaya financial.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis bermaksud melakukan penelitian yang berjudul: “Investasi *Container Yard* Terhadap Pendapatan PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) Cabang Tanjung Perak”.

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, dapat ditarik rumusan masalah yaitu bagaimana kelayakan investasi *container yard* terhadap pendapatan PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak?

2. LANDASAN TEORI

Investasi

Pengertian investasi dalam berbagai literatur menjelaskan bahwa investasi merupakan suatu bentuk komitmen dana dengan jumlah yang pasti untuk mendapatkan *return* yang tidak pasti di masa depan. Dua aspek yang melekat dalam suatu investasi, yaitu tingkat pengembalian (*return*) yang diharapkan dan risiko tidak tercapainya *return* yang diharapkan. Sehingga investasi merupakan rangkaian proses kegiatan untuk menganalisis berbagai faktor risiko dan estimasi imbal hasil yang diharapkan memberikan manfaat terbaik dimasa depan

yang berujung pada sebuah keputusan investasi dengan melibatkan komitmen dan pengorbanan yang dapat ditoleransi di masa sekarang.

Menurut Noor (2014 : 2) bahwa “Investasi adalah penundaan konsumsi sekarang untuk dimasukkan ke aktiva produktif selama periode waktu tertentu”

Tandelilin (2010 : 2) mengatakan bahwa: “investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumberdaya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa datang”.

Menurut Martalena dan Malinda (2011 : 1), “investasi merupakan bentuk penundaan konsumsi masa sekarang untuk memperoleh konsumsi di masa yang akan datang, di mana di dalamnya terkandung unsur risiko ketidakpastian sehingga dibutuhkan kompensasi atas penundaan tersebut.”

Investasi merupakan kegiatan dalam menanamkan modal dana dalam suatu bidang tertentu. Investasi dapat dilakukan melalui berbagai cara, salah satu di antaranya adalah investasi dalam bentuk saham. Pemodal atau investor dapat menanamkan kelebihan dananya dalam bentuk saham di pasar bursa. Tujuan utama investor dalam menanamkan dananya ke bursa efek yaitu untuk mencari pendapatan atau tingkat pengembalian investasi (*return*) baik berupa pendapatan dividen maupun pendapatan dari selisih harga jual saham terhadap harga belinya (*capital gain*). Investasi dalam arti luas terdiri dari dua bagian utama yaitu:

- a. Investasi dalam bentuk aktiva riil (*real asset*) berupa aktiva berwujud seperti emas, perak, intan, barang-barang seni dan *real estate*;
- b. Investasi dalam bentuk surat-surat berharga (*financial asset*) berupa surat-surat berharga yang pada dasarnya merupakan klaim atas aktiva riil yang dikuasai oleh entitas. Pemilihan aktiva finansial dalam rangka investasi pada sebuah entitas dapat dilakukan dengan dua cara:
 - 1) Investasi langsung (*direct investment*) dapat diartikan sebagai suatu pemilikan surat-surat berharga secara langsung dalam suatu entitas yang secara resmi telah *go public* dengan harapan akan mendapatkan keuntungan berupa penghasilan dividen dan *capital gains*.
 - 2) Investasi tidak langsung (*indirect investment*) terjadi bilamana surat-surat berharga yang dimiliki diperdagangkan kembali oleh perusahaan investasi (*investment company*) yang berfungsi sebagai perantara.

Keputusan investasi modal bagi setiap perusahaan merupakan suatu keputusan strategis yang sangat penting. Analisis mendalam harus dilakukan mengingat karakteristik investasi modal sangat rentan terhadap risiko dari ketidakpastian masa yang akan datang. Keberhasilan atau kegagalan keputusan yang dibuat akan mempengaruhi kelangsungan hidup perusahaan.

Dalam menentukan proyek suatu investasi yang layak dan tepat untuk dipilihnya, ada beberapa cara penilaian investasi, diantaranya penganggaran modal, yaitu suatu proses pengidentifikasian, penilaian, dan pemilihan investasi pada aktiva yang memiliki jangka waktu yang panjang, atau aktiva yang memiliki nilai manfaat lebih dari satu tahun. Dengan cara tersebut dapat diketahui apakah *cash flow* yang akan diterima sekarang lebih besar daripada biaya-biaya yang dikeluarkannya sekarang. Beberapa metode penilaian dalam penganggaran modal yaitu:

- a. *Pay back period* adalah suatu bentuk pengukuran investasi dengan melihat jangka waktu pengembalian modal tanpa mempertimbangkan nilai uang pengembalian terhadap waktunya (*cost of capital*);
- b. *Net present value* adalah pengukuran investasi dengan melihat nilai uang/tingkat pengembalian modal pada masa yang akan datang dengan mempertimbangkan nilai uang terhadap waktu (*time of value*);
- c. *Internal rate of return* (IRR) adalah besarnya suku bunga yang membuat *present value*(PV) dari hasil-hasil bersih yang diharapkan selama proyek berjalan menjadi 0 (nol). Nilai suku bunga yang membuat *present value* = 0 (nol) tersebut dinamakan *internal rate of return* (IRR).

Dalam melakukan aspek keuangan, dapat menggunakan metode profitabilitas. Profitabilitas merupakan suatu ukuran keberhasilan dari perusahaan dalam mengelola dan

memanfaatkan modalnya secara efektif dan efisien atau dimaksudkan untuk mengetahui sejauhmana perusahaan mengendalikan perusahaan secara efisien untuk menghasilkan laba.

Dalam menilai profitabilitas suatu investasi dapat digunakan beberapa metode di antaranya adalah:

1. *Payback Period* (PP) menurut Sjahrial (2010 : 53),

“Merupakan metode penilaian investasi yang menunjukkan berapa lama investasi dapat tertutup kembali dari aliran kas bersihnya.”

Menurut Martono dan Harjito (2010 : 28), “Metode *Payback Period* merupakan suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran suatu investasi dengan menggunakan aliran kas masuk netto (*proceeds*) yang diperoleh.”

Menurut Keown, et.al (2011 : 69), “Metode *Payback Period* merupakan banyaknya tahun yang dibutuhkan untuk mengembalikan pengeluaran kas yang pertama dari proyek penganggaran modal.”

Menurut Suliyanto (2010 : 42), “*Payback Period* merupakan metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (*proceeds*) tahunan yang dihasilkan oleh proyek investasi.”

Rumus yang digunakan apabila jumlah aliran kas setiap periode tidak sama yaitu:

$$Payback Period = t + \frac{b - c}{d - c} \times 12 \text{ bulan}$$

Dimana :

t = Tahun terakhir dimana jumlah cash inflow sebelum menutup initial investment

b = *Initial investment*

c = Kumulatif *cash inflow* pada tahun t

d = Kumulatif *cash inflow* pada tahun t + 1

(Sutrisno, 2009 : 126).

2. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value adalah suatu perhitungan yang didasarkan atas selisih atas perhitungan PV (*present value*) penerimaan dengan present value pengeluaran. Bilamana NPV ini positif maka proyek (investasi) yang diharapkan ini akan menguntungkan, akan tetapi bilamana NPV tersebut negatif maka proyek (investasi) ini tidak dapat diharapkan. Dalam menghitung PV atau NPV ini ada dua hal yang harus diperhatikan yaitu menaksir arus kas yang mendekati suatu akurasi yang benar dan menentukan tingkat bunga yang relevan.

“Menurut Sjahrial (2009 : 54), NPV adalah selisih antara nilai sekarang aliran kas masuk bersih dengan nilai sekarang investasi.”

Selanjutnya Martono dan Harjito (2010 : 29) mengemukakan “Metode NPV ini merupakan metode untuk mencari selisih antara nilai sekarang dan aliran kas neto (*proceeds*) dengan nilai sekarang dari suatu investasi (*outlays*).”

Menurut Keown, et.al (2011 : 70) menyatakan bahwa “NPV adalah kriteria keputusan anggaran modal yang ditentukan dari nilai sekarang arus kas bebas setelah dikurangi pajak dan pengeluaran awal.”

Menurut Suliyanto (2010 : 43), “NPV merupakan metode yang dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih (*proceeds*) dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi (*outlays*).”

Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$NPV = \frac{CF_1}{(1+k)} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} - I$$

Dimana :

CF = Arus kas bersih (*cash flow*)
 I = Besarnya Investasi
 n = Umur Proyek
 k = Tingkat Bunga

Penilaian proyek investasi berdasarkan NPV :

NPV > 0, Proyek investasi layak.

NPV < 0, Proyek investasi tidak layak Suliyanto (2010 : 43)

3. Internal Rate of Return (IRR)

“*Internal Rate of Return* merupakan metode untuk menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan *present value* dari semua aliran kas masuk dengan aliran kas keluar dari suatu investasi proyek” (Suliyanto, 2010 : 43-44)

Rumus yang digunakan :

Dimana :

$$IRR = \sum_{t=1}^n \frac{Rt}{(1+r)^t} \text{ atau } IRR = \sum_{t=1}^n Rt(1+r)^{-t}$$

R = Arus Kas bersih tiap tahun
 t = Periode (tahun)
 r = Tingkat Bunga

Kriteria penilaian IRR adalah :

Jika IRR > dari suku bunga yang telah di tetapkan, maka investasi diterima. Jika IRR < dari suku bunga yang telah di tetapkan, maka investasi ditolak (Sutrisno, 2009 : 127).

4. Profitability Index (PI)

Menurut Martono dan Harjito (2010 : 30), “Metode *Profitability Index* merupakan metode yang memiliki hasil keputusan sama dengan metode NPV maka akan diterima pula jika dihitung menggunakan metode *Profitability Index* (PI).”

Menurut Keown, et.al (2011 : 72), “*Profitability Index* merupakan rasio nilai sekarang dari arus kas bebas masa depan terhadap pengeluaran awal.”

Menurut Suliyanto (2010 : 45), “Metode *Profitability Index* merupakan metode yang menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang (*proceeds*) dengan nilai sekarang investasi (*outlays*).”

Apabila *proceed* sesuatu investasi tidak sama besarnya dari tahun ke tahun maka, seperti halnya dalam metode NPV untuk menghitung dengan metode PI, harus menghitung *Present Value* dari *proceeds* setiap tahunnya terlebih dahulu untuk dijumlahkan sehingga diperoleh jumlah *Net Present Value* dari keseluruhan *proceeds* yang diharapkan dari investasi. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$PI = \frac{\text{Present Value of Cash Flow}}{\text{Initial Investment}}$$

Kriteria untuk Profitabilitas Indeks :

Proyek dinilai layak jika PI > atau = 1,00, sebaliknya dinilai tidak layak jika PI < 1,00 (Sutrisno, 2009 : 128).

3. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Hasil Penelitian

Penelitian ini menguraikan investasi *Container Yard (CY)* Terminal Nilam pada lokasi area eks PUSRI seluas 14.777 M² PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) Cabang Tanjung Perak Surabaya, dimana investasi akan berupa pembangunan lapangan penumpukan, pengadaan 3 unit RTG (Rubber Tyred Gantry) dan pembangunan powerhouse dengan kapasitas 5 MVA. Hal ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi asumsi investasi ini terhadap pendapatan Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak Surabaya.

Analisis Studi Kelayakan Investasi

Studi kelayakan investasi adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu investasi dilaksanakan dengan berhasil. Keberhasilan dalam hal ini untuk perusahaan yang *profit oriented* manfaat ekonomis suatu investasi sebagai tujuan keberhasilan yang utama. Sedangkan dari pihak pemerintah, atau lembaga nonprofit, pengertian menguntungkan bisa dalam arti yang lebih relatif.

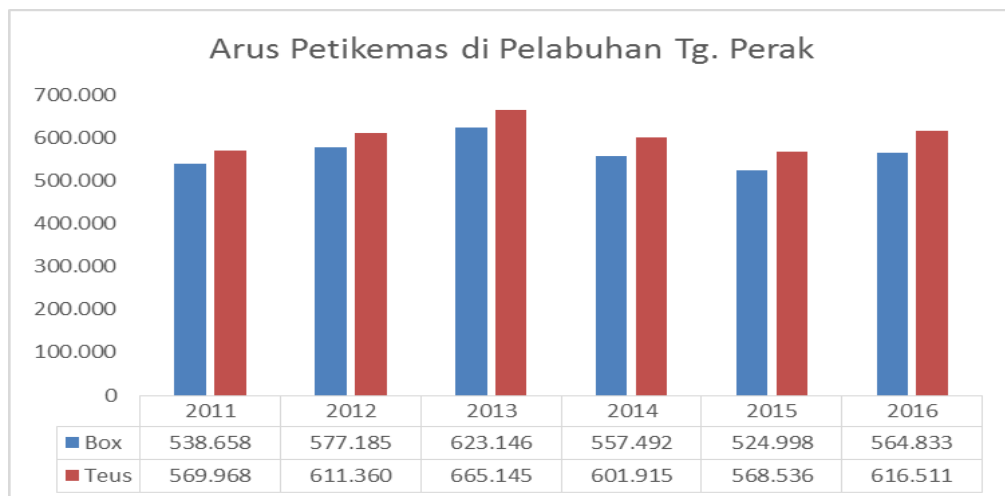
Studi kelayakan investasi menurut Kasmir dan Jakfar (2012 : 7) adalah “Suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.”

Berdasarkan teori tersebut, PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak dipandang perlu untuk melakukan kajian investasi yang berupa asumsi penelitian studi kelayakan bisnis dalam pemanfaatan lahan untuk meningkatkan pendapatan perusahaan terlebih lagi PT. Pelindo III (Persero) merupakan perusahaan yang *profit oriented*.

Aspek Pasar dan Pemasaran

Selama tahun 2011-2016 Arus Petikemas di Pelabuhan Tanjung Perak meningkat sebesar $\pm 1\%$ tiap tahunnya dan diprediksikan akan terus mengalami peningkatan dalam tahun-tahun berikutnya.

Gambar Arus Petikemas di Pelabuhan Tg. Perak



meningkat 1% tiap tahunnya. Hal ini menimbulkan potensi bisnis petikemas salah satu contohnya penambahan lapangan penumpukan petikemas. Dengan melakukan pembangunan lapangan penumpukan, PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) Cabang Tanjung Perak berusaha melakukan pengelolaan aset untuk bertahan di persaingan bisnis

Dalam mempertahankan eksistensi dan meningkatkan kegiatan bisnis atau investasi yang nantinya akan di jalankan PT. Pelindo III (Persero), dapat dilakukan strategi pemasaran yang berupa menetapkan segmentasi pasar (*Segmentation*), menentukan target pasar (*Targetting*) dan menentukan posisi pasar itu sendiri (*Positioning*).

a. Segmentation

Melalui rencana investasi *Container Yard (CY)*, PT. Pelindo III (Persero) sebelumnya harus sudah mengetahui, memilih, dan menguasai kesempatan pemasaran yang selalu berubah-ubah dan berbeda. Perusahaan harus bisa menguasai latar belakang dalam pengambilan keputusan, agar dapat mencapai keuntungan taktis jangka pendek maupun jangka dalam menghadapi persaingan. Setelah perusahaan mengidentifikasi peluang segmen pasarnya, perusahaan harus mengevaluasi dan memutuskan beberapa banyak hal yang mana yang akan dijadikan sasaran.

Potensi segmen yang bisa dijadikan sasaran dalam investasi *Container Yard (CY)* berdasarkan segmentasi geografis tentunya pengguna jasa yang berkegiatan di Terminal

Nilam PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak, Surabaya, Jawa Timur maupun pengguna jasa dari daerah lain yang belum pernah melakukan kegiatan di Terminal Nilam PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak.

b. *Targetting*

Dalam rencana investasi *Container Yard (CY)* ini, target pasar yang di tuju sudah jelas yaitu pelanggan atau calon pelanggan baru yang memerlukan jasa kegiatan bongkar muat Petikemas dalam hal penumpukan atau *stacking* Petikemas pada *Container Yard (CY)*.

c. *Positioning*

Untuk menciptakan kesan tertentu terhadap ingatan konsumen, PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak memberikan pelayanan jasa penumpukan Petikemas yang berpedoman pada Visi Perusahaan yaitu “Berkomitmen memacu integrasi logistik dengan layanan jasa pelabuhan yang prima”. Untuk mencapai hal ini dan memberikan kesan yang baik terhadap pelanggan atas jasa penumpukan Petikemas di Terminal Nilam, dapat dilakukan bauran pemasaran yang meliputi 4P yaitu *Product, Price, Place, and Promotion*.

1) *Product*

Produk yang ditawarkan dalam jasa penumpukan depo petikemas terdiri dari :

- a) Jasa *LiftOn* Petikemas *Empty* berukuran 20 ft
- b) Jasa *LiftOn* Petikemas *Full* berukuran 20 ft
- c) Jasa *LiftOff* Petikemas *Empty* berukuran 40 ft
- d) Jasa *Lift Off* Petikemas *Full* berukuran 40 ft
- e) Jasa penumpukan Petikemas *Full* dan *Empty* berukuran 20 Ft dan 40 Ft
- f) Jasa *Haulage* Petikemas *Full* dan *Empty* berukuran 20 Ft dan 40 Ft

2) *Price*

Tarif jasa berdasarkan kesepakatan bersama antara DPW APBMI Jawa Timur, DPC INSA Surabaya, DPW ALFI/ILFA Jawa Timur, BPD GINSI Jawa Timur, dan DPD GPEI Jawa Timur dengan PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak (PT. Terminal Petikemas Surabaya, PT. Berlian Jasa Terminal Indonesia, PT. Terminal Teluk Lamong, dan PT. Nilam Port Terminal Indonesia)

3) *Place*

Rencana Investasi *Container Yard (CY)* akan di laksanakan pada Lahan yang disewa oleh PT Pupuk Sriwijaya seluas $\pm 14.777 \text{ M}^2$ di Terminal Nilam PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak, Jl. Prapat Kurung Utara No.60, Perak Utara, Pabean Cantian, Kota SBY, Jawa Timur.

4) *Promotion*

Promosi yang dapat dilakukan oleh PT. Pelindo III (Persero) dalam hal ini dapat dilakukan dengan cara *Advertising* (Periklanan), *Public Relation and Publicity* (Hubungan masa) dan *Direct Marketing* (Pemasaran Langsung).

a) *Advertising* (Periklanan)

Menggunakan website www.pelindo.co.id untuk memasarkan produk jasa *Container Yard (CY)* dengan fitur yang semenarik mungkin untuk menarik calon pelanggan.

b) *Public Relation and Publicity* (Hubungan Massa)

PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak mengadakan *Customer Gathering* yang dalam eksistengnya sudah di lakukan tiap tahun guna menciptakan pemahaman sekaligus menjadi jembatan antara kepentingan antara perusahaan dan publiknya, membangun opini publik tentang produk dan perusahaan, dan mendukung berbagai agenda acara kegiatan perusahaan dalam rangka meningkatkan citra perusahaan.

c) *Direct Marketing* (Pemasaran Langsung)

Direct Marketing bisa menjadi salah satu sistem pemasaran interaktif yang dapat dikembangkann PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak untuk menghasilkan tanggapan langsung dari pelanggan yang ditargetkan. Dengan melakukan teknik promosi ini, pihak perusahaan akan mampu menciptakan hubungan baik dengan pelanggan. Hal ini dapat dilakukan oleh *Executive Sales Marketing* dengan cara mengunjungi dan mengajak calon pelanggan yaitu para

pemilik barang di kantor pusatnya untuk menggunakan jasa bongkar muat dan penumpukan petikemas di Terminal Nilam.

Aspek Operasional

Analisis operasional adalah salah satu analisis yang sangat dibutuhkan karena terkait dengan produktifitas dan pendapatan dari investasi yang akan dilakukan dan berujung pada efisiensi dan efektifitas dari output yang dihasilkan oleh investasi tersebut. Investasi layak dilakukan secara operasional jika memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Terjadinya kecepatan tingkat pelayanan yang lebih dibandingkan sebelum investasi dilakukan.
- b. Ketersediaan fasilitas secara langsung dan tidak langsung dalam operasionalitas investasi seperti: ketersediaan SDM yang menjalankan mesin atau peralatan, infrastruktur yang telah disediakan dalam menjalankan mesin atau peralatan.
- c. Terjadinya peningkatan pendapatan yang dihasilkan dengan penambahan dan peningkatan hasil/output yang dihasilkan setelah investasi.

Saat ini, PT Pelindo III (Persero) Terminal Nilam memberikan pelayanan jasa penumpukan di *Container Yard (CY)* menggunakan alat *Rubber Tyred Gantry (RTG)*. Kapasitas *Container Yard (CY)* yang tersedia eksistingnya mampu menampung 3.825 teus dengan luas $\pm 43.000 \text{ M}^2$.

Selama tahun 2011-2016 Arus Petikemas di Pelabuhan Tanjung Perak meningkat sebesar $\pm 1\%$ tiap tahunnya dan diprediksikan akan terus mengalami peningkatan dalam tahun-tahun berikutnya. Jumlah Petikemas yang ditumpuk di lapangan penumpukkan di Terminal Nilam juga meningkat 1% tiap tahunnya. Oleh karena itu, PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak di pandang perlu untuk melakukan investasi *Container Yard* agar dapat mengakomodir peningkatan arus petikemas dan menjadi acuan untuk meningkatkan produksi serta pendapatan.

Aspek operasional yang dikaji oleh penulis adalah dari sisi pergerakan/operasional dari seluruh aktifitas yang ada di *Container Yard (CY)*. Dengan prediksi aspek operasional diharapkan dapat memberikan gambaran apakah investasi *Container Yard (CY)* dapat dikatakan layak untuk dilaksanakan. Kajian dari Aspek Operasional menyatakan investasi *Container Yard (CY)* dikatakan layak karena dengan investasi *Container Yard (CY)* tersebut dapat meningkatkan produksi serta memperlancar proses receiving-delivery petikemas.

Aspek Hukum/Yuridis

PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dalam jasa layanan operator terminal pelabuhan. Perusahaan dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 1991 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Pelabuhan III Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero). Peraturan tersebut ditandatangani oleh Presiden Ke-2 Republik Indonesia Soeharto pada tanggal 19 Oktober 1991. Selanjutnya, pembentukan menjadi PT. Pelindo III (Persero) dituangkan dalam Akta Notaris Imas Fatimah, S.H., Nomor : 5, tanggal 1 Desember 1992 sebagaimana telah mengalami beberapa kali perubahan hingga perubahan terakhir dalam Akta Notaris Yatiningsih, S.H, M.H., Nomor: 72, tanggal 10 Juli 2015.

Selain itu, PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) memiliki dasar hukum dalam perusahaan sebagai Badan Usaha Pelabuhan (BUP) yang diantaranya sebagai berikut :

- a. UU Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran;
- b. PP Nomor 61 Tahun 2009 tentang Kepelabuhanan;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor : 58 Tahun 1991 Tentang Pembentukan PT (Persero) Pelabuhan Indonesia III;
- d. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor : KP 88 Tahun 2011 tentang Pemberian Izin Usaha sebagai Badan Usaha Pelabuhan
- e. Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 51 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pelabuhan Laut;
- f. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM.47 Tahun 2004 tentang Pelabuhan Laut yang diusahakan PT Pelindo III.

Sebagaimana diatur dalam dasar hukum tersebut, maka pemanfaatan lahan pelabuhan yang belum optimal untuk diinvestasikan dalam bentuk proyek investasi *Container Yard (CY)*

memiliki dasar hukum yang jelas sebagai bagian dari perusahaan dalam Badan Usaha Pelabuhan (BUP).

Aspek Keuangan

Aspek finansial dalam penelitian ini merupakan tolak ukur hasil uji penelitian karena akan pengaruhnya terhadap pendapatan. Dalam investasi ini digunakan beberapa asumsi dasar untuk menganalisis aspek keuangan dalam penelitian ini yakni:

- Penelitian ini dianalisis untuk proyeksi jangka waktu *Container Yard* diasumsikan proyeksi jangka waktu sebesar 10 tahun.
- Discount rate* yang digunakan adalah berdasarkan suku bunga Bank Indonesia sebesar 13%
- Asumsi produksi per tahun mengacu pada throughput sesuai asumsi kapasitas terpasang lahan tersebut jika dijadikan lapangan penumpukan, adalah sebagai berikut :
- Asumsi kapasitas *Container Yard* (CY) Dengan Luasan Total +14.777 M², diasumsikan kapasitas terpasang lahan tersebut jika dijadikan lapangan penumpukan adalah sebagai berikut:
- Rencana investasi ini akan membutuhkan biaya sebesar ± Rp 135 M dengan rincian sebagaimana tabel berikut:
Rincian perhitungan asumsi biaya sampai dengan tahun ke-10 dapat di lihat pada lampiran.
- Asumsi tarif untuk seluruh jasa yang ada dalam alur kegiatan di *Container Yard* (CY) dibuat naik 5% tiap 2 tahun dengan acuan tarif eksisting saat ini yang di peroleh dari kesepakatan bersama antara DPW APBMI Jawa Timur, DPC INSA Surabaya, DPW ALFI/ILFA Jawa Timur, BPD GINSI Jawa Timur, dan DPD GPEI Jawa Timur dengan PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak (PT. Terminal Petikemas Surabaya, PT. Berlian Jasa Terminal Indonesia, PT. Terminal Teluk Lamong, dan PT. Nilam Port Terminal Indonesia
- Asumsi Pendapatan *Container Yard* yang di peroleh dari perkalian antara asumsi tarif dan produksi dapat dilihat sebagai berikut:
Rincian perhitungan tarif dan pendapatan tahun pertama sampai dengan tahun ke-10 dapat di lihat pada lampiran.

Dari beberapa asumsi tersebut, dijabarkan keterangan asumsi dasar yang digunakan untuk dasar perhitungan analisis keuangan :

Tabel Keterangan asumsi

No	Asumsi	Nilai	Keterangan
1	Investasi	Rp. 133.980.000.000	
2	Penyusutan Lahan	10 tahun	Menggunakan metode garis lurus
3	Tarif	Sesuai Kesepakatan Bersama	Naik 5% tiap 2 tahun
4	Harga BBM	Rp 8.500/liter	Naik 6% tiap Tahun
5	Konsumsi BBM RTG	363/liter/hari	asumsi ada 360 hari
6	Konsumsi Oli		5% dari pendapatan
7	Biaya Pemeliharaan		3% dari investasi
8	Biaya SDM		Naik 6% tiap 2 tahun
9	Biaya Asuransi		2% dari Investasi
10	Biaya Umum dan Adm		5% dari Pendapatan
11	Pajak		25%
12	Nilai Tukar \$	Rp 13.500	

Sumber : Data diolah (2017)

Dari data-data dan proyeksi tersebut di atas, dapat diketahui hasil analisis kelayakan investasi *Container Yard* dengan hasil perhitungan sebagai berikut:

METODE	HASIL PERHITUNGAN	KEPUTUSAN
--------	-------------------	-----------

NPV	Rp10.147.168.068	DITERIMA/LAYAK
IRR	14,79%	DITERIMA/ LAYAK
PAYBACK PERIOD	5 tahun	DITERIMA/ LAYAK
PROFITABILITY INDEKS	6,76	DITERIMA/ LAYAK

Tabel 4.8 Keputusan Investasi

Sumber : Data diolah (2017)

- 1) Hasil perhitungan *Net Present Value* (NPV), nilai positif yang dihasilkan sesuai dengan syarat yang mana nilai NPV harus positif, sementara pada usaha ini NPV yang didapatkan sebesar Rp. 10.147.168.068,-
- 2) Hasil perhitungan menunjukkan *payback period* yaitu 5 tahun. Dalam kurun waktu 5 tahun, investasi dapat tertutup kembali dari aliran kas bersihnya, jadi investasi ini layak untuk dijalankan karena jangka waktu pengembalian investasi yang ditentukan < 10 tahun.
- 3) Metode *Profitability Index*(PI) merupakan metode yang memiliki hasil keputusan sama dengan metode NPV maka akan diterima pula jika dihitung menggunakan metode *Profitability Index*. Dimana hasil perhitungan menunjukkan bahwa PI = 6,76. Bernilai positif sehingga dapat dikatakan investasi ini layak di lakukan.
- 4) *Internal Rate of Return* (IRR) menunjukkan angka 14,79% dan dinyatakan dapat diterima, karena hasil perhitungan menunjukkan pengembalian investasi lebih dari *discount rate* yang telah ditentukan sebesar 13%.

Perhitungan analisis kelayakan investasi aspek keuangan secara rinci dapat di lihat pada lampiran.

Kontribusi Terhadap Pendapatan

Berikut merupakan pendapatan sesuai RKAP 2017:

Tabel Pendapatan Terminal Nilam

NO	URAIAN	SATUAN	ANGGARAN TAHUN 2017
TOTAL PENDAPATAN TERMINAL NILAM			
1	Total Pendapatan Terminal Konvensional	Rp.	54.075.697.881
2	Total Pendapatan Terminal Multipurpose	Rp.	227.641.724.208
3	Total Pendapatan Terminal Nilam	Rp.	281.717.422.089

Sumber : Divisi Keuangan PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak

Tabel Laga Rugi PT. Pelindo III (Persero)
Cabang Tanjung Perak tahun 2017

NO	URAIAN	SATUAN	ANGGARAN TAHUN 2017
1 TAHUN			
1	2	3	4

1	Pendapatan	Rp	2.271.368.000.000
2	Biaya Usaha	Rp.	1.773.139.000.000
3	Laba (Rugi) Usaha	Rp.	498.229.000.000

Sumber : Divisi Keuangan PT. Pelindo III (Persero) Cabang Tanjung Perak

- Pendapatan total Terminal Nilam sebelum investasi yaitu Rp.281.717.422.089,-
- Asumsi pendapatan CY tahun pertama sejumlah Rp. 35.713.715.901,-
- Asumsi jumlah Pendapatan Terminal Nilam jika di tambah pendapatan investasi tahun pertama sebesar Rp. 317.431.137.990,-
- Asumsi pendapatan Terminal Nilam terhadap Cabang Tanjung Perak sebelum adanya investasi yaitu 12,4 % (Rp.281.717.422.089,-/ 2.271.368.000.000,-)
- Asumsi pendapatan Terminal Nilam terhadap Cabang Tanjung Perak setelah di tambah pendapatan investasi, meningkat menjadi 13,97 % (Rp. 317.431.137.990,- / 2.271.368.000.000,-).

Hasil dari perhitungan ini menggunakan asumsi yang optimis karena dalam dunia bisnis pelabuhan di masa yang akan datang nantinya diprediksikan sebagian besar kegiatan bongkar muat menggunakan peti kemas terkait dengan keamanan, kemudahan, efisiensi dan keuntungan lainnya. Sehingga perhitungan arus peti kemas di proyeksikan sampai dengan sepuluh tahun mendatang akan terus mengalami kenaikan yang signifikan.

Jika Investasi ini dapat di realisasikan, nantinya akan meningkatkan produktifitas kegiatan operasional karena di lihat kondisi eksisting saat ini, *Container Yard* yang ada di nilam masih belum mampu menampung peti kemas jika kegiatan muat peti kemas di berlakukan 100% *stack*.. Jadi apabila di adakan penambahan *Container Yard*, maka akan mempercepat kegiatan sehingga *cost* menurun dan laba meningkat.

Opportunity Cost

Secara sederhana *opportunity cost* diartikan sebagai biaya yang harus kita tanggung karena memilih suatu peluang dan mengabaikan (atau tidak memilih) peluang yang lain. Sesuai dengan hasil penelitian, inilah yang terjadi ketika kita tidak memilih atau mengabaikan pelaksanaan investasi ini. Jika melihat terminal petikemas lainnya yang di kelola oleh PT. Pelindo III (Persero) seperti Terminal Petikemas Surabaya (TPS) dan Terminal Petikemas Semarang (TPKS) sudah mampu memberlakukan kegiatan *stacking container* 100% di CY. Hal ini akan memperlancar kegiatan bongkar muat tanpa adanya waktu yang terbuang akibat faktor eksternal seperti tunggu muatan dan kemacetan lalu lintas ketika kegiatan bongkar muat secara *truck lossing*. Oleh karena itu, secara langsung akan meningkatkan produktifitas bongkar muat sehingga *cost* menurun yaitu dalam hal ini merupakan biaya untuk membayar Tenaga Kerja Bongkar Muat (TKBM).

Jika investasi ini di realisasikan, maka kita memilih untuk meningkatkan pendapatan dan memperkecil biaya yang di keluarkan untuk meningkatkan laba perusahaan atau meminimalisir *opportunity cost* yang timbul.

4. KESIMPULAN

Dari pembahasan hasil penelitian kelayakan pembangunan lapangan penumpukan petikemas di Lahan Eks PUSRI dapat disimpulkan bahwa penelitian kelayakan investasi menunjukkan hasil kelayakan yang positif di tinjau dari aspek finansial, artinya layak untuk dilakukan pengerjaannya karena dapat menghasilkan tambahan pendapatan bagi PT. Pelabuhan Indonesia III (Persero) Cabang Tanjung Perak.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, F. (2015). Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Pembelian Mesin Printing Pada PT. Radja Digital Printing Samarinda. *Journal Ilmu Administrasi Bisnis*. 3 (2) : 297-310.
- Fahmi, I. (2014). *Studi Kelayakan Bisnis dan Keputusan Investasi*. Yogyakarta : Mitra Wacana Media. p. 287.
- Gitman, L. J and Zutter, C. J. (2012). *Principles of Managerial Finance*. 13th edition. Edinburgh : Pearson. p. 310.
- Gittinger, J. P. (2008). *Analisa Ekonomi Proyek-Proyek Pertanian*. Edisi Kedua. Jakarta : Universitas Indonesia Press. p. 47.
- Haming, M & Basalamah, S. (2010). *Studi Kelayakan Investasi Proyek dan Bisnis*. Jakarta : Bumi Aksara. p. 27.
- Kasmir. (2012). *Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. p. 24.
- Kasmir & Jakfar. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis*. Cetakan ke delapan. Jakarta : Kencana. p. 7.
- Keown, A. J., Scott, D. F., Martin, J. D., Petty, W. (2010). *Manajemen Keuangan*. Jakarta : PT. Indeks. p. 69-72.
- Kotler, P. (2008). *Manajemen Pemasaran*. Edisi 12. Jakarta : Indeks. p. 266.
- Martalena & Malinda. (2011). *Pengantar Pasar Modal*. Edisi Pertama. Yogyakarta : Andi. p. 1.
- Martono & Harjito, A. (2010). *Manajemen Keuangan*. Edisi ketiga. Yogyakarta : Ekonisia. p 28-30
- Mulyadi. (2014). *Sistem Akuntansi*. Edisi ketiga. Jakarta : Salemba Empat. p. 8.
- Mukti. (2009). *Analisis Kelayakan Investasi Pabrik Kepala Sawit Studi Kasus Kabupaten Aceh Utara*. Skripsi, Institut Pertanian Bogor.
- Munawir. (2010). *Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta : Liberty. p. 5.
- Noor, J. (2014). *Analisis Data Penelitian Ekonomi dan Manajemen*. Jakarta : Grasindo. p. 2
- Nordic Investment Bank. (2017). "Risk Management Policies". [On-line]. Available HTTP : www.nib.int.
- Novianti, T., et al. (2013). Impact Of Transportation Costs and Infrastructure Quality on Indonesian Imports. *Economic Journal of Emerging Markets*. 5 (2) : 81-91.
- Nurmalina, R., Sarianti, T., Karyadi, A. (2009). *Studi Kelayakan Bisnis*. Bogor : Departemen Agribisnis Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor. p. 12.
- PSAK. (2012). *Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) No. 23 Penyajian Laporan Keuangan-Pendapatan dan Beban*. Jakarta : IAI.
- PT Pelabuhan Indonesia III (Persero). (2015). "Profil Perusahaan" [On-line]. Available HTTP: www.pelindo.co.id.
- Riyanto, B. (2011). *Dasar – Dasar Pembelian Perusahaan*. Edisi keempat. Yogyakarta : BPFE. p. 24.

- Ross et al. (2010). *Fundamental of Corporate Finance*. 9th Edition. New York : McGraw-Hill. p. 4.
- Santoso, I. (2010). *Akuntansi Keuangan Menengah (Intermediate Accounting)*. Bandung : PT. Refika Aditama. p. 26.
- Silalahi, E. K., Sarwito, S., Kurniawan, A. (2016). Analisa Teknis dan Ekonomis Autonomic Stacking Crane di PT. Terminal Teluk Lamong PELINDO III. *Jurnal Teknik ITS*. 5 (2) : 1-2.
- Sjahrial, D. (2009). *Manajemen Keuangan*. Edisi ketiga. Jakarta : Mitra Wacana Media. p. 54.
- Sjahrial, D. (2010). *Manajemen Keuangan*. Edisi ketiga. Jakarta : Mitra Wacana Media. p. 53.
- Suganda, T. R. (2011). Analisis Risiko Saham Berdasarkan Beta Akuntansi : Studi Pada Saham Sektor Industri Retail Pedagang Eceran. *Media Riset Akuntansi*. 1(1) : 57 – 58.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta. p. 31,70.
- Sukardi, D & Kurniawan. (2010). *Manajemen Investasi*. Edisi pertama. Yogyakarta: Graha Ilmu. p. 255.
- Suliyanto. (2010). *Studi Kelayakan Bisnis : Pendekatan Praktis*. Yogyakarta : Andi offset. p. 42-45.
- Susanti, W., Rahayu, S. M., A, Z. Z. (2014). Analisis Capital Budgeting Sebagai Sarana Pengambilan Keputusan Investasi Aset Tetap. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*. 7 (1) : 2.
- Sutrisno, E. (2009). *Manajemen Keuangan Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Edisi Pertama. Yogyakarta : Ekonisia. p. 126-128.
- Syamsudin, L. (2011). *Manajemen Keuangan Perusahaan : Konsep Aplikasi dalam Perencanaan, Pengawasan, dan Pengambilan Keputusan*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. p. 412.
- Tandelilin, E. (2010). *Portofolio dan Investasi*. Edisi Pertama. Yogyakarta : Kanisius. p. 2.