

Yayasan Mercu Buana	
UNIVERSITAS MERCU BUANA	
Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat	
Sumber :	2
Tanggal :	13-1-09
No. Reg. :	1. 108090080
	2. TE/09/080



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

**ANALISIS KELAYAKAN BISNIS JASA PELABUHAN KHUSUS
BATUBARA (KASUS DI DAERAH KALIMANTAN SELATAN)**

KARYA AKHIR

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program
Pascasarjana Program Magister Manajemen**

Oleh

Arie Murjono
55105120095

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Buku ini milik
PERPUSTAKAAN UMB
Harap dijaga keutuhannya

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCASARJA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
2008**

ABSTRACT

Increase economic growth that increasingly at impacted Indonesia on increasing energy supply requirement. Dependency to energy in particular impacted petroleum too on in height oil price universalizes. It who evokes to mark sense alternative energy purpose thinking. One of alternative energy which there are many utilized by industry is coal. Coal requirement that also increasingly need medium support that is equal to in order not to supply delay happening. Opportunity carries on business infrastructure apparently can help coal industry. Therefore coal special porting that provide service for producer and coal business man give solution for supply fluency trouble-shooting.

This Thesis tries to test if effort or special port service business coal at Kalimantan's Region south have business prospect that advantages and reasonably be run.

Feasibility indicators that is utilized is Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Internal Of Return's Rate (IRR) and Profitabilty Is Index (PI). Besides that, business feasibility assessed by analyses sensitivitas and ratio. Risk management also considered in this business in order not to happens failing.

The business plan up to 10 year, apparently give business prospect that advantage afters paying attention finance aspect

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

ABSTRAK

Tingkat pertumbuhan ekonomi yang terus meningkat di Indonesia berdampak pada peningkatan kebutuhan pasokan energi. Ketergantungan terhadap energi khususnya minyak bumi berdampak pula pada tingginya harga minyak dunia. Hal inilah yang menimbulkan adanya pemikiran penggunaan energi alternatif. Salah satu energi alternatif yang banyak digunakan oleh industri adalah batubara. Kebutuhan batubara yang juga terus meningkat membutuhkan dukungan sarana yang memadai agar tidak terjadi keterlambatan pasokan. Peluang bisnis infrastruktur ternyata bisa membantu industri batubara. Oleh karena itu pelabuhan khusus batubara yang menyediakan jasa bagi produsen dan pedagang batubara memberikan solusi bagi pemecahan masalah kelancaran pasokan.

Karya akhir ini mencoba untuk menguji apakah usaha atau bisnis jasa pelabuhan khusus batubara di Daerah Kalimantan Selatan mempunyai prospek bisnis yang menguntungkan dan layak dioperasikan.

Indikator – indikator kelayakan yang digunakan adalah Payback Period (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR) dan Profitabilty Index (PI). Selain itu kelayakan bisnis dikajipula dengan analisa sensitivitas dan rasio. Manajemen rsiko juga dipertimbangkan dalam bisnis ini agar tidak terjadi kegagalan.

Dari perencanaan bisnis tersebut selama 10 tahun, ternyata memberikan prospek bisnis yang menguntungkan setelah memperhatikan aspek keuangan.

PENGESAHAN KARYA AKHIR

Judul : Analisis Kelayakan Bisnis Jasa Pelabuhan Khusus
Batubara (Kasus di Daerah Kalimantan Selatan)

Bentuk Karya Akhir : Rencana Usaha / Bisnis Plan

Nama : Arie Murjono

NIM : 55105120095

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal : Agustus 2008


Mengesahkan

Ketua Program Studi Magister Manajemen



UNIVERSITAS
MERCU BUANA
Dr. Ir. Har Adi Basri, MEd

Pembimbing



Dr. Wiwik Utami, MS

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Karya Akhir ini :

Judul : Analisis Kelayakan Bisnis Jasa Pelabuhan Khusus
Batubara (Kasus di Daerah Kalimantan Selatan)

Bentuk Karya Akhir : Rencana Usaha / *Business Plan*

Nama : Arie Murjono

NIM : 55105120095

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal : Agustus 2008

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan, dan karya akhir saya sendiri dengan bimbingan Komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Magister Manajemen Universitas Mercu Buana. Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, Agustus 2008



Arie Murjono

KATA PENGANTAR

Ucapan syukur dan terima kasih penulis panjatkan kehadiran Allah Bapa di Surga yang telah melimpahkan Rahmat dan anugrah Nya sehingga penulis mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan penulisan karya akhir yang berjudul **“ANALISIS KELAYAKAN BISNIS JASA PELABUHAN KHUSUS BATUBARA (KASUS DIDAEARAH KALIMANTAN SELATAN)”**

Karya akhir ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan studi untuk jenjang Strata dua (S-2) di Program Pasca Sarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Di samping itu, karya akhir ini juga merupakan salah satu bentuk penerapan ilmu yang didapat penulis selama mengikuti program studi Magister Management.

Penyelesaian penulisan penelitian ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis dengan setulus hati menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Ibu DR Wiwik Utami, MS selaku dosen pembimbing utama yang dengan penuh perhatian dan kesabaran telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penelitian ini.
2. Orang Tua tercinta yang telah memberikan doa dan suportnya terhadap penyelesaian dari kuliah sampai karya akhir ini.
3. Adikku yang telah memberikan motivasi dan doa yang tulus uantuk keberhasilan dan kesuksesanku.

4. Dewan direktur dan semua dosen MM Universitas Mercu Buana yang telah memberikan kesempatan pada saya untuk belajar pada program ini.
5. Semua staff MM UMB, baik yang di Meruya maupun di Menteng terima kasih atas bantuannya.
6. Teman-teman angkatan VII yang telah memberikan bantuan dan kerjasamanya.
7. Dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Bagaimanapun wawasan, pengetahuan dan pengalaman penulis masih sangat terbatas sehingga karya akhir ini tidak mungkin luput dari kekurangan, untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan saran dan kritik untuk penyempurnaan penelitian ini.

Akhir kata, sungguh merupakan kebanggan penulis jika penelitian ini bermanfaat dan dapat memberikan masukan bagi investor dalam berinvestasi di bidang pelabuhan khusus batubara di Daerah Kalimantan Selatan.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, Agustus 2008

Arie Murjono
55105120095

DAFTAR ISI

ABSTRACT	ii
ABSTRAK	iii
PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR GRAFIK	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Pembatasan Masalah	3
1.4 Maksud dan Tujuan Penyusunan Karya Akhir	3
1.5 Manfaat dan Kegunaan Karya Akhir	4
1.6 Sistematika Penulisan	4
BAB II DESKRIPSI BISNIS	
2.1 Deskripsi Bisnis Jasa Pelabuhan Khusus Batubara ..	7
2.2 Lingkup Bidang Usaha Jasa Pelabuhan Khusus Batubara	8
2.3 Sumber Daya	8
2.3.1 Sumber Daya Batubara	8
2.3.2 Sumber Daya Manusia	10
2.3.3 Teknologi	12
2.3.4 Sumber Pendanaan	12
2.4 Tantangan Bisnis	12
2.4.1 Persaingan Usaha	12
2.4.2 Regulasi	13
2.5 Proses Bisnis	14
BAB III KONSEP BISNIS	
3.1 Konsep Bisnis	15

3.1.1 Pengertian Bisnis Pelabuhan Khusus Batubara	15
3.1.2 Pengertian Investasi dan Resiko Bisnis	16
3.1.3 Aspek – Aspek dari Bisnis	18
3.1.4 Evaluasi Investasi	19
3.2 Rerangka Pemikiran	23

BAB IV METODOLOGI PENYUSUNAN BISNIS PLAN

4.1 Pengumpulan Informasi	24
4.2 Metode Analisis Data	25
4.3 Proses Penyusunan <i>Bisnis Plan</i>	26
4.4 Metode Analisis Kelayakan Bisnis	27

BAB V ANALISIS DATA

5.1 Analisis Industri	29
5.1.1 <i>Trend</i> Industri	29
5.1.2 Industri <i>Lifecycle</i>	38
5.1.3 Teknologi	38
5.1.4 Aturan Perundang – Undangan	39
5.1.5 Supply dan Distribusi	42
5.2 Analisis Pasar	42
5.2.1 Segmentasi Pasar	42
5.2.2 Target Pasar	43
5.2.2 Posisi Pasar	43
5.2.3 Bauran <i>Marketing</i>	43
5.3 Analisis Operasional Bisnis	44
5.3.1 Rencana Penggunaan Kapasitas Mesin	44
5.3.2 Lokasi Operasional Perusahaan	45
5.3.3 Tarif Jasa Pelabuhan Khusus	48
5.4 Analisis Proyeksi Keuangan dan Modal	48
5.4.1 Rencana Anggaran Biaya Investasi	48
5.4.2 Rencana Kebutuhan Modal Kerja	49
5.4.3 Asumsi – Asumsi	49
5.4.4 Proyeksi Beban Pokok Pendapatan	51
5.4.5 Proyeksi Beban Usaha	51
5.4.6 Penyusutan dan Amortisasi	52
5.4.7 Tingkat Diskonto	53
5.4.8 Proyeksi Keuangan	54

BAB VI BISNIS PLAN

6.1	Gagasan Bisnis Baru	56
6.1.1	Lingkup Bisnis Jasa Pelabuhan Khusus	56
6.1.2	Tinjauan Aspek Teknis	56
6.1.3	Tinjauan Aspek Sosial dan Ekonomi	58
6.1.4	Badan Hukum	59
6.1.5	Visi dan Misi	60
6.2	Manajemen Sumber Daya Manusia	60
6.2.1	Tim Manajemen	60
6.2.2	Evaluasi Manajemen	61
6.2.3	Sistem Rumenerasi dan Benefit	61
6.2.4	Standar Tenaga Kerja	62
6.3	Strategi dan Rencana Pemasaran	62
6.3.1	Segmentasi, Targeting dan Positioning	66
6.3.2	Bauran Pemasaran	66
6.3.3	Manajemen Penjualan.....	68
6.4	Strategi Pengoperasian Bisnis.....	70
6.4.1	Strategi Operasi.....	70
6.4.2	Proses Jasa.....	70
6.4.3	Fasilitas.....	72
6.4.4	Struktur Operasional Jasa.....	74
6.4.5	Program Operasional.....	75
6.4.6	Pengendalian Pasokan.....	76
6.4.7	Kontrol Keuangan.....	76
6.4.8	Manajemen Sumber Daya.....	77
6.5	Kebutuhan Modal dan Proyeksi Keuangan.....	79
6.5.1	Kebutuhan Modal.....	79
6.5.2	Proyeksi Arus Kas.....	80
6.5.3	Proyeksi Laba Rugi.....	81
6.5.4	Proyeksi Neraca.....	81
6.6	Analisis Kelayakan Bisnis.....	81
6.6.1	Analisis Periode Pengembalian (Payback Period).....	81
6.6.2	Analisis Nilai Sekarang Bersih (NPV).....	82
6.6.3	Analisis Arus Pengembalian Internal (IRR).....	82
6.6.4	Analisis Profitabilitas Index (PI).....	82
6.6.5	Analisis Sensitivitas.....	82
6.6.6	Analisis Rasio Keuangan.....	83
6.6.7	Manajemen Resiko.....	84

BAB VII REKOMENDASI BAGI MANAJEMEN

7.1 Rekomendasi.....85

DAFTAR PUSTAKA.....xvi

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
2.1 Sumberdaya Batubara Indonesia Per Propinsi	9
2.2 Rincian Tenaga Kerja Pelabuhan Khusus Batubara	10
5.1 Mesin dan Peralatan Pelabuhan Khusus Batubara	39
5.2 Perkembangan Produksi Batubara Indonesia (Ribu Ton).....	43
5.3 Rencana Penggunaan Kapasitas Mesin.....	45
5.4 Kebutuhan Investasi Pelabuhan Khusus.....	48
5.5 Kebutuhan Modal Kerja.....	49
5.6 Skema Proyeksi Harga.....	50
5.7 Skema Proyeksi Beban Pokok Pendapatan.....	51
5.8 Proyeksi Gaji.....	51
5.9 Proyeksi Beban Usaha.....	59
5.10 Tarif Penyusutan dan Amortisasi.....	53
5.11 Perhitungan Tingkat Diskonto.....	54
5.12 Proyeksi Laba Rugi	55
6.1 Standar Tenaga Kerja	62
6.2 Perincian Luas Lantai Bangunan.....	73
6.3 Sumber Dana Investasi <i>Interest During Construction</i>	79
6.4 Sumber Dana Modal	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1 Struktur Organisasi Jasa Pelsus Batubara.....	11
2.2 Proses Bisnis Pelabuhan Khusus Batubara.....	14
3.1 Rerangka Pemikiran.....	23
5.1 Peta Propinsi Kalimantan Selatan.....	46
5.2 Peta Kabupaten Tanah Laut.....	46
5.3 Rencana Lokasi Pelabuhan Khusus Batubara.....	47
5.4 Contoh Bentuk Pelabuhan Khusus Batubara.....	47
6.1 Merek dan Logo Perusahaan.....	67
6.2 Proses Jasa Pelabuhan Khusus Batubara.....	71
6.3 Rencana Lay Out Plant Proyek Pelsus Batubara.....	73
6.4 Denah Lokasi Pelabuhan Khusus Batubara.....	73
6.5 Struktur Operasional Jasa Pelsus Batubara.....	74

DAFTAR GRAFIK

Grafik	Halaman
5.1 Perkembangan Konsumsi Batubara Indonesia (Ribuan Ton).....	32
5.2 Konsumsi Batubara Indonesia Berdasarkan Industri (2006).....	33
5.3 Perkembangan Ekspor Batubara Indonesia (Ribuan Ton).....	36
5.4 Negara Tujuan Ekspor Batubara Indonesia (2002-2006).....	37



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

- A : *Budget Investment*
- B : *Interest During Construction*
- C : *Project Assumption*
- D : *Balance Sheet Projection*
- E : *Profit & Loss Projection*
- F : *Cash flow Projection*
- G : *Repayment Schedule – Investment Loan*
- H : *Repayment Schedule – IDC Loan*
- I : *Repayment Schedule – Working Capital Loan*
- J : *Skedul Depresiasi dan Amortisasi*
- K : *Financial ratios*
- L : *Financing Payment Ratio*
- M : *Project Investment Analyst*
- N : *Sensitivity analyst*
- O : *Expense*
- P : *Konsumsi Batubara Dunia*