

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI GUNA

MENINGKATKAN KUALITAS JASA

(Study Kasus Pada Taman Wisata Pemandian Wendit di Kabupaten Malang)

SKRIPSI

Oleh

IKA RINAWATI

NIM:03220086



JURUSAN MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MALANG

2007

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI GUNA MENINGKATKAN
KUALITAS JASA
(Studi Kasus Pada Taman Wisata Pemandian Wendit di Kabupaten Malang)**

S K R I P S I

Diajukan kepada :
Universitas Islam Negeri (UIN) Malang
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)

O l e h

I K A R I N A W A T I

NIM : 0 3 2 2 0 0 8 6



JURUSAN MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MALANG

2007

LEMBAR PERSETUJUAN
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI GUNA MENINGKATKAN
KUALITAS JASA
(Studi Kasus Pada Taman Wisata Pemandian Wendit di Kabupaten Malang)

SKRIPSI

Oleh

I K A R I N A W A T I

NIM : 03220086

Telah Disetujui Tgl 1 Mei 2007

Dosen Pembimbing,

Drs. H. ABDUL KADIR USRY, MM., Ak

Mengetahui

Dekan,

Drs. HA. MUHTADI RIDWAN, MA

NIP. 150 231 828

ABSTRAK

Rinawati, Ika. 2007. SKRIPSI. Judul: "Analisis Kelayakan Investasi Guna Meningkatkan Kualitas Jasa pada Taman Wisata Pemandian Wendit di Kabupaten Malang.

Pembimbing: Drs. H. Abdul Kadir Usry, MM, Ak.

Kata kunci : Study Kelayakan, Investasi, Jasa

Dalam melaksanakan sebuah usulan proyek dibutuhkan sebuah penilaian kelayakan investasi. Ini dilakukan untuk memberikan gambaran awal apakah usulan proyek tersebut layak atukah tidak proyek tersebut direalisasikan. Langkah ini diperlukan, mengingat kondisi negara atau daerah dimasa mendatang yang penuh dengan ketidakpastian dapat mempengaruhi iklim investasi.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif dengan metode study kasus, yang bertujuan menjelaskan konsep analisis kelayakan investasi di Taman Wisata Pemandian Wendit di Kabupaten Malang. Sedangkan dalam menganalisis data, menggunakan metode penilaian investasi Net Present Value (NPV).

Berdasarkan metode tersebut, diperoleh suatu kesimpulan bahwa investasi di taman wisata pemandian wendit Kabupaten Malang sebesar Rp. 73.711.749.273 dengan tingkat bunga sebesar 16%, dinyatakan tidak layak. Hal ini berdasarkan perhitungan Net Present Value (NPV) menunjukkan angka negatif yakni sebesar Rp. -37.984.380.380.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan pertolongannya bagi kami untuk menyelesaikan tugas akhir skripsi tanpa halangan yang memberatkan bagi kami. Kedua, salawat serta salam tetap tercurahkan kepada junjungan kita nabi besar Muhammad SAW yang telah menjadi sumber inspirasi bagi kehidupan manusia dimuka bumi ini.

Ketiga, kami mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bpk. Prof. Dr. H. Imam Suprayogo selaku rektor Universitas Islam Negeri Malang yang telah menjadi figur bagi kami dalam dunia pendidikan.
2. Bpk Drs. H. A. Muhtadi Ridwan, MA selaku dekan Fakultas Ekonomi UIN Malang yang telah mendidik kami dalam menyelesaikan study di Fakultas Ekonomi UIN Malang.
3. Bpk. Drs. H. Abdul Kadir Usry, MM. Ak selaku dosen pembimbing bagi kami yang telah meluangkan waktunya dalam membimbing kami dan mengarahkan segala kesalahan dalam menyelesaikan tugas skripsi ini.
4. Seluruh dosen, staf dan karyawan Fakultas Ekonomi UIN Malang yang telah memperlancar proses belajar bagi kami selama menjadi mahasiswa di Fakultas Ekonomi UIN Malang.

5. Bpk. Drs. Roibin. MA bersama keluarga selaku bagian kemahasiswaan UIN Malang yang telah memberikan banyak pengarahan untuk mencetak prestasi setinggi-tingginya di dunia universitas.
6. Bapak dan ibu yang telah banyak memberikan dukungan dan telah mengantarkan saya kepada cita cita.
7. Adik adikku, selaku motifator bagi saya dalam menyelesaikan study dengan tetap tegar dalam menghadapi segala kesulitan.
8. Gus'e yang selalu menjadi sumber motifasi dan inspirasi bagi saya dalam mengatasi dan menyelesaikan setiap permasalahan dalam studyku.
9. P.T. Millennium Penata Future yang telah mengenalkan seluk beluk dunia valas bagi kami guna mempersiapkan skiil kami dalam menghadapi dunia kerja nantinya.
10. Seluruh sahabat-sahabati PMII Koms UIN dan Koms UNIGA, denganmu aku menjadi orang yang mengerti akan arti kehidupan.
11. Teman teman BEM Fakultas Ekonomi UIN Malang, denganmu maka aku dapat merasakan indahnya suatu kesuksesan kerja tim.
12. Teman teman senasib dan seperjuangan di fakultas ekonomi khususnya dan fakultas lain pada umumnya, denganmu keceriaan selalu dapat tercipta.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Hasil karya tulis ini saya persembahkan untuk

Pihak Universitas Islam Negeri Malang,

Fakultas Ekonomi UIN Malang

Bapak, Ibu, Adik-adikku beserta Insan yang senantiasa kucintai.

MOTTO

Allah Berfirman :

“ Berimanlah kepada Allah dan RosulNya dan infakkanlah sebagian hartamu yang Allah telah menjadikan kamu sebagai yang menguasainya”

(Qs. Al- Hadid: 7)

DAFTAR ISI

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

HALAMAN PERSEMBAHAN

HALAMAN MOTTO

DAFTAR ISI

BAB I : PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang	1
I.2. Rumusan Masalah	2
I.3. Tujuan Penelitian	3
I.4. Batasan Penelitian	3
I.5. Manfaat Penelitian	3

BAB II : PEMBAHASAN

II.1. Penelitian Terdahulu	4
II.2. Kajian Pustaka	4
A. Studi Kelayakan Investasi	4
1. Pengertian studi kelayakan investasi	4
2. Jenis-jenis Investasi	4
3. Macam-macam Investasi	4
4. Faktor yang mempengaruhi investasi	5
5. Keputusan Investasi	6

6. Metode Penilaian Investasi	8
B. Obligasi	12
1. Pengertian Obligasi	12
2. Jenis-Jenis Obligasi	12
3. Karakteristik Obligasi	14
C. Kualitas	15
1. Pengertian kualitas	15
2. Syarat syarat kualitas	15
3. karakteristik kualitas	16
D. Pembiayaan	18
1. Macam-macam Pembiayaan	18
2. Syarat-syarat Rutin	20
3. Syarat-syarat Khusus	20
4. Obligasi dengan Jaminan Hipotek	21
5. Obligasi Laba.....	21
E. Obligasi dalam Perspektif Islam.....	21
1. Pengertian Obligasi Syari'ah	21
2. Jenis Usaha Emiten	22
3. Fatwa DSN dan MUI	22
4. Zakat Obligasi Syariah	24
5. Pilihan Investasi Syariah	24

II.3. Kerangka Berfikir	26
-------------------------------	----

BAB III. METODE PENELITIAN

III.1. Lokasi Penelitian	27
III.2. Jenis Penelitian	27
III.3. Jenis Atau Sumber Data.....	28
III.4. Variabel penelitian	28
III.5. Teknik Pengumpulan Data	28
III.6. Teknik Analisis Data	29

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat bukti konsultasi

Lampiran 2 : Surat keterangan telah mengadakan penelitian

Lampiran 3 : Data Keuangan P.D. Jasa Yasa

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Penelitian Terdahulu

Tabel 2.2 : Hubungan Antara Aspek Study Kelayakan Proyek Dengan Alat Analisis Data

Tabel 4.1 : Data Pengunjung Taman Wisata Pemandian Wendit Malang Tahun 2001-2005

Tabel 4.2 : Rekapitulasi Pendapatan Taman Wisata Pemandian Wendit Malang Tahun 2001-2005

Tabel 4.3 : Rekapitulasi Biaya Usaha Taman Wisata Pemandian Wendit Malang Tahun 2001-2005

Tabel 4.4 : Proyeksi Pembelanjaan Investasi Taman Wisata Pemandian Wendit Malang

Tabel 4.5 : Proyeksi Pendapatan Taman Wisata Pemandian Wendit Malang Tahun 1-15

Tabel 4.6 : Proyeksi Biaya Taman Wisata Pemandian Wendit Malang Tahun 1-15

Tabel 4.7 : Proyeksi Laba Rugi Taman Wisata Pemandian Wendit Malang Tahun 1-15

Table 4.8 : Proyeksi Operational Cash Flow Taman Wisata Pemandian Wendit Malang Tahun 1-15

Table 4.9 : Perhitungan Net Present Value (NPV) Taman Wisata Pemandian

Wendit Malang Tahun 1-15

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. : Kerangka Berfikir

Gambar 2.2.: Struktur Organisasi Dinas Perhubungan Dan Pariwisata
Kabupaten Malang

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Krisis moneter yang melanda Indonesia di pertengahan tahun 1997 telah membawa dampak negatif yang sangat terasa terhadap kegiatan perekonomian Negara Indonesia. Seluruh aspek perekonomian negara Indonesia terkena dampak tersebut, termasuk aspek infrastruktur baik pusat maupun daerah yang ada di Indonesia.

Salah satu dampak tersebut adalah keterbatasan dana atau anggaran APBN dan APBD yang disediakan pemerintah untuk pembiayaan infrastruktur baik pusat maupun daerah. Seperti yang diungkapkan oleh Raden Pardede selaku ketua tim pembiayaan infrastruktur dimasa pemerintahan Susilo Bambang Yudoyono bahwa untuk membangun infrastruktur yang diprioritaskan untuk tahun 2006 - 2010, diperlukan dana sebesar Rp 200 Triliun. Dari jumlah tersebut ternyata pemerintah hanya mampu menyediakan dana anggaran sebesar 20% atau sekitar 40 Triliun.

Sedangkan menurut Deputi Menko perekonomian bidang infrastruktur (Suyono Dikun) dalam jumpa pers infrastruktur Summits II di Hotel Borobudur, Jakarta, selasa 4 /7/2006 "bahwa pembiayaan proyek

infrastruktur tiap tahun mengalami kekurangan dana Rp.163,5 Triliun, Tambahnya bahwa jumlah tersebut sulit dipenuhi karena ruang APBN yang sangat kecil akibat tergerus oleh pembiayaan untuk bencana alam, anggaran pendidikan dan anggaran lainnya, juga jumlah presentase anggaran pembiayaan infrastruktur terhadap Produk Domestic Bruto (PDB) dari tahun ketahun semakin mengecil.

Sebelum krisis angkanya mencapai 5,5 % sampai 6% dari PDB, sementara ditahun 2006 angka tersebut diperkirakan turun drastis menjadi 2% dari PDB. Dengan infrastruktur summits II, pemerintah mengharap bisa menggandeng pihak asing maupun swasta untuk membiayai sejumlah proyek yang termasuk infrastruktur daerah, pembiayaan tersebut dapat berupa penerbitan saham dll.

Adanya otonomi daerah yang telah ditetapkan oleh kesepakatan pemerintah ternyata membuat pemerintah daerah untuk mencari alternatif bagaimana mencukupi kebutuhan yang diperlukan oleh daerahnya serta bagaimana infrastruktur daerah dapat memberikan kontribusi kepada pemerintah daerah.

Ditambah lagi dengan persaingan di era globalisasi dan iklim ekonomi yang semakin kurang menentu yang telah memaksa sebagian pengusaha untuk memusatkan perhatian yang ditujukan guna mempertahankan dan meningkatkan peluang pasar.

Hal ini berarti bahwa dalam iklim globalisasi ekonomi tersebut seorang pengusaha harus dapat menciptakan *competitive advantage* atau keunggulan daya saing dalam perdagangan, melalui peningkatan kualitas dan produktivitas barang dan jasa. (H. Soewarso, 2004: 52)

Dalam meningkatkan kualitas jasa, maka pemerintah daerah harus selektif dalam memilih infrastruktur yang memiliki potensi untuk dikembangkan dan dibudidayakan sehingga mampu memberikan kontribusi kepada pemerintah daerah. Infrastruktur tersebut misalnya adalah taman wisata.

Demikian halnya dengan taman wisata, taman wisata merupakan salah satu asset daerah dalam bidang produksi jasa. Oleh karena itu perusahaan tersebut harus selalu mengadakan perubahan dalam meningkatkan kualitas pelayanan.

Taman wisata ini bila diolah dengan profesional dapat dipastikan mampu memberikan kontribusi terhadap daerahnya. Maka dari itu pemerintah melakukan berbagai usaha untuk mengembangkan taman wisata (infrastruktur daerah).

Begitu pula taman wisata pemandian Wendit yang terletak di Desa Mangliaman, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang. Disamping memiliki panorama alam yang indah, memiliki khas (hewan kera), letaknya yang mudah dijangkau oleh seluruh pengunjung karena berada didepan bandara

Abdur Rahman Saleh, sangat mendukung wisata pemandian Wendit ini untuk lebih dikembangkan potensinya dalam meningkatkan kualitas produksinya.

Taman wisata pemandian Wendit ini cukup dikenal dan selalu dikunjungi oleh berbagai masyarakat yang ada di Malang, luar Malang dan bahkan para wisatawan dari luar negeri, akan tetapi tidak semua pengunjung puas akan fasilitas yang ada di taman wisata pemandian Wendit. Hal ini dapat dilihat dari data yang disampaikan oleh pihak pengelola taman wisata pemandian Wendit (P.D. Jasa Yasa) tentang penurunan jumlah pengunjung dari tahun 2001 ke tahun 2006, dan adanya rencana pemerintah untuk mengembangkan fasilitas yang ada serta adanya rencana perbaikan bangunan yang ada di taman wisata pemandian Wendit Malang.

Dari latar belakang diatas, maka peneliti ingin meneliti kelayakan investasi guna mengembangkan kualitas wisata pemandian Wendit yang terletak di Desa Mangliaman Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang. Dengan diterbitkannya investasi diharapkan taman wisata pemandian Wendit mampu meningkatkan kualitas yang sesuai dengan harapan para pengunjung sehingga hal ini dapat meningkatkan jumlah pengunjung yang datang dan dapat meningkatkan perekonomian masyarakat sekitar.

B. Rumusan Masalah

Adanya keterbatasan dana APBD dan adanya tuntutan untuk selalu mengembangkan wilayah kabupaten Malang karena adanya otonomi daerah serta didukungnya potensi alam yang dimiliki taman wisata pemandian Wendit Malang menjadikan alasan tersendiri bahwa Wendit harus dikembangkan kualitasnya dengan mengeluarkan proyek investasi.

Dari permasalahan tersebut diatas maka muncul rumusan masalah seperti dibawah ini yaitu:

Apakah rencana investasi Taman Wisata Pemandian Wendit Malang layak untuk dilaksanakan?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan inti permasalahan tersebut diatas maka peneliti bertujuan menganalisis kelayakan penerbitan investasi sebagai sumber pembiayaan guna meningkatkan kualitas pelayanan taman wisata pemandian Wendit Malang.

D. Batasan Penelitian

Penelitian ini dibatasi pada aspek keuangan sebuah perusahaan. Maka dari itu peneliti mengambil obyek penelitian yaitu taman wisata pemandian Wendit Malang yang dikelola oleh P.D. Jasa Yasa dan mulai tahun 2005 pengelolaan diserahkan kepada dinas perhubungan dan pariwisata kabupaten Malang.

E. Manfaat Penelitian

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak manajemen yakni Pemerintah Kabupaten Malang (Dinas Perhubungan Dan Pariwisata) tentang layak tidaknya proyek investasi di taman wisata pemandian wendit malang guna meningkatkan kualitas jasa.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi lingkup dunia pendidikan yaitu kalangan mahasiswa dan dosen.
3. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi bagi para investor yang kelebihan dana untuk berinvestasi di taman wisata pemandian wendit Malang.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. PENELITIAN TERDAHULU

Tabel : 2.1

Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil penelitian
1.	Bernadet Rubiyanti	Study Kelayakan Ekspansi Pembenihan Udang Pada UD Benur Jumbo Aquaculture Situbondo Ditinjau Dari Aspek Keuangan	Perhitungan NPV, Perhitungan Benefit Cost Rasio (B/C Ratio), Perhitungan IRR	Hasil NPV adalah + Rp.86698284,00, Hasil B/C Ratio adalah > 1 yaitu 3,542, Hasil IRR adalah > cost of capital coc yaitu 73,27%. Maka usulan proyek layak dilaksanakan.
2.	Yan Hendriyana	Study Rencana Pembangunan Proyek Perum Type 36 di Buring Satelit (Study Kasus Pada PT. Bukit Barisan Permai Malang)	Metode kuantitatif dan kualitatif. dengan menggunakan perhitungan NPV, IRR, dan PI	Hasil NPV adalah +Rp.186.550.945,24, IRR adalah 25% dan PI adalah 1.05%. Maka usulan proyek layak dilaksanakan dan dapat diteruskan.
3.	Rudiyana	Analisis Kelayakan Investasi Modal untuk pembelian asset baru pada CV. Al Mubarakah Transport Malang	Metode deskriptif kuantitatif dan kualitatif, dengan menghitung initial investment, penyusutan, initial cash flow, operational cash flow, incremental cash flow dan NPV.	Hasil NPV adalah + Rp.318.350.000. maka usulan proyek layak dan dapat dilaksanakan.

B. KAJIAN TEORITIS

1. STUDI KELAYAKAN INVESTASI (STUDI KELAYAKAN PROYEK)

a. Pengertian Studi Kelayakan Proyek

Studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya adalah proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. (Husnan, Suwarso; 2005; 4)

Studi kelayakan proyek merupakan suatu studi untuk menilai proyek yang akan dikerjakan dimasa yang akan datang. penilaian disini tidak lain adalah memberikan rekomendasi apakah sebaiknya proyek yang bersangkutan layak dikerjakan atau sebaiknya ditunda dulu. (Suratman, 2001, 5)

Studi kelayakan proyek adalah suatu metode peninjauan dari suatu gagasan usaha tentang kemungkinan layak atau tidaknya gagasan usaha tersebut dilaksanakan. (Nitisemito, Burhan, 2004, 1)

b. Sejarah Singkat Studi Kelayakan Proyek

Terjadinya revolusi industri di Inggris pada abad ke-17 mendorong perkembangan perindustrian dan perdagangan yang terus berlangsung sampai sekarang. Hal tersebut merupakan titik permulaan dari keperluan akan adanya studi kelayakan yang lebih sistematis dengan menggunakan metode ilmiah. Setelah perang dunia kedua, peranan pemerintah semakin menonjol dalam sektor

perekonomian, tidak terkecuali negara negara barat seperti Amerika dan Inggris. Sejalan dengan itu, faktor faktor yang harus diijaki untuk menilai kelayakan suatu gagasan proyek semakin bertambah pula. Oleh karena itulah studi kelayakan mulai dipakai oleh beberapa kalangan dalam mendirikan sebuah usaha baru. (Nitisemito, Burhan, 2004, 5)

c. Macam Macam Studi Kelayakan Proyek Investasi

1) Proyek investasi yang berorientasi pada laba, adalah studi atau penelitian dalam rangka untuk menilai layak tidaknya proyek investasi tersebut dilakukan dengan berhasil dan menguntungkan secara ekonomis.

2) Proyek investasi yang tidak berorientasi pada laba, adalah suatu studi tentang layak tidaknya proyek investasi tersebut dikerjakan dan dilaksanakan tanpa mempertimbangkan keuntungan secara ekonomis. (Suratman, 2001, 5)

d. Hubungan studi kelayakan proyek dengan investasi

Investasi atau penanaman modal didalam perusahaan tidak lain adalah menyangkut penggunaan sumber sumber yang diharapkan akan memberikan imbalan yang menguntungkan dimasa yang akan datang. Downes Dan Goodman (1991:209) memberikan pengertian investasi sebagai berikut:

“...Invesment can refer to financial investment (where an investor puts money into a vehicle) or to an investment of effort and time on the part of individual who wants to reap profits from the succes of his labor...”

Dari pengertian diatas menunjukkan bahwa investasi pada prinsipnya adalah penggunaan sumber keuangan atau usaha dalam waktu tertentu dari setiap orang yang menginginkan keuntungan darinya. Karena investasi sendiri memiliki karakteristik yang berbeda beda dan memiliki banyak jenis dilihat dari jangka waktunya maka proyek investasi sangat memerlukan studi kelayakan, mengingat masa mendatang mengandung penuh ketidakpastian. (Suratman, 2001,6)

e. Aspek Aspek Dalam Studi Kelayakan Proyek adalah:

- 1) Manfaat ekonomis proyek tersebut bagi proyek itu sendiri (*Manfaat Finansial*) yang berarti apakah proyek tersebut dipandang cukup menguntungkan (dari segi keuangan) dari pada resiko yang ditimbulkan dari proyek tersebut.
- 2) Manfaat ekonomis proyek tersebut bagi negara tempat proyek itu dilaksanakan (*Manfaat Ekonomi Nasional*) yang menunjukkan manfaat proyek tersebut bagi ekonomi makro suatu negara.
- 3) Manfaat sosial proyek tersebut bagi masyarakat sekitar proyek tersebut.

- f. Tujuan dilakukannya studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.
- g. Dalam studi kelayakan tersebut hal hal yang perlu diketahui adalah:
- 1) Ruang Lingkup Kegiatan Proyek
Disini perlu dijelaskan atau ditentukan bidang apa yang akan beroperasi.
 - 2) Cara kegiatan proyek dilakukan
Disini ditentukan apakah proyek akan ditangani sendiri ataukah akan diserahkan pada beberapa pihak lain (siapa yang akan menangani).
 - 3) Evaluasi terhadap aspek aspek yang menentukan berhasilnya seluruh proyek
Disini perlu diidentifikasi faktor faktor kunci keberhasilan usaha semacam ini.
 - 4) Sarana yang diperlukan oleh proyek
Menyangkut tidak hanya kebutuhan seperti : material, tenaga kerja dll.
 - 5) Hasil kegiatan proyek tersebut, serta biaya yang harus ditanggung untuk memperoleh hal tersebut.

- 6) Akibat akibat yang bermanfaat maupun yang tidak dari adanya proyek tersebut.
 - 7) Langkah langkah rencana untuk mendirikan proyek seperti: jadwal dari masing masing kegiatan sampai dengan proyek investasi tersebut siap dijalankan.
- h. Faktor faktor yang mempengaruhi intensitas studi kelayakan adalah:
- 1) Besarnya dana yang ditanamkan
Umumnya semakin besar dana yang akan ditanamkan maka studi kelayakan yang dilakukan juga akan semakin mendalam.
 - 2) Tingkat ketidak pastian proyek
Semakin sulit kita memperkirakan penghasilan penjualan, biaya, aliran kas dll, maka kita akan semakin berhati hati dalam mengadakan studi kelayakan.
 - 3) Kompleksitas elemen yang mempengaruhi proyek
Setiap proyek akan mempengaruhi dan dipengaruhi faktor faktor lainnya.
- i. Lembaga lembaga yang memerlukan studi kelayakan adalah
- 1) Investor
Pihak yang akan menanamkan dana mereka dalam suatu proyek akan lebih memperhatikan prospek usaha tersebut. Yang

dimaksud prospek tersebut adalah tingkat keuntungan yang diharapkan dan resiko yang mungkin timbul.

2) Kreditur atau bank

Para kreditur atau bank akan lebih memperhatikan segi keamanan dana yang dipinjamkan mereka. Dengan demikian mereka mengharapkan agar bunga plus angsuran pokok pinjaman bisa dilakukan tepat pada waktunya.

3) Pemerintah

Pemerintah terutama lebih berkepentingan dengan manfaat proyek tersebut bagi perekonomian nasional. Manfaat ini terkait dengan penanggulangan masalah masalah yang sedang dihadapi oleh pemerintah. (Husnan, Suwarso; 2005; 6)

j. Aspek aspek yang dipelajari dalam studi kelayakan adalah

1) Aspek Pemasaran

Aspek pasar dan aspek pemasaran mencoba mempelajari tentang:

a) Permintaan

Jumlah permintaan juga perlu diperkirakan

b) Penawaran

Mengenai faktor faktor yang mempengaruhi penawaran, perkembangan penawaran masa lalu dan perkiraan dimasa yang akan datang, dll.

c) Harga

Dengan membandingkan dengan barang import dan barang produksi dalam negeri.

d) Program pemasaran

Mencakup strategi pemasaran yang akan digunakan (*Marketing Mix*).

e) Perkiraan penjualan yang bisa dicapai perusahaan, *Market Share* yang bisa dikuasai perusahaan.

2) Aspek teknis dan produksi, menyangkut:

a) Apakah proses produksi yang dipilih sudah tepat

b) Apakah mesin yang dipilih sudah tepat

c) Bagaimana dengan pemilihan lokasi

d) Apakah skedul kerja telah dibuat dengan cukup realistis
(Husnan, Suwarso; 2005; 17

3) Aspek keuangan, mempelajari beberapa faktor penting adalah

a) Dana yang diperlukan untuk investasi

Untuk menentukan dana investasi secara keseluruhan disesuaikan dengan aspek teknis produksi, yaitu mengenai:

- (1) Tanah, luas tanah yang diperlukan disesuaikan dengan luas tanah yang ditetapkan dalam aspek teknis, baik untuk bangunan gedung, kantor, gudang, perumahan

karyawan dan sebagainya. Jumlah dana yang diperlukan untuk pengadaan tanah disesuaikan dengan dana yang berlaku.

- (2) Gedung, gedung yang diperlukan dalam hal ini adalah untuk bangunan pabrik, kantor, gudang dan sebagainya. Untuk menilai biaya gedung untuk bangunan pabrik tergantung pada aspek produksi, hal ini disesuaikan dengan proses produksi.
- (3) Mesin, mesin yang digunakan juga disesuaikan dengan aspek produksi. Demikian pula jumlah biaya yang dikeluarkan untuk membeli mesin juga termasuk biaya perakitan dan biaya lainnya.
- (4) Peralatan, peralatan yang dimaksudkan disini adalah peralatan produksi lainnya, termasuk angkutan pendukung produksi. Untuk menilai jumlah peralatan, disesuaikan dengan jenis dan jumlah peralatan yang diperlukan dan dihitung dengan jumlah harga yang berlaku.
- (5) Biaya pemasangan mesin beserta pemasangan peralatan juga merupakan biaya investasi yang perlu dihitung sesuai dengan biaya yang dikeluarkan.

(6) Biaya lainnya, seperti biaya *feasibility study*, biaya survai dan biaya lainnya yang berhubungan dengan pembangunan proyek.

b) Biaya modal kerja

Biaya modal kerja dalam kegiatan usaha terdiri dari biaya tetap (*fixed cost*) dan biaya tidak tetap (*variabel cost*). Biaya tetap adalah biaya yang tidak dipengaruhi oleh naik turunnya produksi yang dihasilkan, Untuk menentukan jumlah biaya tetap sesuai dengan rencana yang telah disusun, seperti:

1) Biaya tenaga kerja tidak langsung

Biaya tenaga kerja tidak langsung adalah jumlah tenaga kerja dikalikan dengan gaji masing masing yang ditetapkan perbulan.

2) Bunga bank

Besarnya bunga bank dan pengambilan pokok pinjaman pada setiap bulan disesuaikan dengan kemampuan usaha atau proyek yang direncanakan, baik jumlah kredit, tingkat bunga serta lamanya waktu pengembalian pinjaman.

3) Biaya asuransi jumlah biaya asuransi yang harus dibayar tergantung pada besarnya jumlah aset yang disuransikan.

4) Dana depresiasi atau penyusutan

Jumlah dana penyusutan disesuaikan dengan jumlah dana yang dihitung setiap tahunnya berdasarkan metode yang digunakan.

Biaya tidak tetap adalah biaya yang dikeluarkan untuk membeli bahan mentah atau bahan pembantu, upah tenaga kerja langsung, biaya transportasi, biaya pemasaran dan sebagainya. Biaya tetap ini juga dihitung pada setiap bulan dan tahunnya.

c) Sumber pembiayaan

Untuk memenuhi kebutuhan biaya investasi dan modal kerja dapat dilakukan melalui dua sumber yaitu sumber dari dalam perusahaan dan dari luar perusahaan. Sumber dari dalam perusahaan adalah modal yang berasal dari para investor atau modal yang berasal dari hasil penjualan saham. Sedangkan modal dari luar perusahaan adalah modal yang berasal dari bank dan lembaga keuangan lainnya. (Ibrahim, 1998, 133)

- d) Sumber pembelanjaan yang akan digunakan
 - e) Taksiran penghasilan, biaya dan laba rugi
 - f) Manfaat dan biaya
 - g) Proyeksi keuangan.
- 4) Aspek manajemen mempelajari
- a) Manajemen dalam masa pembangunan proyek
 - b) Manajemen dalam operasi.
- 5) Aspek hukum mempelajari
- a) Bentuk badan usaha yang digunakan
 - b) Jaminan jaminan yang bisa disediakan kalau akan menggunakan sumber dana berupa pinjaman.
 - c) Berbagai akta, sertifikat dsb.
- 6) Aspek ekonomi dan sosial
- a) Pengaruh proyek tersebut terhadap peningkatan penghasilan negara.
 - b) Penambahan kesempatan kerja
 - c) Pengaruh proyek tersebut terhadap industri yang lain.
- (Husnan, Suwarso; 2005; 17)

- k. Alat alat yang digunakan dalam menganalisis studi kelayakan adalah
- 1) Beberapa alat analisis yang digunakan untuk aspek teknis dan produksi, adalah

- a) Analisa perilaku biaya
 - b) Analisa perbandingan biaya
 - c) Analisa penggantian aktifadan penyediaan mesin
 - d) Pemilihan lokasi dengan metode *Scoring* atau perbandingan biaya
- 2) Alat analisa yang bisa digunakan dalam aspek keuangan adalah:
- a) Metode metode penilaian investasi
 - b) Metode penentuan kebutuhan dana, baik modal kerja atau aktifa tetap
 - c) Metode pemilihan sumber dana
 - d) Analisa *Break Event*, linear atau non linear
 - e) Proyek aliran kas (anggaran kas) untuk memeperkirakan kemampuan memenuhi kewajiban finansial
 - f) Analisa sumber dan penggunaan dana
 - g) Analisa resiko investasi
- 3) Alat analisa yang digunakan dalam aspek manajemen
- a) Analisa jabatan, untuk menentukan deskripsi dan spesifikasi jabatan
 - b) Analisa beban kerja dan angkatan kerja untuk menentukan kebutuhan akan jumlah tenaga kerja
 - c) Analisa struktur organisasi. (Husnan Suwarso; 2005; 21)

Tabel 2.2

Hubungan antara aspek aspek studi kelayakan proyek dengan jenis, sumber, cara memperoleh data dan kerangka atau alat analisis data.

ASPEK YANG DIKAJI	JENIS DATA	SUMBER DATA	CARA MEMPEROLEH DATA	TEKNIK ANALISIS DATA
Hukum sosial ekonomi dan budaya	Kualitatif	Primer sekunder (ekstern)	Dokumentasi, observasi, kuisisioner, tanya jawab	Kualitatif, judgement, analisis manfaat dan pengorbanan sosial.
Pasar dan pemasaran	Kualitatif dan kuantitatif	Primer sekunder (ekstern dan intern)	Tanya jawab, dokumentasi, observasi	Model statistik : analisis tren, regresi, model lain yang sesuai
Teknis dan teknologi	Kualitatif dan kuantitatif	Primer sekunder (ekstern dan intern)	Tanya jawab, kuisisioner, dokumentasi, observasi	Judgement (pertimbangan) analisis biaya, layout, metode transportasi dan model.
Manajemen	Kuantitatif dan kualitatif	Primer, sekunder (ekstern dan intern)	Tanya jawab, kuisisioner, observasi dan dokumentasi	Analisis jabatan struktur organisasi, judgement, model lain yang sesuai seperti: bagan gantt, analisis dan network planning.
Keuangan	Kualitatif dan kuantitatif	Primer dan sekunder (ekstern dan intern)	Tanya jawab, dokumentasi, kuisisioner dan observasi	analisis sumber dan penggunaan dan, penentuan kebutuhan dana, penentuan biaya modal, kriteria penilaian investasi

(Suratman, 2001, 21)

1. Isi laporan studi kelayakan proyek

1) Ringkasan rekomendasi

Ringkasan rekomendasi ini merupakan rekomendasi atau saran secara ringkas atas rencana proyek investasi yang akan dilakukan oleh investor. Isinya menyangkut hal hal yang paling mendasar dalam analisis masing masing aspek yakni layak atau tidak layak

2) Latar belakang proyek atau pemrakarsa proyek

Latar belakang ini dimaksudkan untuk menjelaskan gambaran mengenai rencana proyek investasi yang diusulkan, gambaran umum mengenai kondisi perusahaan saat ini atau pemrakarsa proyek. Dalam investasi yang diusulkan harus dijelaskan mengenai sifat atau jenis proyek yang diusulkan, kapan rencana itu diusulkan, berapa besar dana yang akan diinvestasikan dalam rencana proyek dan hal umum lain yang menyangkut rencana investasi tersebut.

3) Analisis masing masing aspek

Untuk melaporkan analisis masing masing aspek, semua asumsi yang digunakan harus dijelaskan secara rinci. Hal ini agar tidak menyesatkan pengguna laporan tersebut. Aspek yang memerlukan pengkajian lebih intens dan yang kurang harus dijelaskan.

4) Simpulan dan rekomendasi

Simpulan yang dibuat harus menyimpulkan hasil analisis masing masing aspek, sehingga hal hal yang tidak dibahas dan dianalisis tidak perlu disimpulkan. Sedangkan rekomendasi memuat rekomendasi yang diberikan kepada *decision makers* atas dasar analisis yang dilakukan. Dengan demikian tidak akan pernah membuat rekomendasi yang kontradiktif dengan hasil analisis.

5) Lampiran lampiran

Lampiran yang dilampirkan dalam laporan studi kelayakan adalah informasi yang terkait erat dengan masalah yang dikaji atau yang diteliti. Wujudnya, dapat berupa penjelasan, rincian tambahan, dan lain sebagainya. (Suratman, 2001, 32)

2. STUDI KELAYAKAN PROYEK MENURUT ISLAM

Menurut Islam perencanaan yang baik adalah memerlukan kelayakan (*visibility*). Jika merencanakan suatu kegiatan usaha, maka perlu diteliti apakah kegiatan usaha itu layak didirikan disuatu tempat yang dipilih, proyek tersebut menguntungkan atau tidak, apakah proyek tersebut menguntungkan bagi masyarakat sekitar atau tidak dll.

Faktor faktor kelayakan yang harus diperhatikan menurut Islam adalah:

- a. Dilihat berdasarkan orang yang melakukannya atau mengerjakannya
- b. Berdasarkan sesuatu yang mengerjakannya

Selain hal hal yang bersifat riil, faktor faktor makro juga berperan dalam menentukan perencanaan. Faktor faktor itu misalnya faktor politik, sosial, dan ekonomi masyarakat. Jika faktor makro tidak diperhatikan maka kenyamanan untuk melakukan suatu pekerjaan akan terganggu dan bahkan kahidupan dari perusahaan juga tidak akan dapat dipertahankan. (Hafiduddin, Tanjung; 2003; 83)

3. INVESTASI

a. Pengertian Investasi

Investasi adalah penanaman modal oleh suatu perusahaan kedalam suatu aset (aktiva) dengan harapan memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang, (Martono, Agus H; 2003; 138)

Investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan dapat memperoleh keuntungan dimasa datang. (Halim, 2005; 4)

b. Jenis Jenis Investasi

1) Dilihat dari jenis aktivitya maka investasi dapat dibagi menjadi:

a) Investasi pada aktiva riil adalah investasi yang berbentuk pembelian aset produktif. misalnya investasi pada tanah, gedung dan peralatan dll.

b) Investasi pada aktiva non riil (*financial assets*) adalah investasi pada aset finansial yang dilakukan dipasar uang. misalnya investasi kedalam surat surat berharga. (Halim; 2005; 4)

2) Dilihat dari jangka waktunya maka dapat dibedakan menjadi

a) Investasi jangka pendek : yaitu investasi yang perputaran dananya kurang dari satu tahun atau sama dengan satu

tahun. Misalnya investasi pada modal kerja atau investasi pada sekuritas jangka pendek, seperti sertifikat deposito.

b) Investasi jangka panjang yaitu investasi yang perputaran dananya lebih dari satu tahun. Bentuk investasi jangka panjang ini misalnya investasi pada aktiva tetap dan surat Barharga jangka panjang seperti saham dan obligasi.

3) Dilihat dari pihak yang mengadakan, maka dapat dibedakan menjadi

a) Investasi swasta, yaitu investasi yang dilakukan oleh individu maupun lembaga swasta. Tujuan investasi swasta ini lebih bersifat *profit oriented*.

b) Investasi pemerintah, yaitu investasi yang dilakukan oleh pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Tujuan investasi pemerintah ini lebih bersifat *social oriented*. (Sucipto; kilasan catatan kuliah)

4) Sedangkan dilihat dari pilihan macam macam investasi adalah:

a) Tabungan

b) Deposito berjangka atau sertifikat deposito

c) Menutup polis asuransi

d) Membeli valuta asing

e) Mendirikan usaha baru

- f) Membeli emas atau perhiasan lainnya
 - g) Membeli rumah dan tanah
 - h) Membeli surat berharga pasar uang
 - i) Membeli surat berharga pasar modal diantaranya
 - (1) Obligasi atau Obligasi konversi
 - (2) Saham
- 5) Faktor faktor yang mempengaruhi investasi adalah sebagai berikut:
- a) Kepribadian dari diri calon investor
Apakah diri investor menyukai akan resiko atau tidak.
 - b) Pajak
Para investor harus mempertimbangkan berapa pendapatan bersih yang harus diterima oleh investor setelah adanya wajib pajak.
 - c) Likuiditas (Kelancaran)
Yang menunjukkan kemudahan dalam hal mencairkan modal investasi investor jika suatu ketika telah ditemukan apabila ternyata proyek investasi tidak sesuai dengan harapan investor.

d) Situasi Ekonomi Internasional

Dalam era globalisasi seperti saat sekarang ini ketergantungan suatu negara dengan negara lain adalah sangat besar, perubahan kebijakan ekonomi suatu negara dapat memberikan dampak positif ataupun negatif bagi negara lainnya.

e) Situasi Ekonomi Nasional

Situasi ekonomi nasional mempunyai pengaruh yang besar terhadap bidang usaha dan industri dimana obyek investasi ditanamkan.

f) Situasi Industri.

Situasi industri dimana proyek investasi ditanamkan adalah sangat membawa dampak yang besar terhadap proyek investasi, baik situasi industri itu bersifat kecil, berkembang, mengalami kemajuan pesat ataupun sedang mengalami kemunduran.

g) Sains dan Teknologi

Perkembangan teknologi yang senantiasa mengalami kemajuan akan sangat mendukung terhadap proyek investasi, maka dari itu teknologi disini sangat mempengaruhi keberadaan proyek investasi.

h) Siklus dan Trend

Pentingnya analisis teknis dan daur adalah untuk meramalkan hal hal atau kejadian dimasa depan dengan memakai pengalaman pengalaman masa lalu. Analisis ini biasanya membantu memperlihatkan kecenderungan trend masa kemas depan dan biasanya juga digunakan untuk perencanaan investasi jangka panjang. Misalnya kenaikan harga BBM, kebijaksanaan nilai tukar mata uang serta perubahan tingkat suku bunga.

(Noerhadi. D. Chiril; 1996; 10).

6) Proses investasi

Proses investasi menunjukkan bagaimana seharusnya seorang investor membuat keputusan investasi pada efek efek yang dapat dipasarkan, dan kapan dilakukan. Untuk itu perlu dilakukan beberapa tahapan sebagai berikut:

a) Menentukan tujuan investasi

hal hal yang perlu dipertimbangkan dalam tahap ini adalah:

- (1) Tingkat pengembalian yang diharapkan (*expected rate of return*)
- (2) Tingkat resiko (*rate of return*)
- (3) Ketersediaan jumlah dana yang akan diinvestasikan

b) Melakukan analisis

Salah satu tujuan penilaian ini adalah untuk mengidentifikasi efek yang salah harga (*mispriced*), apakah harganya terlalu tinggi atau terlalu rendah. Untuk itu ada dua pendekatan yang dapat digunakan, yaitu:

(1) Pendekatan fundamental

Pendekatan ini didasarkan pada informasi informasi yang diterbitkan oleh emiten maupun oleh administrator bursa efek. Karena kinerja emiten dipengaruhi oleh kondisi sektor industri dimana perusahaan tersebut berada dan perekonomian secara makro, maka untuk memperkirakan prospek harga sahamnya dimasa yang akan datang harus dikaitkan dengan faktor fundamental yang mempengaruhinya. Jadi analisis ini dimulai dari siklus usaha perusahaan secara umum, selanjutnya kesektor industrinya, akhirnya dilakukan evaluasi terhadap kinerjanya dan saham yang diterbitkannya.

(2) Pendekatan teknikal

Pendekatan ini didasarkan pada data (perubahan) harga saham dimasa lalu sebagai upaya untuk

memperkirakan harga saham dimasa mendatang. Dengan analisis ini para analis memperkirakan pergeseran penawaran dan permintaan dalam jangka pendek serta mereka berusaha untuk cenderung mengabaikan resiko dan pertumbuhan laba dalam menentukan barometer dari penawaran dan permintaan.

c) Membentuk portofolio

Dalam tahap ini dilakukan identifikasi terhadap efek efek mana yang akan dipilih dan berapa proporsi dana yang akan diinvestasikan pada masing masing efek tersebut. Efek yang dipilih dalam rangka pembentukan portofolio adalah efek efek yang mempunyai koefisien kerelasi negatif. Hal ini dilakukan karena dapat menurunkan resiko.

d) Mengevaluasi kinerja portofolio

Dalam tahap ini dilakukan evaluasi atas kinerja portofolio yang telah dibentuk, baik terhadap tingkat pengembalian yang diharapkan maupun terhadap tingkat resiko yang ditanggung. (Halim; 2005; 4)

e) Resiko dalam investasi

Dalam konteks manajemen investasi, resiko merupakan besarnya penyimpangan antara tingkat pengembalian yang diharapkan dengan tingkat pengembalian aktual. Semakin besar penyimpangannya maka semakin besar tingkat resikonya. Apabila dikaitkan dengan preferensi investor terhadap resiko, maka resiko dibedakan menjadi:

(1) Investor yang menyukai resiko

Merupakan investor yang apabila dihadapkan pada dua pilihan investasi yang memberikan tingkat pengembalian yang sama dengan tingkat resiko yang berbeda, maka ia akan memilih investasi dengan resiko tinggi.

(2) Investor yang netral terhadap resiko

Merupakan investor yang akan meminta kenaikan tingkat pengembalian yang sama untuk setiap kenaikan resiko. Investor ini umumnya cukup fleksibel dan bersikap hati hati dalam mengambil keputusan investasi.

- (3) Investor yang tidak menyukai resiko atau penghindar resiko

Adalah investor yang apabila dihadapkan pada dua pilihan investasi yang memberikan tingkat pengembalian yang sama dengan resiko yang berbeda, maka ia akan mengambil investasi dengan resiko yang lebih rendah. Biasanya investor ini cenderung mempertimbangkan secara matang dan terencana keputusan investasinya. (Halim; 2005; 42)

- f) Deviden (pendapatan dalam investasi)

- (1) Deviden dalam jumlah rupiah stabil

Pembayaran deviden yang stabil, artinya jumlah deviden perlembar yang dibayarkan setiap tahunnya relatif tetap selama jangka waktu tertentu, meskipun pendapatan perlembar saham pertahunnya berfluktuasi.

- (2) Deviden dengan rasio pembayaran konstan

Beberapa perusahaan melakukan pembayaran deviden berdasarkan presentase tertentu dari laba. Karena laba berfluktuasi, maka menjalankan kebijakan ini akan

berakibat jumlah deviden dalam rupiah juga akan berfluktuasi.

(3) Dividen tetap yang rendah ditambah ekstra

Pembayaran deviden ini hanyalah merupakan modifikasi dari cara 1 dan cara 2 diatas. Kebijakan ini memberikan fleksibilitas pada perusahaan tetapi mengakibatkan investor sedikit ragu ragu tentang berapa besarnya deviden mereka. Apabila laba perusahaan sangat berfluktuasi, kebijakan ini akan merupakan pilihan terbaik. (Halim; 2005; 92)

g) Keputusan investasi

Keputusan investasi ini sangat penting bagi para penanam modal atau investor. Karena hal ini menyangkut dana yang akan digunakan untuk melakukan investasi tersebut, jenis investasi yang akan dilakukan, pengembalian investasi dan resiko yang mungkin timbul dari adanya investasi tersebut.

Untuk menganalisis keputusan usulan investasi atau proyek investasi apakah suatu usulan investasi layak atau tidak untuk dilaksanakan, maka konsep yang harus digunakan adalah konsep aliran kas bukan konsep laba. Hal

ini disebabkan karena laba yang dilaporkan dalam laporan keuangan belum tentu dalam bentuk kas.

h) Macam macam aliran kas Dalam Investasi untuk menganalisis kelayakan investasi dilaksanakan:

Pengambilan keputusan ini mempertimbangkan aliran kas keluar (*Cash Outflow*) yang akan dikeluarkan oleh perusahaan dan aliran kas masuk (*Cash Inflow*) yang akan diperoleh perusahaan berkaitan dengan investasi yang diambil. Ada 3 macam aliran kas yang terjadi dalam investasi yaitu:

(1) *Initial Cashflow* (Capital Outlays)

Initial Cashflow adalah merupakan aliran kas yang berhubungan dengan pengeluaran kas yang pertama kali untuk keperluan investasi. Misalnya: harga pembelian mesin, harga pembangunan pabrik, harga perbaikan mesin dll.

(2) *Operational Cashflow*

Merupakan aliran kas yang terjadi selama umur investasi. *Operational Cashflow* ini berasal dari pendapatan yang diperoleh dikurangi dengan biaya biaya yang dikeluarkan perusahaan. Aliran kas operasi

sering disebut *cash inflow* (aliran kas masuk) yang nantinya akan dibandingkan dengan *cash outflow* untuk menutup investasi. *Cash inflow* ini biasanya diterima setiap tahun selama umur ekonomis investasi yang berupa aliran kas masuk bersih (*proceeds*). Besarnya *proceeds* ini ditentukan oleh dua sumber yaitu laba setelah pajak atau *Earning After Tax (EAT)* dan depresiasi. Dana yang digunakan dalam berinvestasi dalam aktifa tetap adalah dapat berasal dari modal sendiri dan atau modal asing (hutang). Perbedaan sumber modal yang digunakan dalam investasi tersebut mempengaruhi perhitungan *proceeds* (aliran kas masuk) investasi yang bersangkutan. Perhitungan *proceeds* tersebut adalah sebagai berikut:

- (a) Perhitungan besarnya *Proceeds* bila investasi menggunakan modal sendiri :

$$\textit{Proceeds} = \text{laba bersih setelah pajak} + \text{depresiasi}$$

- (b) Perhitungan *proceeds* bila investasi menggunakan modal sendiri dan hutang :

$$\text{Proceeds} = \text{laba bersih setelah pajak} + \text{depresiasi} + \text{bunga (1-pajak)}$$

(3) *Terminal Cashflow*

Terminal cashflow merupakan aliran kas masuk yang diterima oleh perusahaan sebagai akibat habisnya umur ekonomis suatu proyek investasi. *Terminal cashflow* ini akan diperoleh pada waktu akhir dari umur ekonomis suatu investasi atau biasanya dikenal sebagai nilai residu. Nilai residu inipun sangat penting dalam perhitungan biaya depresiasi dan aliran kas masuk perusahaan. (Martono, Agus H; 2003; 139)

i) Metode Penilaian Investasi

Pengambilan keputusan proyek investasi terutama didasarkan pada pertimbangan ekonomis. Secara ekonomis apakah suatu investasi layak atau tidak untuk dilaksanakan maka, dapat dihitung dengan beberapa metode penilaian atau kriteria proyek investasi yaitu:

(1) *Metode Accounting Rate Of Return (ARR)*

Metode Accounting Rate Of Return (ARR) mengukur besarnya tingkat keuntungan dari investasi yang digunakan untuk memperoleh keuntungan tersebut.

Keuntungan yang diperhitungkan disini adalah keuntungan bersih setelah pajak (*Earning After Tax*). Sedangkan investasi yang diperhitungkan disini adalah rata rata investasi yang diperoleh dari investasi awal (jika ada) ditambah investasi akhir dibagi dua. Hasil dari perhitungan ARR ini merupakan angka relatif yang berbentuk presentasi. Rumusnya adalah sebagai berikut:

$$\text{ARR} = \frac{\text{rata rata laba setelah pajak}}{\text{rata rata investasi}} \times 100\%$$

penggunaan metode ARR ini sangat sederhana sehingga mudah untuk pengambilan keputusan. Apabila besarnya ARR lebih besar dari pada biaya investasi yang digunakan (biaya modal) maka investasi tersebut layak untuk dilaksanakan, dan sebaliknya. Namun metode ini banyak kelemahannya, yaitu:

- (a) Mengabaikan nilai uang
- (b) Hanya menitik beratkan masalah akuntansi, sehingga kurang memperhatikan data aliran kas dari investasi

- (c) Merupakan pendapatan jangka pendek dengan menggunakan angka rata rata yang menyesatkan.
- (d) Kurang memperhatikan panjangnya (lamanya) jangka waktu investasi.

(2) *Metode Payback Period (PBP)*

Payback period merupakan suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran suatu investasi dengan menggunakan aliran kas masuk neto (*Proceeds*) yang diperoleh. Metode ini juga cukup sederhana seperti metode ARR. Rumus untuk mencari *Payback Period* adalah sebagai

berikut:

$$PBP = \frac{\text{capital outlays}}{\text{proceeds}} \times 1 \text{ tahun}$$

Seperti halnya metode ARR, metode *Payback Period* juga memiliki kelemahan, diantaranya:

- (a) Mengabaikan nilai waktu uang
- (b) Mengabaikan *Proceeds* setelah PBP dicapai
- (c) Mengabaikan nilai sisa

(3) *Metode Net Present Value (NPV)*

Karena ada kesamaan kelemahan antara dua metode tersebut diatas mengenai nilai waktu uang yang selalu diabaikan maka, NPV mencoba mengakomodasikan tentang nilai waktu uang dalam suatu investasi. Metode ini merupakan metode untuk mencari selisih antara nilai sekarang dari aliran kas neto (*Proceeds*) dengan nilai dari suatu investasi (*Outlays*). Rumus dari NPV ini bisa dijelaskan sebagai berikut

$$\text{NPV} = -I_0 + \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Keterangan : I_0 = Nilai investasi atau outlays

A_t = Aliran kas neto pada periode t

r = Discount rate

t = Jangka waktu proyek investasi
(umur proyek investasi)

Jika menggunakan metode *Net Present Value (NPV)* maka kita harus membandingkan nilai NPV tersebut dengan

nilai nol. Apabila NPV lebih besar dari pada nol atau positif maka rencana investasi layak diterima, begitu pula sebaliknya jika nilai NPV lebih kecil dari pada nol atau bernilai negatif maka rencana investasi tidak layak untuk diterima.

Dalam buku lain disebutkan bahwa perhitungan NPV bisa dilakukan sebagai berikut :

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

Dengan demikian, NPV adalah merupakan selisih antara cash inflow yang didiskonto pada tingkat bunga minimum atau cost of capital perusahaan, dikurangi dengan nilai investasi. (Syamsudin Lukman; 2000; 448)

(4) Metode *Profitability Index (PI)*

Metode ini memiliki kesamaan dengan metode *NPV*, artinya jika rencana investasi yang dihitung dengan menggunakan metode *NPV* diterima maka ada kemungkinan besar rencana investasi tersebut juga diterima di metode *Profitability Index*. Adapun rumus dari metode *Profitability Index* adalah sebagai berikut :

$$\text{PI} = \frac{\text{total pv dari proceeds}}{\text{investasi}} \text{ atau } \text{PI} = \frac{\text{total pv of proceeds}}{\text{initial outlays}}$$

Pengambilan keputusan apakah rencana investasi akan diterima (layak) atau ditolak (tidak layak) dibandingkan dengan angka satu. Jadi apabila nilai PI lebih dari satu maka rencana proyek investasi tersebut layak dilakukan, dan begitu pula sebaliknya jika nilai PI kurang dari nilai satu maka rencana investasi tersebut tidak layak dilakukan.

(5) Metode *Internal Rate Of Return (IRR)*

Metode *Internal Rate Of Return (IRR)* merupakan metode penilaian investasi untuk mencari tingkat bunga (*Discount Rate*) yang menyamakan nilai sekarang dari aliran kas neto (*present value of proceeds*) dan investasi (*initial outlays*). Pada saat IRR tercapai maka, besarnya NPV sama dengan nol. Oleh karena itu, untuk menghitung IRR diperlukan data NPV dari kutub (daerah) positif dan kutub negatif kemudian dilakukan interpolasi (pencarian nilai selisih) sehingga diperoleh NPV sama dengan nol. Penggunaan metode IRR ini

memiliki konsep yang identik atau sama dengan penentuan besarnya bunga yang dihasilkan obligasi hingga jatuh temponya.

Pengambilan keputusan diterima atau ditolaknya rencana investasi dengan menggunakan metode IRR ini akan selaras dengan metode NPV.

IRR dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$IRR = r_k + \frac{NPV_{r_k}}{TPV_{r_k} - TPV_{r_b}} \times (r_b - r_k)$$

- Keterangan :
- Irr = Internal rate of return
 - Rk = Tingkat bunga yang kecil
 - Rb = Tingkat bunga yang besar
 - NPV = Net Present Value pada tingkat
 - rk = bunga yang kecil
 - PV rk = present value of proceeds pada tingkat bunga yang kecil
 - PV rb = present value of proceeds pada tingkat bunga yang besar

(Martono, Agus H; 2003; 140)

4. INVESTASI MENURUT ISLAM

Metwally (1996; 70-72) menyebutkan bahwa investasi dinegara penganut agama Islam dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya:

- a. Ada sanksi (kewajiban zakat) untuk pemegang asset kurang atau tidak produktif (*Hoarding Idle Assets*).
- b. Dilarang melakukan berbagai macam bentuk spekulasi dan segala macam judi.
- c. Tingkat bunga untuk berbagai macam pinjaman adalah nol dan sebagai gantinya dipakai sistem bagi hasil

Dari tiga kriteria diatas menunjukkan bahwa dalam ekonomi islam, tingkat bunga tidak masuk dalam perhitungan investasi, karena itu biaya oportunitas (biaya yang dikorbankan karena mengambil kesempatan lain) dana untuk tujuan investasi adalah tingkat zakat yang dibayarkan atas dana tersebut.

Dari uraian diatas jelas bahwa investasi dalam ekonomi islam adalah fungsi dari tingkat keuntungan yang diharapkan. Tingkat keuntungan yang diharapkan bergantung pada pangsa keuntungan relatif antara investor dan penyedia dana sebagai mitra usaha.. (Suprayitno; 2004; 128)

Metwally (1995;73) menyatakan bahwa fungsi investasi dalam ekonomi islam dirumuskan sebagai berikut:

$$I = (r, Z_a, Z_p, m)$$

Dan

$$r = r \left[\frac{SI}{SF} \right]$$

dimana:

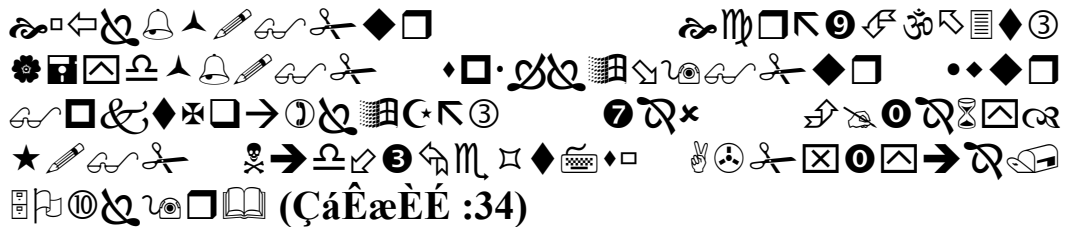
- I = Permintaan akan investasi
- r = Tingkat keuntungan yang diharapkan
- SI = Bagian atau pangsa keuntungan kerugian investor
- SF = Bagian atau pangsa keuntungan atau kerugian peminjam Dana
- Z_A = Tingkat zakat atas asset yang tidak atau produktif (dapat berkembang)
- Z_P = Tingkat zakat atas keuntungan dari investasi
- M = Pengeluaran lain selain zakat atas asset yang tidak atau kurang produktif

Menurut islam Investasi hanya dapat dilakukan pada:

- a. Instrumen keuangan yang sesuai dengan syariah islam.
- b. Tidak mengandung riba.
- c. Pada efek efek yang diterbitkan oleh pihak (emiten) yang jenis usahanya tidak bertentangan dengan syariah.

- d. Pada investasi yang pelaksanaannya dilaksanakannya dilakukan sesuai dengan prinsip kehati hatian serta tidak diperbolehkan melakukan spekulasi yang didalamnya terdapat unsur ghoror.
- e. Adanya pengawasan terhadap manajemen perusahaan yang harus tetap melakukan aktifitas usaha yang sesuai dengan prinsip syariah. (Karim; 2001; 140)

Perintah investasi ini juga ditegaskan oleh Allah dengan firmanNya dalam surat At-Taubah: 34



Artinya: Orang orang yang menyimpan emas dan perak dan tidak membelanjakannya pada jalan Allah hendaklah diberikan peringatan dengan siksaan yang pedih. (At-Taubah; 34)

Ayat tersebut diatas mengandung makna, ternyata islam juga menganjurkan untuk berinvestasi hal ini dibuktikan adanya ungkapan akan hukuman bagi orang orang yang menimbun harta, karena dengan berinvestasi maka dana atau uang tidak akan diam sehingga kemerosotan ekonomi dapat dihindari.

5. JASA

a. Pengertian Jasa

Jasa adalah bisnis yang pekerjaannya melakukan sesuatu kebutuhan pelanggan tetapi tidak menghasilkan barang. (Tjiptono. Chandra, 2005, 7)

b. Klasifikasi Jasa

1) Segmen pasar

Berdasarkan segmen pasar maka jasa dapat dibedakan menjadi

(a) Jasa yang ditujukan pada konsumen akhir misalnya: taksi, asuransi jiwa, jasa tabungan dll.

(b) Jasa bagi konsumen organisasional, misalnya: biro, periklanan, jasa dll.

2) Tingkat keberwujudan

Kriteria ini berhubungan dengan tingkat keterlibatan produk fisik dengan konsumen. Berdasarkan kriteria ini, jasa dapat dibedakan menjadi:

(a) *Rented goods services* (sistem sewa)

Dalam tipe ini, konsumen menggunakan produk berdasarkan tarif tertentu selama jangka waktu yang telah disepakati akan tetapi konsumen tidak dapat memiliki barang, karena barang masih tetap ditangan pemiliknya.

(b) *Owned goods services*

Pada tipe ini, produk produk yang dimiliki konsumen direparasi, dikembangkan atau ditingkatkan kinerjanya oleh perusahaan jasa. Jenis jasa ini misalnya: jasa reparasi (arloji, kulkas dll)

(c) *Non goods services* karakteristik khusus pada jenis ini adalah jasa personal bersifat *intangibel* (tidak berbentuk produk fisik) ditawarkan kepada para pelanggan. Jenis jasa ini misalnya: ahli kecantikan, pelatih senam dll.

3) Keterampilan Penyedia Jasa

Berdasarkan pada keterampilan jasa maka terdapat dua tipe pokok jasa antara lain adalah:

(a) *Profesional services* misalnya: Dosen, Konseling, Pengacara dll.

(b) *Non profesional services* misalnya: jasa sopir taksi, tukang parking, pengantar surat dll.

4) Tujuan organisasi jasa

Berdasarkan pada organisasi, jasa dapat dibedakan menjadi:

(a) *Commercial services (profit services)*, misalnya: jasa penerbangan, bank, penyewaan mobil dll.

(b) *Non profit services* misalnya: sekolah, yayasan dll. (Tjiptono. Chandra, 2005, 13)

5) Regulasi

Dari aspek regulasi, jasa dapat dibagi menjadi :

(a) *Regulated services* misalnya: pialang, media masa, dan perbankan.

(b) *Non regulated services* misalnya: jasa makelar, dan katering.

6) Tingkat intensitas karyawan

Berdasarkan pada keterlibatan karyawan maka jasa dapat dibedakan menjadi:

(a) *Equipment based services* misalkan: jasa cuci mobil, internet banking dan mesin ATM.

(b) *People based services* misalnya: jasa pelatih sepak bola, satpam, dan akuntan.

7) Tingkat kontrak penyedia jasa dan pelanggan

Berdasarkan pada tingkat kontrak ini, secara umum jasa dapat dikelompokkan menjadi:

(a) *High contact services* misalnya: universitas, dokter, penata rambut dan penasihat perkawinan.

(b) *Low contact services* misalnya: jasa PLN, bioskop dan jasa layanan pos. (Tjiptono. Chandra, 2005, 13)

8) Karakteristik Jasa

Ciri ciri jasa dapat dibedakan menjadi:

(a) *Intangibility*

Jasa bersifat *intangibility*, artinya jasa tidak dapat dilihat, dirasa, dicium, didengar atau diraba sebelum dibeli dan dikonsumsi.

(b) *Heterogeneity/variability*

Jasa bersifat sangat variabel karena merupakan *non-standardized output* artinya terdapat variasi bentuk, kualitas, dan jenis tergantung pada siapa dan kapan jasa tersebut diproduksi.

(c) *Inseparability*

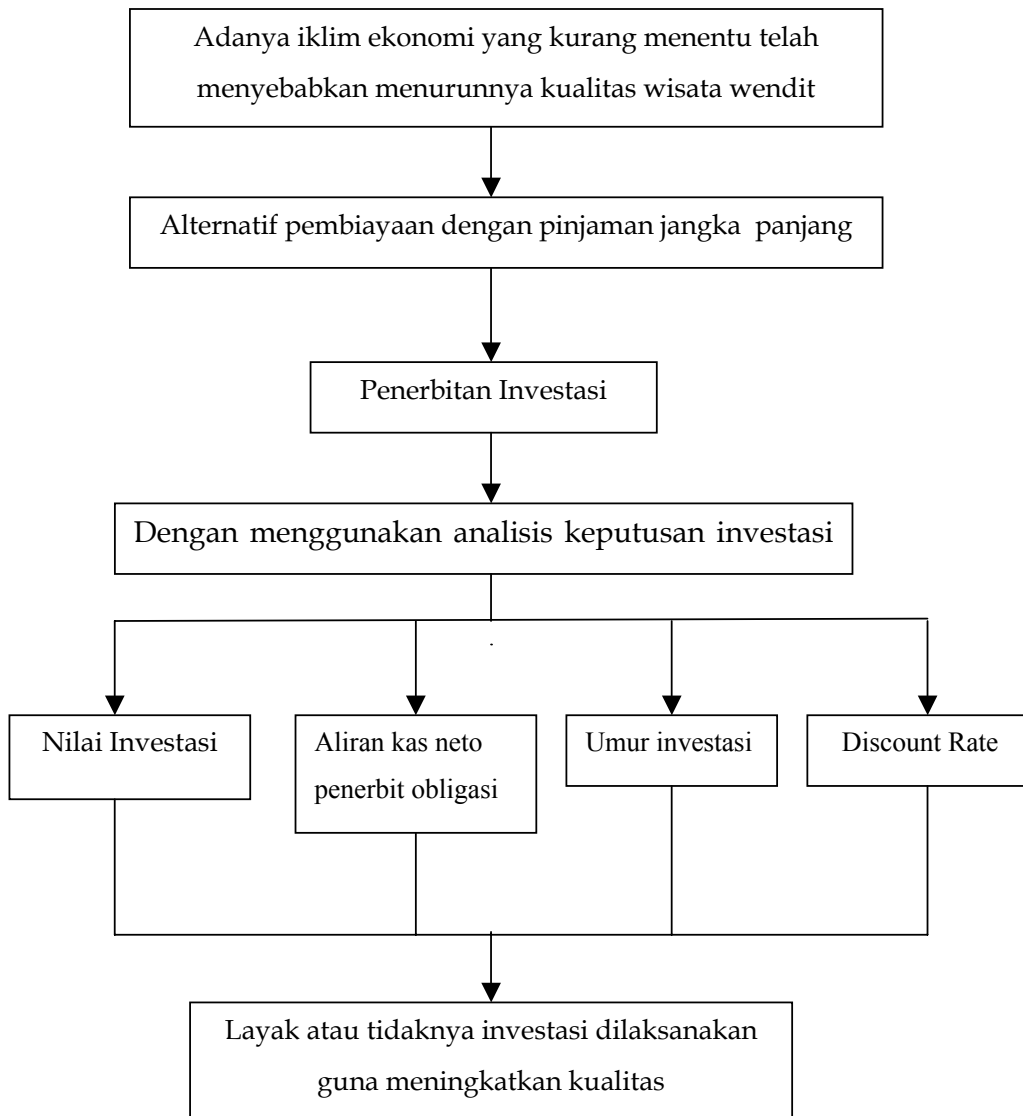
Artinya bahwa jasa umumnya dijual lebih dahulu, baru kemudian diproduksi dan dikonsumsi pada waktu dan tempat yang sama.

(d) *Perishability*

(e) *Perishability* merupakan komoditas yang tidak tahan lama, tidak dapat disimpan untuk pemakaian ulang diwaktu yang akan datang, dijual kembali atau dikembalikan.

(Tjiptono. Chandra, 2005, 22)

C. KERANGKA BERFIKIR



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Obyek penelitian ini adalah taman wisata pemandian Wendit yang terletak di daerah Malang bagian selatan tepatnya di Desa Mangliaman Kecamatan Pakis Kabupaten Malang.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah deskriptif dengan menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode studi kasus. Metode Deskriptif merupakan kegiatan mengumpulkan, mengolah kemudian menyajikan data observasi agar pihak lain dapat dengan mudah memperoleh gambaran mengenai sifat karakteristik obyek dari data penelitian. (Al Gifari, 2003,11).

Sedangkan metode kuantitatif adalah metode yang mengukur data dalam suatu skala numerik (angka) (kuncoro,2004:12).

Dan yang dimaksud dengan penelitian studi kasus adalah suatu penelitian yang dilakukan secara intensif, terinci dan mendalam terhadap suatu organisasi tertentu, dan kesimpulan penelitian tersebut hanya berlaku bagi obyek yang diteliti (Arikunto,2002:120) Apabila penelitian

bersifat deskriptif kuantitatif, maka kita menggunakan metode numerik dan grafis untuk mengenali pola sejumlah data, merangkum informasi yang terdapat dalam data tersebut, dan menyajikannya dalam bentuk yang diinginkan.

Menurut (Riyanto 2001:32) pada umumnya penelitian deskriptif merupakan penelitian non hipotesis sehingga dalam penelitian tidak memerlukan hipotesis karena penelitian ini bersifat deskriptif eksploratif dan jenis data yang digunakan adalah data kualitatif dan kuantitatif.

C. Jenis Atau Sumber Data

Dalam melakukan penelitian, peneliti memakai sumber data sebagai berikut:

1. Data Primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari obyeknya. Dalam penelitian ini data primer diperoleh melalui pengamatan langsung dari sumbernya. Diamati, dicatat untuk pertama kalinya dari obyek penelitian.
2. Data Sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya, melainkan sudah dikumpulkan oleh pihak lain dan sudah diolah berupa laporan laporan, catatan obyek yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data ini berasal dari dokumentasi dan berkas berkas.

D. Variabel Penelitian

Variabel adalah obyek penelitian atau apa apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian. (Arikunto 2002:96)

sedangkan variabel yang dipakai dalam penelitian ini adalah data data tentang laporan keuangan Taman Wisata Pemandian Wendit Malang periode tahun 2000 sampai 2005. Diantaranya menyangkut: laporan pendapatan, laporan biaya biaya yang dikeluarkan, Nilai Investasi, Aliran Kas Neto, Umur Investasi, dan Discount Rate.

E. Teknik Pengumpulan Data

Metode atau teknik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan oleh peneliti untuk memperoleh data dalam penelitian. (Arikunto 2002:197)

Dalam melakukan penelitian ini, teknik pengumpulan data yang dipakai adalah:

1. Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengamatan secara langsung dengan menggunakan alat indera untuk mengetahui data yang terdapat dalam obyek penelitian. (Arikunto, 2002: 204)
2. Wawancara merupakan pertemuan antara dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat

dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. (Esterberg; 2002,47)

3. Dokumentasi adalah mencari data, mengumpulkan, mempelajari dan mengklasifikasikan serta menggunakan data yang tertulis yang tersedia di Dinas Perhubungan Dan Pariwisata Kabupaten Malang, P.D. Jasa Yasa dan Dinas Permukiman Kabupaten Malang yang berkaitan dengan taman Wisata Pemandian Wendit (Arikunto: 2002:2006)

F. Teknik Analisis Data

Teknik analisa data adalah cara cara yang digunakan untuk menganalisa data yang diperoleh dari penelitian. Untuk melihat kelayakan penanaman investasi di Taman Wisata Pemandian Wendit Malang ini maka peneliti menggunakan metode analisis:

Analisis keputusan investasi dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) dengan memakai formula sebagai berikut:

$$\text{NPV} = -I_0 + \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Keterangan : I_0 = Nilai investasi atau outlays

A_t = Aliran kas neto pada periode t

r = Discount rate

t = Jangka waktu proyek investasi
(umur proyek investasi)

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

1. Sejarah Perusahaan

Taman wisata pemandian Wendit Malang adalah salah satu tempat wisata yang ada di Malang yang dikelola oleh Dinas Perhubungan dan Pariwisata Kabupaten Malang.

Dinas perhubungan dan pariwisata (Dishubpar) adalah Dinas Perhubungan dan Pariwisata Malang yang merupakan unsur pelaksana pemerintah daerah dibidang perhubungan dan pariwisata.

Dasar dibentuknya Dinas Perhubungan dan Pariwisata (Dishubpar) adalah berdasarkan kepada Keputusan Bupati Malang No. 90 Tahun 2004, tentang susunan organisasi dan tata kerja dinas perhubungan dan pariwisata pada Bab II tentang pembentukan pada Pasal 2 yang berisi tentang : Dengan keputusan ini maka dibentuk Dinas Perhubungan dan Pariwisata, dengan mengingat Undang Undang Dasar No. 9 Tahun 1990 tentang kepariwisataan (lembaran negara tahun 1990 No. 78, tambahan lembaran negara No 3427) dan Peraturan Pemerintah

No. 41 Tahun 1993 tentang angkutan jalan (lembaran negara Tahun 1993 No. 59 tambahan lembaran negara No. 3527).

Sejak awal taman wisata pemandian Wendit ini dikelola oleh P.D. Jasa Yasa dan mulai tahun 2006 taman wisata pemandian wendit ini dikelola oleh Dinas Perhubungan Dan Pariwisata Kabupaten Malang.

2. Lokasi Perusahaan

a. Lokasi kantor Dinas Perhubungan dan Pariwisata Malang bertempat menjadi satu dengan Pemerintahan Kabupaten Malang yaitu di Jln. Merdeka Timur No. 3 Malang.

b. Lokasi Taman Wisata Pemandian Wendit

Taman wisata pemandian wendit terletak di bagian timur Kabupaten Malang yaitu sekitar 8 km dari pusat Kota Malang, dan berada pada jalur wisata Malang Tumpang – Bromo, tepatnya Desa Mangliaman, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang.

Batas Administratif:

Sebelah utara	:	Desa Tirtomoyo
Sebelah timur	:	Desa Saptorenggo
Sebelah selatan	:	Desa Mangliawan
Sebelah barat	:	Kodya Malang

Batas fisik fungsional :

Sebelah utara : Jl. Raya Malang Tumpang

Sebelah timur : Perkampungan penduduk

Sebelah selatan : Sungai

Sebelah barat : Perkampungan penduduk

3. Visi Misi Dinas Perhubungan dan Pariwisata Kabupaten Malang

Visi: Kabupaten Malang sebagai daerah tujuan wisata yang handal dalam pembangunan ekonomi kerakyatan.

Misi: Terwujudnya kepariwisataan Kabupaten Malang sebagai daerah tujuan wisata utama yang berdaya saing tinggi dan menjadi sektor andalan dalam pembangunan ekonomi kerakyatan.

Melalui:

- a. Peningkatan sumber daya manusia
- b. Pemasaran obyek dan daya tarik wisata
- c. Pengembangan produk pariwisata
- d. Perlindungan wisatawan
- e. Pemberdayaan usaha kecil dan koperasi

4. Job Diskription

a. Kepala Dinas

Kepala Dinas memiliki tugas

- 1) Memimpin dinas perhubungan dan pariwisata dalam perumusan perencanaan, kebijakan, pelaksanaan teknis pembangunan dan pemeliharaan fasilitas perhubungan dan pariwisata serta menyelenggarakan perizinan, pembinaan, koordinasi, pengawasan dan pengendalian teknis operasional dibidang perhubungan dan pariwisata.
- 2) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan oleh bupati sesuai dengan bidang tugasnya.

b. Bagian Tata Usaha

Bagian tata usaha memiliki tugas

- 1) Melaksanakan koordinasi perencanaan, evaluasi dan pelaporan program, pengelolaan urusan kepegawaian, urusan umum yang meliputi kegiatan surat menyurat, penggandaan, perlengkapan, rumah tangga dan humas, urusan keuangan serta urusan evaluasi dan pelaporan kegiatan.
- 2) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan oleh kepala dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

c. Bidang Lalu Lintas

Bidang lalu lintas mempunyai tugas

- 1) Melaksanakan pembinaan teknis operasional dan penyelenggaraan manajemen dan rekayasa lalu lintas, angkutan dan pengendalian operasional.
- 2) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan kepala dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

d. Seksi Lalu Lintas

Seksi lalu lintas memiliki tugas

- 1) Menyusun dan mengusulkan penetapan jaringan transportasi.
- 2) Melaksanakan pengawasan dan pengendalian jaringan transportasi.
- 3) Melaksanakan pemasangan, penempatan dan pemeliharaan perlengkapan jalan yang meliputi rambu rambu, marka jalan, alat pemberi isyarat lalu lintas, alat pengendali dan pengaman pemakai jalan, alat pengawas dan pengaman jalan, halte, fasilitas pemisah jalan (media jalan) di jalan kabupaten termasuk di jalan provinsi dan jalan nasional yang berada di wilayah ibukota daerah.
- 4) Menyusun rencana dan melaksanakan sosialisasi tertib lalu lintas

- 5) Melaksanakan inventarisasi dan evaluasi tingkat pelayanan lalu lintas.
- 6) Melaksanakan manajemen lalu lintas jalan di daerah, yang meliputi jalan kabupaten, jalan provinsi, dan jalan nasional yang berada di wilayah ibukota daerah.
- 7) Melaksanakan rekayasa lalu lintas jalan di daerah yang meliputi jalan kabupaten, jalan provinsi dan jalan nasional yang berada di wilayah ibukota daerah
- 8) Melaksanakan pemberian izin penggunaan jalan selain untuk kepentingan lalu lintas di jalan kabupaten, termasuk di jalan provinsi dan jalan nasional yang berada di wilayah ibu kota daerah.
- 9) Menyusun rencana operasi pengendalian, pengawasan, penertiban, lalu lintas dan angkutan.
- 10) Melaksanakan pemeriksaan dan penyelidikan lalu lintas dan angkutan dengan berkoordinasi dengan instansi terkait.
- 11) Melaksanakan pemantauan dan pengaturan pada daerah rawan kemacetan lalu lintas yang berada di wilayah daerah dengan berkoordinasi dengan instansi terkait.

- 12) Melaksanakan penilaian terhadap hasil penyusunan dokumen analisis dampak lalu lintas di jalan kabupaten, jalan provinsi dan jalan nasional yang berada di dalam ibukota kabupaten.
- 13) Melaksanakan penilaian teknis penyelenggaraan pool atau garasi dan agen penjualan tiket di pinggir jalan.
- 14) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang lalu lintas dan angkutan sesuai dengan bidang tugasnya.

e. Seksi Angkutan

Seksi angkutan memiliki tugas

- 1) Menyusun rencana dan program penetapan batas wilayah pelayanan angkutan.
- 2) Menyiapkan bahan penetapan dalam rangka memberikan pertimbangan teknis tingkat pelayanan angkutan.
- 3) Menyiapkan bahan penerbitan izin usaha angkutan orang dan barang.
- 4) Menyiapkan rencana jaringan trayek angkutan pedesaan.
- 5) Menyiapkan bahan penerbitan kartu pengawasan izin usaha angkutan orang dan barang.
- 6) Menyiapkan bahan penerbitan izin trayek angkutan pedesaan dengan kendaraan umum.

- 7) Menyiapkan bahan penerbitan izin operasi angkutan penumpang di wilayah daerah.
 - 8) Menyiapkan bahan penerbitan kartu pengawasan angkutan pedesaan.
 - 9) Menyiapkan bahan penerbitan kartu pengawasan angkutan penumpang.
 - 10) Menyiapkan bahan pemberian izin insidentil yang melayani trayek antar kota dalam propinsi.
 - 11) Menyiapkan bahan dan mengusulkan penetapan tarif angkutan pedesaan.
 - 12) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang lalu lintas dan angkutan sesuai dengan bidang tugasnya.
- f. Bidang Keselamatan Sarana Dan Pos Telekomunikasi

Bidang keselamatan sarana dan pos telekomunikasi memiliki tugas

- 1) Melaksanakan pembinaan teknis operasional dan berkoordinasi dengan instansi terkait untuk menyelenggarakan pengujian berkala kendaraan bermotor, keselamatan, persyaratan teknis kendaraan bermotor serta pembinaan operasional, perizinan pos dan telekomunikasi berkoordinasi dengan instansi terkait.
- 2) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan oleh kepala dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

g. Seksi Teknik Keselamatan Sarana

Seksi teknik keselamatan sarana memiliki tugas

- 1) Menyusun rencana dan program standart untuk kerja pelayanan minimal penyelenggaraan pengujian kendaraan bermotor.
- 2) Menyiapkan bahan usulan pengadaan dan penggantian serta pemeliharaan peralatan pengujian berkala kendaraan bermotor dan fasilitas penunjang pengujian.
- 3) Melaksanakan inventarisasi bengkel umum dalam rangka pelaksanaan akreditasi dan sertifikasi pemenuhan persyaratan teknis dan jalan kendaraan bermotor.
- 4) Monitoring dan evaluasi pelaksanaan pengujian berkala kendaraan bermotor.
- 5) Melaksanakan pembinaan dan pengawasan pelaksanaan pengujian di bengkel umum yang ditetapkan sebagai pelaksana pengujian kendaraan bermotor.
- 6) Memberikan rekomendasi pendaftaran kendaraan bermotor baru, wajib uji.
- 7) Memberikan bukti hasil pemeriksaan teknis terhadap perubahan bentuk, perubahan sifat, dan perubahan tempat duduk serta yang mengalami perubahan kepemilikan kendaraan bermotor.

- 8) Memberikan pertimbangan terhadap kendaraan numpang uji dan mutasi kendaraan bermotor wajib uji.
- 9) Merencanakan pelaksanaan kalibrasi peralatan uji kendaraan bermotor.
- 10) Melaksanakan penerbitan surat keterangan reparasi besar kendaraan bermotor untuk dihapus dari barang inventaris.
- 11) Melaksanakan pengumpulan data, analisis, evaluasi terhadap kecelakaan lalu lintas serta pencegahan dan penanggulangannya.
- 12) Melaksanakan sistem informasi kecelakaan lalu lintas pada tingkat daerah.
- 13) Mengusulkan kenaikan tingkat profesionalisme tenaga penguji sesuai penjenjangan kualifikasinya.
- 14) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang keselamatan sarana dan pos telekomunikasi sesuai dengan bidang tugasnya.

h. Seksi Pos Dan Telekomunikasi

Seksi pos dan telekomunikasi memiliki tugas

- 1) Menyiapkan bahan rekomendasi pemberian izin dan pengawasan usaha jasa titipan.
- 2) Menyiapkan bahan rekomendasi pemberian izin frekuensi radio dan televisi lokal.

- 3) Melaksanakan pemantauan dan evaluasi kegiatan filateli serta penyusunan pelaporannya.
 - 4) Menerbitkan izin penyelenggaraan instalasi kabel rumah.
 - 5) Menyiapkan bahan rekomendasi untuk pemberian izin penyelenggaraan jasa telekomunikasi yang bersifat lokal.
 - 6) Menyiapkan bahan rekomendasi untuk pemberian izin penyelenggaraan telekomunikasi khusus.
 - 7) Menguji terhadap alat atau perangkat pos dan telekomunikasi dapat dilakukan oleh balai uji.
 - 8) Melaksanakan pemantauan dan penertiban terhadap pelanggaran atas ketentuan sertifikasi dan penataan alat atau perangkat pos telekomunikasi.
 - 9) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang keselamatan sarana dan pos telekomunikasi sesuai dengan bidang tugasnya.
- i. Bidang Pemadu Moda Transportasi

Bidang pemadu moda transportasi mempunyai tugas

- 1) Melaksanakan pembinaan pengelolaan pelayanan terminal dan pembinaan pengelola parkir.
- 2) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan oleh kepala dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

j. Seksi Simpul Transportasi

Seksi simpul transportasi memiliki tugas

- 1) Melaksanakan penataan dan pengaturan tingkat pelayanan terminal.
- 2) Menyiapkan rencana dan program penetapan lokasi terminal penumpang dan terminal barang.
- 3) Melaksanakan perencanaan dan pembangunan terminal beserta fasilitasnya.
- 4) Melaksanakan pendataan dan penyajian daftar rute perjalanan serta tarif penumpang.
- 5) Monitoring dan evaluasi kartu pengawasan dan jadwal perjalanan di terminal.
- 6) Melaksanakan pengaturan dan memberikan informasi tentang lokasi kedatangan dan pemberangkatan angkutan umum.
- 7) Melaksanakan kebijakan intensifikasi dan ekstensifikasi terhadap pungutan retribusi jasa pelayanan terminal.
- 8) Melaksanakan pengaturan arus lalu lintas dikawasan terminal.
- 9) Melaksanakan pencatatan dan pelaporan pelanggaran angkutan penumpang umum di terminal.
- 10) Melaksanakan pengawasan terhadap tarif angkutan penumpang umum.

- 11) Melaksanakan pengawasan terhadap pemanfaatan terminal serta fasilitas penunjang.
- 12) Melaksanakan penertiban, pengamanan, dan penjagaan dan perawatan terhadap bangunan utama dan fasilitas penunjang yang berada dikawasan terminal.
- 13) Melaksanakan evaluasi sistem pengoperasian terminal transportasi jalan.
- 14) Menyusun dan mengadakan fasilitas penunjang kelengkapan terminal.
- 15) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang pepadu moda transportasi sesuai dengan bidang tugasnya.

k. Seksi Manajemen Perparkiran

Seksi manajemen perparkiran memiliki tugas

- 1) Melaksanakan penataan pengaturan tingkat pelayanan parkir.
- 2) Melaksanakan pendataan dan penyajian daftar dan informasi potensi lokasi parkir.
- 3) Melaksanakan pemantauan dan pengawasan dilokasi parkir.
- 4) Melaksanakan pengaturan tentang informasi jadwal dan waktu parkir.

- 5) Melaksanakan kebijakan intensifikasi dan ekstensifikasi terhadap pungutan retribusi parkir.
- 6) Melaksanakan pencatatan dan pelaporan hasil pemungutan retribusi parkir.
- 7) Melaksanakan pengaturan arus lalu lintas dilokasi parkir.
- 8) Melaksanakan pengawasan terhadap petugas pemungutan retribusi parkir.
- 9) Melaksanakan pungutan retribusi parkir pada lahan khusus parkir pengoperasian fasilitas parkir untuk umum.
- 10) Penentuan lokasi fasilitas parkir untuk umum.
- 11) Memberikan pertimbangan teknis peruntukan parkir dibadan jalan diluar ada jalan.
- 12) Melaksanakan evaluasi sistem pengoperasian pelayanan parkir.
- 13) Menyusun dan mengadakan fasilitas penunjang atau kelengkapan operasional perparkiran.
- 14) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang pepadu moda transportasi sesuai dengan bidang tugasnya.

1. Bidang Pengembangan Wisata Dan Kelestarian Budaya

Bidang pengembangan wisata dan kelestarian budaya memiliki tugas

- 1) melaksanakan pembinaan dan pengelolaan pelayanan bidang pengembangan wisata dan pelestarian budaya.
- 2) Melaksanakan tugas tugas lain ang diberikan oleh kepala dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

m. Seksi Pengembangan Wisata

Seksi pengembangan wisata memiliki tugas

- 1) Menyusun dan melaksanakan program kerja pengembangan serta promosi obyek wisata, aneka rekreasi dan hiburan umum serta aneka usaha jasa dan sarana wisata serta lingkungan usaha jasa.
- 2) Mengumpulkan dan menyusun bahan pembinaan dibidang obyek wisata, aneka rekreasi dan hiburan umum serta aneka usaha jasa dan sarana wisata serta lingkungan usaha jasa.
- 3) Melaksanakan koordinasi serta sinkronisasi pengembangan dan promosi obyek wisata, aneka rekreasi dan hiburan umum serta aneka usaha jasa dan sarana wisata serta lingkungan usaha jasa.
- 4) Menyusun dan menyiapkan bahan pembinaan obyek wisata, aneka rekreasi dan hiburan umum serta aneka usaha jasa dan sarana wisata serta lingkungan usaha jasa.
- 5) Melaksanakan pendataan pembinaan, penyuluhan, pengendalian serta evaluasi kegiatan bidang obyek wisata, aneka

rekreasi dan hiburan umum serta aneka usaha jasa dan sarana wisata serta lingkungan usaha jasa.

- 6) Melaksanakan pengaturan dan pengawasan serta pemantauan terhadap obyek wisata, aneka rekreasi dan hiburan umum serta aneka usaha jasa dan sarana wisata serta lingkungan usaha jasa.
- 7) Menetapkan kebijakan kendali mutu (supervisi, pelaporan, evaluasi, dan monitoring) penyelenggaraan kegiatan obyek wisata, aneka rekreasi dan hiburan umum serta aneka usaha jasa dan sarana wisata serta lingkungan usaha jasa.
- 8) Menyusun dan menyiapkan bahan pembinaan UKL, UPL, dan AMDAL bidang obyek wisata, aneka rekreasi dan hiburan umum serta aneka usaha jasa dan sarana wisata serta lingkungan usaha jasa.
- 9) Melaksanakan koordinasi, integrasi dan sinkronisasi program bidang lingkungan untuk usaha obyek wisata, aneka rekreasi dan hiburan umum serta aneka usaha jasa dan sarana wisata serta lingkungan usaha jasa.
- 10) Memberikan rekomendasi dokumen UKL, UPL, dan AMDAL dibidang usaha obyek wisata, aneka rekreasi dan hiburan umum serta aneka usaha jasa dan sarana wisata serta lingkungan usaha jasa.

11) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang pengembangan wisata dan kelestarian budaya sesuai dengan bidang tugasnya.

n. Seksi Pelestarian Kebudayaan

Seksi pelestarian kebudayaan memiliki tugas

- 1) Menyusun dan melaksanakan program kerja pelestarian seni dan budaya.
- 2) Mengumpulkan dan mnyusun bahan pembinaan dibidang pelestarian seni dan budaya.
- 3) Melaksankan koordinasi dan sinkronisasi pengembangan pelestarian seni dan budaya.
- 4) Menyusun dan menyiapkan bahan dan pembinaan pelestarian seni dan budaya.
- 5) Melaksanakan pendataan, pembinaan, penyuluhan dan pengendalian serta evaluasi kegiatan bidang pelestarian seni dan budaya.
- 6) Melaksanakan pengaturan dan pengawasan serta pemantauan terhadap pelestarian seni dan budaya.
- 7) Menetapkan kebijakan kendali mutu (supervisi, pelaporan, evaluasi dan monitoring) penyelenggaraan kegiatan pelestarian seni dan budaya.

- 8) Pembinaan dan pengembangan budaya daerah.
 - 9) Melaksanakan tugas tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang pengembangan wisata dan kelestarian budaya.
- o. Kelompok Jabatan Fungsional
- Kelompok jabatan fungsional memiliki tugas
- 1) Melaksanakan sebagian tugas pemerintah daerah sesuai dengan keahlian dan kebutuhan.
- p. Unit Pelaksana Teknis Dinas
- Unit pelaksana teknis dinas memiliki tugas
- 2) Wajib menerapkan prinsip koordinasi, integrasi dan sinkronisasi secara vertikal dan horisontal.
 - 3) Setiap pimpinan satuan organisasi dalam lingkungan dinas perhubungan dan pariwisata bertanggung jawab memimpin, mengawasi dan mengkoordinasikan bawahannya masing masing serta memberikan bimbingan dan petunjuk bagi pelaksanaan tugas bawahannya.

5. Data Keuangan

Data keuangan taman wisata pemandian wendit malang yang terdapat di P.D. Jasa Yasa malang yang diperoleh dan akan dianalisis adalah:

Tabel 4.1
Data Pengunjung Taman Wisata Pemandian Wendit Malang
P.D. Jasa Yasa Malang
Tahun 2001-2005

No	Bulan	Tahun				
		2001	2002	2003	2004	2005
1	Januari	1.524	1.630	1.762	2.168	3.302
2	Februari	1.383	1.485	1.099	1.864	1.275
3	Maret	2.571	2.738	1.292	1.823	1.131
4	April	2.464	2.693	2.007	1.296	1.297
5	Mei	2.365	2.631	1.770	1.886	1.635
6	Juni	2.757	3.038	1.964	1.732	3.219
7	Juli	3.153	3.405	2.017	2.189	1.851
8	Agustus	1.632	1.765	1.175	1.211	1.136
9	September	2.070	2.274	1.718	1.305	4.902
10	Oktober	2.376	2.563	1.821	990	447
11	Nopember	1.848	2.091	450	189	587
12	Desember	20.583	683	1.205	1.440	577
	Total pengunjung	44.726	26.996	18.280	18.093	21.359

Sumber: Data P.D. Jasa Yasa

B. ANALISIS DATA

Melihat kondisi keuangan taman wisata pemandian wendit tersebut diatas, maka taman wisata pemandian wendit harus meningkatkan kualitas nya agar taman wisata pemandian wendit tetap mampu memberikan kontribusi pendapatan bagi Pemkab Malang.

Dalam meningkatkan kualitasnya taman wisata pemandian wendit memerlukan sumber dana baik dana anggaran maupun dana dari investor (rencana investasi). Untuk melihat layak tidaknya rencana investasi ini dilaksanakan, penghitungan dengan menggunakan pendekatan metode penilaian investasi Net Present Value (NPV).

Net Present Value adalah teknik untuk mengetahui apakah suatu usulan proyek investasi layak atau tidak untuk dilaksanakan, yaitu dengan cara mencari selisih antara Present Value dengan total nilai investasinya. Dalam menghitung NPV maka perlu diketahui besarnya nilai investasi yang ada di taman wisata pemandian wendit Malang.

Sebelum dilakukan perhitungan NPV maka perlu dijabarkan dulu proyeksi pembelanjaan sumber dana. Proyeksi pembelanjaan sumber dana investasi adalah sebagai berikut.

Tabel 4.4
Proyeksi pembelanjaan investasi
Taman Wisata Pemandian Wendit Malang

Keterangan	Harga Satuan	Jumlah	Nilai Nominal
Pembebasan tanah (perluasan)	Rp. 200.000	21525	Rp. 4.735.500.000
Zona I			
Makam mbah kabul	Rp. 1.500.000	86	Rp. 129.000.000
Kolam pemandian	Rp. 1.500.000	125	Rp. 206.250.000
Pendopo	Rp. 2.000.000	295	Rp. 649.000.000
Fasum (jalan dll)	Rp. 400.000	100	Rp. 40.000.000
Taman	Rp. 100.000	945	Rp. 103.950.000
Zona II			
Pasar wisata	Rp. 2.000.000	375	Rp. 750.000.000
Diorama	Rp. 1.500.000	275	Rp. 453.750.000
Flower center	Rp. 1.500.000	260	Rp. 429.000.000
Outbond area	Rp. 100.000	4175	Rp. 459.250.000
Fasum	Rp. 500.000	300	Rp. 150.000.000
Taman	Rp. 35.000	14081	Rp. 542.118.500
Zona III			
Restoran terapung	Rp. 2.000.000	120	Rp. 264.000.000
Pemandian spa	Rp. 2.000.000	715	Rp. 1.573.000.000
Dermaga	Rp. 1.500.000	135	Rp. 222.750.000
Kolam pemandian	Rp. 1.500.000	730	Rp. 1.204.500.000
Kolam dewasa	Rp. 1.500.000	2300	Rp. 3.795.000.000
Kolam perahu	Rp. 100.000	9440	Rp. 1.038.400.000
Fasum	Rp. 100.000	1800	Rp. 198.000.000
Taman	Rp. 100.000	3576	Rp. 393.360.000
Jembatan gantung	Rp. 1.000.000.000	1	Rp. 1.100.000.000
Zona IV			
Pagar depan dan pintu gerbang	Rp. 2.000.000	207	Rp. 414.000.000
Parkir area	Rp. 200.000	5570	Rp. 1.114.000.000
Loket	Rp. 1.500.000	275	Rp. 412.500.000
Entrance area	Rp. 3.000.000	620	Rp. 1.860.000.000
Panggung	Rp. 1.000.000	350	Rp. 385.000.000
Gazebo (3 buah)	Rp. 500.000	37	Rp. 20.350.000
Galeri nusantara	Rp. 2.000.000	300	Rp. 660.000.000
Gedung pengelola	Rp. 1.500.000	225	Rp. 371.250.000
Restoran	Rp. 1.500.000	700	Rp. 1.155.000.000

Keterangan	Harga Satuan	Jumlah	Nilai Nominal
Ruang ganti	Rp. 1.000.000	285	Rp. 313.500.000
Kolam anak	Rp. 1.500.000	200	Rp. 330.000.000
Zona V			
Podium kolam renang	Rp. 1.500.000	460	Rp. 834.900.000
Fish park	Rp. 1.500.000	435	Rp. 789.525.000
Galery iptek	Rp. 1.500.000	300	Rp. 544.500.000
Taman sesat	Rp. 750.000	450	Rp. 408.375.000
Water technology	Rp. 1.500.000	900	Rp. 1.633.500.000
Cottage area	Rp. 2.500.000	750	Rp. 2.268.750.000
Kolam permainan	Rp. 1.000.000	1500	Rp. 1.815.000.000
Water boom	Rp. 14.000.000.000	1	Rp. 18.634.000.000
Kolam renang internasional	Rp. 3.500.000	1250	Rp. 5.293.750.000
Pagar keliling	Rp. 1.000.000	1400	Rp. 1.694.000.000
Equipment			
Perahu	Rp. 5.000.000	10	Rp. 55.000.000
Permainan anak	Rp. 15.000.000	20	Rp. 330.000.000
Minijet	Rp. 2.000.000.000	1	Rp. 2.420.000.000
		1	Rp. 550.000.000
Lain lain			
Biaya	Rp. 5.000.000.000	1	Rp. 5.000.000.000
Instalasi listrik	Rp. 200.000.000	1	Rp. 220.000.000
Total nilai investasi			Rp. 67.963.728.500
PPN (10%)			Rp. 6.748.020.773
Total nilai investasi termasuk pajak			Rp. 73.711.749.273

Sumber: Data Dishub

Dari uraian diatas maka dapat diketahui bahwa jumlah anggaran APBD Pemkab Malang yang digunakan untuk pembangunan taman wisata pemandian wendit sebesar Rp.73.711.749.273.

Dari jumlah anggaran yang ditanam tersebut, diharapkan anggaran yang ditanam tersebut dapat menghasilkan laba bagi pemerintah serta dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat di Kabupaten Malang.

Adapun unsur unsur yang diperlukan dalam perhitungan Net Present Value (NPV) adalah sebagai berikut:

1. Menentukan proyeksi pendapatan

Dalam memproyeksikan pendapatan taman wisata pemandian wendit malang dapat dilakukan dengan cara mengetahui target kenaikan jumlah pengunjung setelah taman wisata ini dikembangkan, dengan berdasarkan kepada jumlah pengunjung sebelum ada pengembangan. Adapun proyeksi pendapatan dapat dijabarkan sebagai berikut:

Tabel 4.5
Proyeksi Pendapatan
Taman Wisata Pemandian Wendit Malang Selama 15 Tahun

Dalam Rp. (000)

Uraian	Juml	Harga sat	Thn 1	Thn 2	Thn 3	Thn 4	Thn 5
Juml pengunjung			40	48	58	69	83
Pendapatan Tiket							
• Tiket masuk	100%	15	600.000	720.000	864.000	1.036.800	1.244.160
• Tiket permainan	70%	25	-	840.000	1.008.000	1.209.600	1.451.520
• Tiket parahu duyung	40%	15	-	228.000	345.600	414.720	497.664
• Tiket kolam internasional	20%	25	-	-	288.050	345.600	414.970
• Tiket water teknologi	70%	15	-	-	604.800	725.760	871.437
• Tiket fish park	70%	15	-	-	604.800	725.760	871.437
• Tiket water bom	50%	30	-	-	-	1.036.800	1.244.160
• Tiket galeri iptek	70%	15	-	-	604.800	725.760	871.437
Pendapatan Sewa	40	6.000	-	240.000	264.000	264.000	290.400
• Pasar wisata	15	8.000	-	120.000	132.000	132.000	145.200
• Restoran	1	20.000	240.000	20.000	22.000	22.000	24.200
• Restoran terapung							
Pendapatan Special Event							
• Pentas musik lebaran	1x1th	100.000	100.000	120.000	144.000	172.800	207.360
• Konser musik	5x1th	75.000	375.000	412.000	453.750	499.125	549.037
• Outbond	1x1th	10.000	10.000	11.000	12.100	13.100	14.641
Pendapatan Pengelolaan							
• Keuntungan pengelolaan spa			-	40.000	46.000	52.900	60.835
• Keuntungan pengelolaan cottage			-	-	80.000	96.000	115.200
• Penjualan merchandis			-	5.000	6.000	7.200	8.640
Total pendapatan			132500	2816500	5.479.850	7.479.925	8.883.049

Uraian	Juml	Harga sat	Thn 6	Thn 7	Thn 8	Thn 9
Juml pengunjung			100	119	143	158
Pendapatan Tiket						
• Tiket masuk	100%	15	1.492.995	1.791.585	2.149.905	2.364.900
• Tiket permainan	70%	25	1.741.828	2.090.183	2.508.223	2.759.050
• Tiket parahu duyung	40%	15	597.198	716.634	859.962	945.960
• Tiket kolam internasional	20%	25	497.665	597.195	716.635	788.300
• Tiket water teknologi	70%	15	1.045.097	1.254.110	1.504.934	1.655.430
	70%	15	1.045.097	1.254.110	1.504.934	1.655.430

• Tiket fish park	50%	30	1.492.995	1.791.585	2.149.905	2.364.900
• Tiket water bom	70%	15	1.045.096	1.254.110	1.504.934	1.655.430
• Tiket galeri iptek						
Pendapatan Sewa	40	6.000	290.400	319.440	319.440	351.384
• Pasar wisata	15	8.000	145.200	159.720	159.720	175.692
• Restoran	1	20.000	24.200	26.620	26.620	29.282
• Restoran terapung						
Pendapatan Special Event	1x1th	100.000	248.832	298.598	358.318	429.982
• Pentas musik lebaran	5x1th	75.000	603.941	664.335	730.769	803.846
• Konser musik	1x1th	10.000	16.105	19.326	23.191	27.830
• Outbond			69.960	80.454	92.522	106.401
Pendapatan Pengelolaan						
• Keuntungan pengelolaan spa			138.240	165.888	199.066	238.879
• Keunt pengelolaan cottage			10.368	12.442	14.293	16.423
• Penjualan merchandis						
Total Pendapatan			10.505.217	12.496.334	13.823.369	16.369.118

Uraian	Juml	Harga sat	Thn 10	Thn 11	Thn 12
Juml pengunjung			173	191	210
Pendapatan Tiket					
• Tiket masuk	100%	15	2.601.390	2.861.535	3.147.675
• Tiket permainan	70%	25	3.034.955	3.338.458	3.672.288
• Tiket parahu duyung	40%	15	1.040.556	1.144.614	1.259.070
• Tiket kolam internasional	20%	25	867.130	953.845	1.049.225
• Tiket water teknologi	70%	15	1.820.973	2.003.075	2.203.373
• Tiket fish park	70%	15	1.820.973	2.003.075	2.203.373
• Tiket water bom	50%	30	2.601.390	2.861.535	3.147.675
• Tiket galeri iptek	70%	15	1.820.973	2.003.075	2.203.373
Pendapatan Sewa	40	6.000	351.384	386.522	386.522
• Pasar wisata	15	8.000	175.692	193.261	193.261
• Restoran	1	20.000	29.282	32.210	32.210
• Restoran terapung					
Pendapatan Special Event	1x1th	100.000	515.978	619.174	743.008
• Pentas musik lebaran	5x1th	75.000	884.230	972.653	1.069.919
• Konser musik	1x1th	10.000	33.396	40.075	48.090
• Outbond			122.361	140.715	161.822
Pendapatan Pengelolaan					
• Keuntungan pengelolaan spa			286.654	343.985	412.782
• Keunt pengelolaan cottage			18.065	19.872	21.859

• Penjualan merchandis					
Total Pendapatan			18.025.383	19.917.678	21.958.524

uraian	Juml	Harga sat	Thn 13	Thn 14	Thn 15
Jumlah pengunjung			231	219	208
Pendapatan Tiket					
• Tiket masuk	100%	15	3.462.450	3.289.320	3.124.860
• Tiket permainan	70%	25	4.039.525	3.837.540	3.645.670
• Tiket parahu duyung	40%	15	1.384.980	1.315.728	1.249.944
• Tiket kolam internasional	20%	25	1.154.150	1.096.440	1.041.620
• Tiket water teknologi	70%	15	2.423.715	2.302.524	2.187.402
• Tiket fish park	70%	15	2.423.715	2.302.524	2.187.402
• Tiket water bom	50%	30	3.462.450	3.289.320	3.124.860
• Tiket galeri iptek	70%	15	2.423.715	2.302.524	2.187.402
Pendapatan Sewa	40	6.000	425.175	425.175	467.692
• Pasar wisata	15	8.000	212.587	212.587	233.846
• Restoran	1	20.000	35.431	35.431	38.974
• Restoran terapung					
Pendapatan Special Event	1x1th	100.000	891.610	1.069.932	1.283.918
• Pentas musik lebaran	5x1th	75.000	1.176.911	1.294.602	1.424.062
• Konser musik	1x1th	10.000	57.707	69.249	83.099
• Outbond			186.096	214.010	246.112
Pendapatan Pengelolaan					
• Keuntungan pengelolaan spa			495.339	594.407	713.288
• Keunt pengelolaan cottage			24.045	26.449	29.094
• Penjualan merchandis					
Total Pendapatan			24.279.601	23.677.762	23.269.240

Dari proyeksi pendapatan diatas, dapat dilihat bahwa sumber pendapatan taman wisata pemandian wendit terdiri dari pendapatan tiket, pendapatan sewa, pendapatan event spesial dan pendapatan pengelolaan.

Untuk mencari pendapatan tiket dirumuskan terlebih dahulu proyeksi jumlah pengunjung yang datang. Dalam memproyeksikan

jumlah pengunjung pihak pengelola taman wisata pemandian wendit memiliki target kenaikan jumlah pengunjung sebesar dari rata rata jumlah pengunjung sebelum ada pengembangan, yaitu tahun 2001-2005.

Kenaikan jumlah pengunjung pada tahun 1-9 adalah sebesar 20%, pada tahun 9-13 kenaikan jumlah pengunjung menurun menjadi 10% serta pada tahun 13-15 kenaikan tersebut menurun lagi menjadi sebesar 5%. Hal ini sangat wajar sekali, karena pada tahun terakhir semua peralatan mengalami penyusutan yang akhirnya mengurangi fungsi dari fasilitas yang ada, sehingga secara tidak langsung kepuasan pengunjung akan berkurang dan akan mengakibatkan jumlah pengunjung yang datang juga akan berkurang.

Setelah jumlah pengunjung ini diketahui hasilnya akan dikalikan dengan harga tiket. Tiket masuk, setiap pengunjung yang datang pasti akan membayar harga tiket maka dari itu untuk harga tiket masuk dikalikan penuh sebesar 100%. Sedangkan untuk tiket selain tiket masuk, harga tiket akan mendapatkan potongan, dan pengunjung yang datang hanya akan membayar sebesar 20%, 70%, 40% dan 50%. Hal ini disebabkan karena seluruh pengunjung yang datang ke wendit tidak selalu masuk atau menikmati berbagai jenis permainan yang ada, oleh

karena itulah pengunjung yang datang dan menikmati jenis permainan diperkirakan hanya sebesar 20%, 70%, 40% dan 50%.

Sedangkan dalam menentukan pendapatan sewa, event special dan pengelolaan tidak bergantung kepada jumlah pengunjung yang datang karena pendapatan selain tiket ini dari tahun ketahun akan mengalami kenaikan terus menerus dan jumlahnya tidak akan dipengaruhi oleh jumlah pengunjung yang datang.

2. Memproyeksikan biaya biaya operasional

Dalam memproyeksikan biaya operasional maka perlu diketahui, jika semakin tinggi jenis pendapatan maka akan semakin tinggi pula biaya yang akan dikeluarkan. Proyeksi biaya operasional dapat dijabarkan sebagai berikut :

Tabel 4.6

PROYEKSI BIAYA

TAMAN WISATA Pemandian WENDIT MALANG SELAMA 15 TAHUN

Dalam Rp (000)

Jenis biaya	Thn 1	thn 2	Thn 3	Thn 4	Thn 5	Thn 6
Biaya tetap						
• Gaji pegawai	72.000	79.200	87.120	95.832	105.415	115.957
• Listrik	900.000	990.000	1.089.000	1.197.900	1.317.690	1.449.459
• Air	36.000	39.600	43.560	47.916	52.708	57.97
• Telefon	24.000	26.400	29.040	31.944	35.138	38.652
• Tunjang pegawai	38.584	19.800	21.780	23.958	26.354	28.989
• Maintenance	10.000	20.000	100.000	110.000	121.000	133.100
Biaya variabel						
• Tenaga kerja	181.200	297.000	648.000	712.800	784.080	862.488
	30.000	33.000	36.300	39.930	43.923	48.315

• Belanja kantor	35.000	38.500	42.350	46.585	51.244	56.368
Lain lain						
Total biaya	1.306.200	1.543.500	2.097.150	2.306.865	2.537.552	2.791.307
Jenis biaya	Thn 7	Thn 8	Thn 9	Thn 10	Thn 11	
Biaya tetap						
• Gaji pegawai	127.552	140.308	154.338	169.772	186.749	
• Listrik	1.594.405	1.753.845	1.929.230	2.122.153	2.334.368	
• Air	63.776	70.154	77.169	84.886	93.375	
• Telefon	42.517	46.769	51.446	56.591	62.250	
• Tunjang pegawai	31.888	35.077	38.585	42.443	46.687	
• Maintenance	146.410	161.051	177.156	194.872	214.359	
Biaya variabel	948.737	1.043.610	1.147.972	1.262.769	1.389.046	
• Tenaga kerja	53.147	58.462	64.308	70.738	77.812	
• Belanja kantor	62.005	68.205	75.026	82.528	90.781	
• Lain lain						
Total biaya	3.070.437	3.377.481	3.715.229	4.086.752	4.495.427	

Jenis biaya	Thn 12	Thn 13	Thn 14	Thn 15
Biaya tetap				
• Gaji pegawai	205.424	225.967	248.564	273.420
• Listrik	2.567.805	2.824.590	3.107.044	3.417.749
• Air	102.712	112.983	124.282	136.710
• Telefon	68.474	75.322	82.855	91.140
• Tunjang pegawai	51.356	56.492	62.141	68.355
• Maintenance	235.795	259.374	285.312	313.843
Biaya variabel	1.527.950	1.680.745	1.848.820	2.033.702
• Tenaga kerja	85.594	94.153	103.568	113.924
• Belanja kantor	99.859	109.845	120.829	132.912
Lain lain				
Total biaya	4.944.970.000	5.439.467.000	5.983.413.700	6.581.755.070

Dari penjabaran proyeksi biaya diatas maka dapat diketahui bahwa setiap jenis biaya operasional ini mengalami kenaikan sebesar 10% tiap tahunnya. Karena taman wisata ini adalah perusahaan yang menjual jasa (rekreasi) maka jenis biaya biaya yang dikeluarkannya pun

hanya seputar listrik, air, telepon, peralatan kantor serta gaji dan tunjangan karyawan. Dan jenis biaya yang paling banyak dikeluarkan adalah jenis biaya pengeluaran listrik dan gaji serta tunjangan karyawan.

3. Biaya non tunai atau penyusutan

Adapun metode penyusutan yang digunakan untuk menghitung penyusutan yaitu dengan menggunakan metode penyusutan garis lurus. Dimana metode ini membebaskan penyusutan secara merata selama estimasi umur ekonomis aktifa tetap tersebut. Penyusutan selalu terjadi dalam suatu peralatan dan gedung.. Penyusutan sendiri merupakan biaya yang akan mengurangi laba. Sedangkan penyusutan di taman wisata pemandian wendit adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Depresiasi pertahun} &= \frac{\text{Harga Perolehan} - \text{Nilai Sisa}}{\text{Umur ekonomis}} \\ &= \frac{\text{Rp. 62.228.228.500} - 0}{15} \\ &= \text{Rp. 4.148.548.566} \end{aligned}$$

Jadi depresiasi atau biaya non tunai taman wisata pemandian wendit tiap tahunnya adalah sebesar Rp. 4.148.548.566

4. Menentukan proyeksi laba rugi

Laporan laba rugi memiliki tujuan untuk memudahkan pembaca melihat kondisi keuangan perusahaan setelah adanya pengembangan. Laporan laba rugi ini terdiri dari jumlah pendapatan dikurangi jumlah biaya operasional, biaya penyusutan dan pajak. Dari analisa data data tersebut diatas, maka dapat diproyeksikan susunan laporan laba rugi taman wisata pemandian wendit untuk 15 tahun kedepan, dapat dijabarkan sebagai berikut:

Tabel 4.7

PROYEKSI LAPORAN LABA RUGI

TAMAN WISATA PEMANDIAN WENDIT MALANG SELAMA 15TAHUN

Dalam Rp (000)

Uraian	Thn 1	Thn 2	Thn 3	Thn 4	Thn 5	Thn 6
Pendapatan	4.559.505	5.139.167	6.343.850	7.479.925	8.883.049	10.505.217
Biaya operasional	1.306.200	1.543.500	2.097.150	2.306.865	2.537.552	2.791.307
Biaya penyusu	4.148.549	4.148.549	4.148.549	4.148.549	4.148.549	4.148.549
Laba sebelum pajak	-895.243	-52.882	98.151.434	1.024.511	2.196.948	3.565.361
Pajak 10%	-	-	9.815	102.451	219.695	356.536
Total laba rugi	-895.244	-552.882	88.336	922.060	1.977.254	3.208.825

Uraian	Thn 7	Thn 8	Thn 9	Thn 10	Thn 11	Thn 12
Pendapatan	12.496.334	13.823.369	16.369.118	18.025.383	19.917.678	21.958.524
Biaya operasional	3.070.437	3.377.481	3.715.229	4.086.752	4.495.427	4.944.970
Biaya penyusutan	4.149.549	4.148.549	4.418.549	4.148.549	4.148.549	4.148.549
Laba sebelum pajak	5.277.348	6.297.340	8.505.340	9.790.082	11.273.702	12.865.006
Pajak 10%	527.735	629.734	850.534	979.008	127.370	1.286.501
Total Laba Rugi	4.749.614	5.667.606	7.654.806	8.811.074	10.146.332	11.578.505

Uraian	Thn 13	Thn 14	Thn 15
Pendapatan	24.279.601	23.677.762	23.269.245 6.581.755
Biaya operasional	5.439.467	5.983.414	4.148.549
	4.148.549	4.148.549	

Biaya penyusutan			
Laba sebelum pajak	14.691.585	13.545.800	12.538.942
Pajak 10%	1.469.159	1.354.580	1.253.894
Total Laba Rugi	13.222.427	12.191.220	11.285.048

Dari proyeksi laporan laba rugi tersebut diatas dapat diketahui bahwa kondisi keuangan taman wisata wendit setelah ada pengembangan, tahun 1 dan tahun 2 mengalami kerugian. Hal ini disebabkan karena jumlah pendapatan pada tahun 1 dan tahun 2 lebih kecil dibandingkan dengan jumlah biaya yang dikeluarkan. Baru setelah tahun berikutnya kondisi keuangan taman wisata pemandian wendit berada diposisi laba dan selalu mengalami kenaikan dari tahun ketahun.

5. Estimasi operational cashflow

Estimasi operational cashflow merupakan titik permulaan untuk penilaian profitabilitas usulan investasi dan cara yang digunakan untuk menaksirkan operational cashflow setiap tahunnya dengan menyesuaikan taksiran rugi laba yang disusun berdasarkan prinsip akuntansi dan menambah biaya penyusutan atau non tunai.

Kenapa biaya penyusutan berfungsi untuk menambah laba bersih, Karena depresiasi disatu sisi menambah biaya, padahal disisi lain sebenarnya tidak mengeluarkan uang kas maka sebenarnya ada kas

yang terkumpul dan diperlakukan sebagai kas masuk sebesar biaya depresiasi tersebut selama umur aktifa. Estimasi operational cashflow dapat dijabarkan sebagai berikut

Tabel 4.8
PROYEKSI OPERATIONAL CASHFLOW
TAMAN WISATA PEMANDIAN WENDIT MALANG
Tahun 1-15

Tahun	Laba bersih	Depresiasi	Operational cash flow
1	Rp. - 4.129.748.566	Rp. 4.148.548.566	Rp. 18.800.000
2	Rp. - 2.875.548.566	Rp. 4.148.548.566	Rp. 1.273.000.000
3	Rp. - 765.848.566	Rp. 4.148.548.566	Rp. 3.382.700.000
4	Rp. 922.060.291	Rp. 4.148.548.566	Rp. 5.070.608.857
5	Rp. 1.977.253.591	Rp. 4.148.548.566	Rp. 6.125.802.157
6	Rp. 3.208.825.246	Rp. 4.148.548.566	Rp. 7.357.373.812
7	Rp. 4.749.613.109	Rp. 4.148.548.566	Rp. 8.898.161.675
8	Rp. 5.667.605.709	Rp. 4.148.548.566	Rp. 9.816.154.275
9	Rp. 7.654.805.841	Rp. 4.148.548.566	Rp. 11.803.354.410
10	Rp. 8.811.073.717	Rp. 4.148.548.566	Rp. 12.959.622.280
11	Rp. 10.146.331.620	Rp. 4.148.548.566	Rp. 14.294.880.190
12	Rp. 11.578.505.010	Rp. 4.148.548.566	Rp. 15.727.053.580

13	Rp. 13.222.426.630	Rp. 4.148.548.566	Rp. 17.370.975.200
14	Rp. 12.191.219.660	Rp. 4.148.548.566	Rp. 16.339.768.230
15	Rp. 11.285.047.540	Rp. 4.148.548.566	Rp. 15.433.596.110

6. Discont Rate

Discont rate berasal dari penjumlahan antara tingkat suku bunga kredit dengan tingkat inflasi saat ini. Menurut perusahaan tingkat suku bunga kredit saat ini adalah sebesar 10% sedangkan tingkat inflasi yang terjadi saat ini (proyeksi tahun 2007) adalah sebesar 6%. Sehingga total discont ratenya adalah sebesar 16%. Inflasi merupakan suatu keadaan adanya kecenderungan naiknya harga barang barang dan jasa. Inflasi ini akan mempengaruhi kegiatan ekonomi baik secara mikro maupun makro termasuk kegiatan investasi. Oleh karena itulah inflasi memiliki peran penting dalam perhitungan keputusan investasi.

7. Net Present Value

Perhitungan net present value merupakan tahap terakhir, setelah hal hal tersebut diatas dihitung. Perhitungan npv dapat dilakukan dengan cara menggunakan cash flow yang telah didiskontokan atas dasar cost of capitalatau tingkat return yang telah ditetapkan oleh perusahaan yaitu sebesar 16%. Apabila $npv > 0$ atau positif, maka

rencana investasi layak diterima, sebaliknya apabila npv < 0 atau negatif, maka rencana investasi tidak layak untuk dilaksanakan. Untuk lebih jelasnya maka perhitungan npv dapat dijabarkan sebagai berikut:

Tabel 4.9
PERHITUNGAN NET PRESENT VALUE
TAMAN WISATA PEMANDIAN WENDIT MALANG
Tahun 1-15

Tahun	Operational cash flow	d.f.r = 16^o%	Present Value
1	Rp. - 4.129.748.566	0,86207	Rp. 16.206.916
2	Rp. - 2.875.548.566	0,74316	Rp. 946.042.680
3	Rp. - 765.848.566	0,64066	Rp. 2.167.160.582
4	Rp. 922.060.291	0,55229	Rp. 2.800.446.566
5	Rp. 1.977.253.591	0,47611	Rp. 2.916.555.665
6	Rp. 3.208.825.246	0,41044	Rp. 3.019.760.507
7	Rp. 4.749.613.109	0,35383	Rp. 3.148.436.545
8	Rp. 5.667.605.709	0,30503	Rp. 2.994.221.539
9	Rp. 7.654.805.841	0,26295	Rp. 3.103.692.042
10	Rp. 8.811.073.717	0,22668	Rp. 2.937.687.178
11	Rp. 10.146.331.620	0,19542	Rp. 2.793.505.487
12	Rp. 11.578.505.010	0,16846	Rp. 2.649.379.446

13	Rp. 13.222.426.630	0,14523	Rp. 2.522.786.728
14	Rp. 12.191.219.660	0,12520	Rp. 2.045.738.982
15	Rp. 11.285.047.540	0,10793	Rp. 1.665.748.028
	Total Present Value		Rp. 35.727.368.890
	Total Investasi		Rp. 73.711.749.273
	Net Present Value		Rp. - 37.984.380.380

Dari perhitungan NPV tersebut diatas maka usulan investasi dengan dana sebesar Rp.73.711.749.273 tersebut dinyatakan tidak layak dan tidak dapat dilaksanakan, karena NPV dengan cost of capital atau tingkat return yang telah ditetapkan oleh perusahaan sebesar 16% dapat menghasilkan total present value sebesar Rp. 35.727.368.890 setelah dilakukan perbandingan dan dicari selisih dengan total investasi sebesar Rp.73.711.749.273 maka dapat menghasilkan Net Present Value (NPV) sebesar Rp.- 37.984.380.380.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil beberapa kesimpulan diantaranya adalah:

1. Kriteria penilaian investasi yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode Net Present Value. NPV adalah merupakan teknik untuk mengetahui apakah suatu usulan proyek investasi layak untuk dilaksanakan atau tidak, yaitu dengan cara mencari selisih antara present value dengan nilai investasinya.

Dengan cost of capital atau return yang ditetapkan oleh perusahaan sebesar 16% maka dapat menghasilkan NPV sebesar Rp. - 37.984.380.380.

2. Dengan nilai NPV negatif maka usulan proyek investasi taman wisata pemandian wendit Malang tidak layak untuk dilaksanakan, karena ternyata keuntungan yang diharapkan lebih besar dari pada keuntungan kenyataan yang diterima.

Dan saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

Melihat hasil perhitungan Net Present Value tersebut diatas maka akan lebih baik jika usulan proyek investasi pada Taman Wisata Pemandian Wendit di Kabupaten Malang ditunda pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

Al Gifari, *Statistik Induktif Untuk Ekonomi dan Bisnis*, 2003, Yogyakarta, UUPP,
AMP

Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, 2002, Jakarta,
Rineka Cipta.

Chapra Umer, *Sistem Moneter Islam*, 2000, Jakarta, Gema Insani

Hafidudin Didin. Tanjung Henry, *Manajemen Syariah Dalam Praktik*, 2003,
Jakarta, Gema Insani Press

Hamidi luthfi, *Jejak Jejak Ekonomi Syariah*, 2003, Jakarta, Senayan Abadi
Publishing

Hardjosoedarmo Soewarso, *Total Quality Management*, 2004, Yogyakarta, Andi

Ibrahim Yacob, *Study Kelayakan Bisnis*, 1998, Jakarta, Rineka Cipta

Karim Adiwarmarman, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, 2001, Jakarta, Gema
insani.

Manullang M, *Pengantar Manajemen Keuangan*, 2005, Yogyakarta, Andi

Martono dkk, *Manajemen Keuangan*, 2003, F.E. UII Yogyakarta, Ekonosia

Niti semito. Burhan umar, *Wawasan Studi Kelayakan Dan Evaluasi Proyek*, 2004,
Jakarta, Bumi Aksara

Prawirosentono Suyadi, *Manajemen Mutu Terpadu (total quality management)*,
2004, Jakarta, Bumi Aksara,

Riyanto. Yatim, *Metode Penelitian SIC*, 2001, Surabaya.

Rohman Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, 1995, Yogyakarta, PT. Dana Bhakti
Wakaf

Suad Husnan. Muh. Suwarsono, *Studi Kelayakan Proyek*, 2005, Yogyakarta, Unit
Penerbit Dan Percetakan.

Sucipto Agus, *Manajemen Investasi*, Catatan Kilasan Mata Kuliah..

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan Rencana & D*, 2006,
Bandung, Alfabeta.

Suprayitno Eko, *Ekonomi Islam Pendekatan Ekonomi Makro Islam Dan Konvensional*, 2004, Yogyakarta, Graha Ilmu

Suratman, *Study Kelayakan Proyek. Teknik dan Prosedur Penyusunan Laporan*, 2001, Yogyakarta, J&J Learning

Syamsudin.Lukman, *Manajemen Keuangan Perusahaan*, 2000, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada

Tjiptono Fandy. Chandra Gregorius, *Service Quality Satisfaction*, 2005, Yogyakarta, Andi

www.antikorupsi.org/ oktober 2006

www.bisnis.com

[www.fiskal.depkeu.go.id/BAPPEKI/kajian/5C Purwoko-1 pdf](http://www.fiskal.depkeu.go.id/BAPPEKI/kajian/5C%20Purwoko-1.pdf)

www.hariansib.com/ oktober 2006

www.kkpi.com

www.kompas.com/ april 2006

[www.tempo](http://www.tempo.com/) Interaktif. Com