

# Analisis Kelayakan Finansial Pembangunan Kawasan Industri Bengkalis

**Ekie Gilang Permata**

Jurusan Teknik Industri Fakultas Sains dan Teknologi, UIN Sultan Syarif kasim  
Jl. HR. Soebrantas No. 155 Simpang Baru, Panam, Pekanbaru, 28293  
Email: ekiiegp@yahoo.com

## ABSTRAK

Pembangunan suatu daerah memerlukan daya dukung dan daya saing dari berbagai faktor utama. Salah satu faktor tersebut adalah pembangunan kawasan industri. Pemerintah kabupaten Bengkalis menyadari hal tersebut sehingga diperlukan suatu studi kelayakan sebagai dasar dalam pembangunan kawasan industri. Berdasarkan hasil studi kelayakan maka diperlukan biaya investasi sebesar 1,7 Trilyun rupiah. Sedangkan data hasil analisis ekonomis Pembangunan Kawasan Industri Buruk Bakul dapat dituliskan sebagai berikut. Nilai NPV adalah Rp. 1.568.848, IRR = 7,2 % dan BCR = 1,924. Kesimpulan yang diperoleh adalah pembangunan kawasan industri buruk bakul dinilai layak untuk dikembangkan karena cukup mampu untuk menjadikan kawasan industri, baik secara teknis maupun ekonomis.

Keywords : *Benefit cost ratio, Internal Rate of Return, Net Present Value*, Studi Kelayakan

## Pendahuluan

Sejarah perkembangan negara-negara maju membuktikan bahwa pemicu (*trigger*) pertumbuhan ekonomi adalah sektor industri. Basis industri yang dikembangkan juga berpengaruh terhadap percepatan pertumbuhan ekonomi. Terdapat perbedaan percepatan yang signifikan antara industri berbasis sumber daya alam dengan industri berbasis sumber daya manusia. Perbedaan ini pulalah yang membedakan percepatan pertumbuhan ekonomi Indonesia dengan Korea, tentunya tanpa mengabaikan faktor demografi dan geografi yang berbeda jauh dengan Korea.

Sementara itu, Propinsi Riau yang memiliki letak geografis yang sangat menguntungkan dan sumber daya alam yang potensial/prospektif juga berada dalam pengaruh kondisi makro ekonomi (nasional) dimana kontribusi sektor industri terhadap PDRB berada jauh dibawah kontribusi sektor pertanian dan perdagangan (Buku Renstra Antara Riau 2004-2008). Sektor pertanian menyumbang sebesar 34,69%, sektor perdagangan berkontribusi sebesar 20,33% sementara sektor industri hanya 10,35%.

Kabupaten Bengkalis mengambil langkah strategis untuk meningkatkan perekonomian melalui orientasi:

1. Peningkatan kualitas sumberdaya manusia bidang industri dan perdagangan.
2. Mendorong dan memfasilitasi pembangunan kawasan industri
3. Meningkatkan sarana dan prasarana industri/perdagangan serta diversifikasi

produk berdaya saing domestik, regional maupun internasional.

4. Meningkatkan upaya pengawasan dan pembinaan dalam menjaga stabilitas pendistribusian barang

Salah satu terobosan Pemerintah Kabupaten Bengkalis untuk kedepannya dalam menyikapi kesempatan ini adalah membentuk suatu Kawasan Industri Bengkalis dengan tujuan meningkatkan perekonomian Kabupaten Bengkalis serta dalam rangka mewujudkan visi indonesia tahun 2010-2014 yang hal ini juga bertumpu pada peningkatan kesejahteraan rakyat yang secara lengkap dituangkan pada visi indonesia 2010 – 2014 adalah “Terwujudnya Indonesia yang sejahtera, demokratis dan berkeadilan”. Serta dalam rangka mewujudkan visi Kabupaten Bengkalis Tahun 2010 – 2015 dan merupakan bagian dari visi RPJPD Kabupaten Bengkalis Tahun 2005 – 2025 adalah “Tercapainya masyarakat yang unggul, sejahtera, mandiri dan bertaqwa melalui perwujudan Kabupaten Bengkalis sebagai salah satu Daerah Otonom terbaik di Indonesia tahun 2015”.

Oleh karena itu dipandang perlu untuk dibuat suatu dokumen perencanaan Feasibility Studi (FS)/Studi kelayakan Kawasan Industri, yang bertujuan sebagai pedoman dan penilaian dalam pelaksanaan Kawasan Industri dan Pelabuhan dalam mengambil suatu kebijakan maupun suatu keputusan nantinya.

## Landasan Teori

Definisi kawasan industri berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.

Dengan adanya segala kemudahan yang disiapkan di kawasan itu, diharapkan pihak industri dapat memperkecil ongkos investasi maupun operasinya. Selain itu dengan terkelompoknya industri di satu kawasan, diharapkan dapat mempermudah upaya pengelolaannya dan pengendalian dampak pencemaran yang diakibatkan oleh aktivitas industri yang berlangsung. Pengembangan kawasan industri mempunyai manfaat sebagai alat untuk memadu serasikan dengan penataan ruang dan meminimalisasikan dampak pencemaran lingkungan.

Berdasarkan fungsi dan tipe industri, kawasan industri dapat digolongkan atas :

- Kawasan industri majemuk, yaitu kawasan berisikan perusahaan-perusahaan yang macam kegiatan
- Kawasan industri pembantu, apabila kawasan berisi perusahaan skala kecil
- Kawasan industri khusus, atau kawasan industri fungsional, karena perusahaan-perusahaan yang ada bergerak dalam suatu kegiatan industri yang sejenis,

Berdasarkan motivasi pendiriannya, kawasan industri dapat dikelompokkan menjadi :

- Pengembangan, yaitu apabila kawasan industri untuk meningkatkan perkembangan industri
- Promosi, dimaksudkan untuk mendorong masuk industri baru dan peningkatan industri yang ada di daerah rawan ekonomi, termasuk industri pedesaan
- Penyebaran, yaitu apabila kawasan industri untuk menampung perusahaan yang memerlukan tempat bagi perluasan usaha, atau karena alasan lingkungan, diwajibkan pindah.

### Analisis Kelayakan Ekonomis kawasan Industri

Analisis non-teknis terpenting yaitu analisis kelayakan ekonomi. Analisis kelayakan ekonomi dasarnya dapat dilakukan menggunakan pendekatan analisis yang umum digunakan, antara lain:

- Analisis Payback Period (PP)*
- Analisis Net Present Value (NPV)*

- Analisis Internal Rate of Return (IRR)*
- Analisis Biaya dan Manfaat (Benefit Cost Analysis)*;

### Analisis Payback Period (PP)

Periode pengembalian atau *pay back period* adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal suatu investasi, dengan model formula sebagai berikut:

$$0 = -P + \sum_{t=1}^{n'} At(P/F, i\%, t) \quad \dots(4.5)$$

### Analisis Net Present Value (NPV)

Metode Net Present Value (NPV) merupakan teknik yang paling baik dalam mengetahui gambaran profitabilitas suatu proyek. Persamaannya sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(B)t}{(1+i)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{(C)t}{(1+i)^t} \quad \dots(4.6)$$

Dimana:

NPV = Nilai Netto (*Net Present Value*),

(B)t = Keuntungan (*Benefit*) tahun ke t

(C)t = Biaya (*Cost*) pada tahun ke t

### Internal Rate of Return (IRR)

Metode *Internal Rate of Return* (IRR) ini menggambarkan profitabilitas suatu proyek yang dinyatakan dalam persentase. Perhitungan IRR dilakukan pada NPV = 0 dimana nilai sekarang sama dengan nilai investasi yang ditanamkan. Persamaan IRR adalah:

$$\sum_{t=1}^n \frac{(B)t - (C)t}{(1 + IRR)^t} = 0 \quad \dots\dots(4.7)$$

### Benefit Cost Analysis

Analisa manfaat biaya (*benefit cost analysis*) adalah analisis yang umum digunakan mengevaluasi proyek. Analisa ini adalah cara praktis untuk menaksir kemanfaatan proyek. Perhitungan rasio biaya manfaat secara normal dinyatakan:

$$BCR = \frac{\text{Keuntungan Nilai Sekarang}}{\text{Biaya Nilai Sekarang}} = \frac{(PV)B}{(PV)C} \quad (4.8)$$



Tabel 4.13 Distribusi Persentase PDRB Kabupaten Bengkalis Atas Dasar Harga Berlaku Tahun 2006 – 2009

| Sektor Sector   | Tahun Year |            |            |            |
|---|------------|------------|------------|------------|
|   | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       |
| (1)   | (2)        | (3)        | (4)        | (5)        |
| 1. Pertanian Agriculture  | 29,70      | 29,77      | 29,33      | 28,74      |
| 2. Pertambangan dan Penggalian Mining and Quarrying                                       | 0,16       | 0,15       | 0,15       | 0,15       |
| 3. Industri Pengolahan Manufactures Industries  | 36,30      | 35,74      | 34,75      | 35,40      |
| 4. Listrik dan Air Bersih Electricity and Water   | 0,60       | 0,59       | 0,57       | 0,57       |
| 5. Bangunan Construction  | 3,40       | 4,49       | 5,43       | 5,68       |
| 6. Perdagangan, Hotel dan Restoran Trade, Hotel & Restaurant                              | 18,11      | 17,80      | 18,71      | 18,53      |
| 7. Angkutan dan Komunikasi Transportation and Communication                               | 1,92       | 1,82       | 1,74       | 1,72       |
| 8. Keuangan, sewa dan Jasa Perusahaan Finance, Ownership of Dwelling and Business Service | 2,01       | 2,03       | 1,97       | 2,04       |
| 9. Jasa-jasa Services   | 7,80       | 7,61       | 7,34       | 7,18       |
| <b>PDRB GRDP</b>  | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

Catatan : Tanpa Migas

Sumber : BPS Kabupaten Bengkalis 2010

Tabel 4.15. Jumlah Investasi Industri di Kabupaten Bengkalis Menurut Kecamatan

| Kecamatan   | Investasi      |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | Nilai (Rp)     | Persentase (%) |
| Mandau      | 12.596.400.000 | 30,80          |
| Pinggir     | 6.020.380.000  | 14,72          |
| Bukit Batu  | 935.730.000    | 2,29           |
| Siak Kecil  | 2.063.100.000  | 5,04           |
| Rupat       | 1.070.760.000  | 2,62           |
| Rupat Utara | 7.576.042.000  | 18,52          |
| Bengkalis   | 5.494.050.000  | 13,43          |
| Bantan      | 5.140.750.000  | 12,57          |

Sumber : Dispenda Bengkalis 2010

Tabel 4.16. Banyak Perusahaan Perda-gangan di Kabupaten Bengkalis 2005 – 2009

| Tahun | Perdagangan |          |        | Jumlah |
|-------|-------------|----------|--------|--------|
|       | Besar       | Menengah | Eceran |        |
| 2005  | 93          | 6        | 4      | 103    |
| 2006  | 169         | 6        | 11     | 186    |
| 2007  | 96          | 20       | 9      | 125    |
| 2008  | 75          | 19       | 6      | 100    |
| 2009  | 54          | 13       | 8      | 75     |

Sumber : Dispenda Bengkalis 2010

Tabel 4.18 : PDRB Kabupaten Bengkalis Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Sektor Tahun 2006-2009 (Juta Rupiah)

| Sektor       | Tahun         |                 |               |               |
|--------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
|              | 2006          | 2007            | 2008          | 2009          |
| 1. Pertanian | 2.237         | 2.698           | 3.252         | 3.820         |
| 2. Pertam    | 33.933        | 44.345          | 60.104        | 64.781        |
| 3. Industri  | 3.584         | 4.412           | 5.773         | 7.785         |
| 4. Listrik   | 45.238        | 53.671          | 63.635        | 75.489        |
| 5. Bangun    | 256.04        | 407.35          | 602.27        | 755.15        |
| 6. Perdaga   | 1.364         | 1.614           | 2.074         | 2.462         |
| 7. Angkut    | 144.80        | 165.34          | 192.86        | 228.03        |
| 8. Keuang    | 151.03        | 183.67          | 218.96        | 271.01        |
| 9. Jasa-     | 587.66        | 689.55          | 813.58        | 954.72        |
| <b>PDRB</b>  | <b>42.304</b> | <b>4.570.85</b> | <b>73.096</b> | <b>81.134</b> |
| <b>PDRB</b>  | <b>7.532</b>  | <b>9.066</b>    | <b>11.088</b> | <b>13.292</b> |

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Bengkalis 2010

#### Estimasi Biaya Pembangunan Kawasan Industri dan Pelabuhan

Besaran investasi untuk pembangunan kawasan industri dan pelabuhan diperoleh berdasarkan estimasi terhadap pembangunan kawasan industri dan pelabuhan di tempat lain yang telah direncanakan terlebih dahulu oleh pemerintah, khususnya Pemerintah Propinsi Riau.

Tabel 4.19 : PDRB Kabupaten Bengkalis Atas Dasar Harga Konstan 2000 Menurut Sektor Tahun 2006-2009 (Juta Rupiah)

| Sektor                             | Tahun               |                     |                     |                     |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                    | 2006                | 2007                | 2008                | 2009                |
| 1. Pertanian                       | 708.571,1           | 751.988,2           | 793.129,6           | 824.861,0           |
| 2. Pertambangan dan Penggalian     | 19.901.738,5        | 19.828.846,6        | 20.567.019,9        | 20.518.814,3        |
| 3. Industri Pengolahan             | 1.069.660,6         | 1.047.437,0         | 1.090.063,5         | 1.187.096,8         |
| 4. Listrik dan Air Bersih          | 19.721,8            | 21.218,3            | 22.876,6            | 24.469,7            |
| 5. Bangunan                        | 132.541,8           | 145.330,0           | 156.283,8           | 166.201,7           |
| 6. Perdagangan, Hotel dan Restoran | 789.200,3           | 855.017,8           | 929.144,0           | 1.004.241,5         |
| 7. Angkutan dan Komunikasi         | 95.120,3            | 103.729,0           | 114.054,4           | 124.845,4           |
| 8. Keuangan, Persewaan dan Jasa    | 71.416,1            | 76.564,1            | 89.000,4            | 94.683,8            |
| 9. Jasa-jasa                       | 356.939,4           | 390.616,9           | 427.912,0           | 474.758,1           |
| <b>PDRB Dengan Migas</b>           | <b>23.144.909,8</b> | <b>23.220.748,0</b> | <b>24.189.484,3</b> | <b>24.419.972,4</b> |
| <b>PDRB Tanpa Migas</b>            | <b>2.556.288,5</b>  | <b>2.760.497,5</b>  | <b>2.980.470,0</b>  | <b>3.192.949,1</b>  |

Sumber : BPS Bengkalis 2010

Khusus untuk perencanaan pembangunan kawasan industri dan pelabuhan yang telah berjalan dengan baik adalah pembangunan Kawasan Industri dan Pelabuhan Kuala Enok di Indragiri Hilir serta pengembangan Kawasan Industri dan Pelabuhan Pelintung, Dumai.

Tabel 4.20 Rekapitulasi Usulan Pembangunan Infrastruktur dan SDM bagi Klaster Industri Kelapa Sawit

| No           | Kegiatan   | Biaya (Rp)                |
|--------------|--|---------------------------|
| 1            | Program Peningkatan/Pembangunan Jalan & Jembatan | 11.450.000.000.000        |
| 2            | Program Peningkatan/Pembangunan Pelabuhan Laut   | 3.150.000.000.000         |
| 3            | Program Pembangunan Jalan Rel                    | 9.450.000.000.000         |
| 4            | Program Pengembangan dan Pembangunan Air Bersih  | 2.300.000.000.000         |
| 5            | Program Pembangunan Pembangkit Energi Listrik    | 2.300.000.000.000         |
| 6            | Program Penyehatan Lingkungan dan Sanitasi       | 1.400.000.000.000         |
| 7            | Program Pengembangan Sumber Daya Manusia         | 475.000.000.000           |
| <b>Total</b> |  | <b>30.525.000.000.000</b> |

Sumber: Disperindag Riau 2010

Sharing budget yang umum dilakukan dalam pengembangan kawasan industri adalah 70 % untuk pemerintah pusat, 20 % untuk pemerintah provinsi dan 10 % untuk pemerintah daerah. Bila pola ini yang diambil sebagai pedoman maka Pemerintah Daerah Bengkalis akan menanggung pembiayaan sebesar 10 % dari total investasi 30,5 trilyun rupiah, atau setara dengan 3,05 trilyun.

#### Estimasi Pendapatan Kawasan Industri Buruk Bakul

Pendapatan yang diperoleh dalam pengelolaan kawasan industri menjadi dasar perhitungan kelayakan aspek finansial maupun keekonomian secara umum. Nilai-nilai dalam pendapatan merupakan proyeksi dari potensi yang mungkin diterima perusahaan pengelola.

Pemasukan kawasan industri terdiri dari beberapa komponen yang dapat dikembangkan adalah sebagai berikut.

- Penjualan dan penyewaan kavling tanah
- Pengelolaan kawasan
- Penjualan dan sewa rumah hunian
- Penjualan rumah toko (ruko)
- Pendapatan jasa konstruksi
- Pendapatan jasa sewa gudang
- Pendapatan jasa pengamanan
- Pendapatan sewa kendaraan berat

Komponen lain dapat pula dipertimbangkan, seperti retibusi jasa yang muncul karena keberadaan kawasan industri maupun pendapatan lain yang sangat mungkin diperoleh.

Tabel 4.21 Proyeksi pendapatan Pengelolaan Kawasan Industri

| Tahun  | Annual Income   |
|--------|-----------------|
| 1-2 th | 228.655.750.000 |
| 3      | 62.217.000.000  |
| 4      | 62.217.000.000  |
| 5      | 80.341.200.000  |

|    |                   |
|----|-------------------|
| 6  | 80.341.200.000    |
| 7  | 96.409.440.000    |
| 8  | 96.409.440.000    |
| 9  | 115.691.328.000   |
| 10 | 115.691.328.000   |
| 11 | 138.829.593.600   |
| 12 | 166.595.512.320   |
| 13 | 199.914.614.784   |
| 14 | 239.897.537.741   |
| 15 | 287.877.045.289   |
| 16 | 345.452.454.347   |
| 17 | 414.542.945.216   |
| 18 | 497.451.534.259   |
| 19 | 596.941.841.111   |
| 20 | 716.330.209.333   |
| 21 | 859.596.251.200   |
| 22 | 1.031.515.501.440 |
| 23 | 1.237.818.601.728 |
| 24 | 1.485.382.322.074 |
| 25 | 1.782.458.786.489 |

Nilai estimasi benefit diperoleh dari total pendapatan yang didapatkan pemerintah dari pengelolaan kawasan industri yang dapat menjadi pendapatan asli daerah untuk pembangunan daerah terkait serta pendapatan dari asumsi 40 % tenaga kerja lokal terserap dalam kawasan industri sehingga mampu meningkatkan kesejahteraan penduduk lokal. Bila upah yang diterima rata-rata Rp. 1.500.000 perbulan dan tingkat pertumbuhan 15 % maka dapat dilakukan perhitungan Benefit Cost Ratio.

Tabel 4.22 Proyeksi benefit Pengelolaan Kawasan Industri Buruk Bakul

| Tahun  | Annual Benefit    |
|--------|-------------------|
| 1-2 th | 279.415.750.000   |
| 3      | 120.591.000.000   |
| 4      | 129.347.100.000   |
| 5      | 157.540.815.000   |
| 6      | 169.120.757.250   |
| 7      | 198.505.930.838   |
| 8      | 213.820.404.463   |
| 9      | 250.713.937.133   |
| 10     | 270.967.328.502   |
| 11     | 317.396.994.178   |
| 12     | 371.948.022.985   |
| 13     | 436.070.002.048   |
| 14     | 511.476.233.095   |
| 15     | 600.192.544.946   |
| 16     | 704.615.278.952   |
| 17     | 827.580.193.512   |
| 18     | 972.444.369.800   |
| 19     | 1.143.183.601.983 |
| 20     | 1.344.508.234.336 |
| 21     | 1.582.000.979.953 |

|    |                   |
|----|-------------------|
| 22 | 1.862.280.939.506 |
| 23 | 2.193.198.855.504 |
| 24 | 2.584.069.613.916 |
| 25 | 3.045.949.172.107 |

### Net Present Value

Perhitungan finansial menggunakan metode Net Present Value bertujuan untuk melihat kelayakan suatu investasi apabila dihitung pada tingkat suku bunga tertentu, dibandingkan dengan besar investasi yang telah dikeluarkan.

Perhitungan NPV pada tingkat bunga 10 % dan lama investasi 25 tahun dan besar investasi 2 trilyun menghasilkan nilai Net Present Value sebagai berikut.

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{Total Pendapatan terdiskonto} - \text{total investasi} \\ &= 2.000.482.379.397 - 2.000.000.000.000 \\ &= 482.379.397 \end{aligned}$$

Hasil ini menunjukkan bahwa investasi pembangunan kawasan industri secara bisnis cukup menguntungkan, karena Net Present Value bernilai positif.

Pembangunan kawasan industri mulai dari awal merintis hingga mulai beroperasi memerlukan dukungan dana sangat besar sehingga secara ekonomis keuntungan yang diperoleh dalam jangka pendek relatif kecil. Namun disebabkan tujuan utama pembangunan kawasan industri adalah sebagai pemicu (*trigger*) bagi pembangunan kesejahteraan rakyat maka kelayakan aspek ekonomis menjadi suatu hal yang dapat dimaklumi. Oleh sebab itu, dibebepara kawasan industri hak kepemilikan usaha dibagi dengan pemerintah pusat, propinsi dan daerah. Dimana, saham kepemilikan 70 % dikuasai negara, 30 % pemerintah propinsi dan 10 % pemerintah daerah. Dukungan dan keterlibatan pihak-pihak terkait dalam pelaksanaan pembangunan kawasan industri menjadi kunci utama keberhasilan.

### Internal Rate of Return (IRR)

Perhitungan menggunakan metode IRR bertujuan untuk melihat tingkat pengembalian modal, khususnya bila dibandingkan dengan MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*), yaitu harapan investor terhadap tingkat pengembalian investasi. Perhitungan menggunakan metode IRR adalah dengan mencari tingkat suku bunga pada kondisi NPV = 0.

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{Total pendapatan terdiskonto pada } i \% \text{ tertentu} - \text{Investasi} \\ &= 0 \end{aligned}$$

Menggunakan metode trial and error maka diperoleh nilai suku bunga  $i$  % sebesar 15,7 %.

Nilai pengembalian 15,7 % menunjukkan investasi kawasan industri cukup layak. Pengembalian modal masih aman pada tingkat suku bunga sekitar 16 % sehingga investasi dapat dilakukan walaupun terjadi berbagai resesi ekonomi.

### Benefit Cost Ratio

Perhitungan menggunakan metode *Benefit Cost Ratio* ditujukan untuk mengetahui nilai manfaat suatu investasi, tidak hanya bagi para investor tetapi juga bagi *stakeholder* lainnya yang terkait dengan keberadaan suatu kawasan industri. Khususnya, masyarakat tempatan dan pemerintah daerah. Nilai manfaat yang dirasakan apabila nilai Benefit Cost Ratio lebih besar dari 1 (satu).

Hasil perhitungan menggunakan metode Benefit Cost Ratio dapat dilakukan dengan menggunakan asumsi bahwa 40 % tenaga kerja lokal terserap dalam kawasan industri dan upah yang diterima rata-rata Rp. 1.500.000 perbulan dengan tingkat pertumbuhan 15 % dapat ditunjukkan sebagai berikut.

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= \frac{3.759.720.734.027}{2.000.000.000.000} \\ &= 1,88 \end{aligned}$$

Nilai Benefit Cost Ratio 1,88 menunjukkan sisi manfaat relatif telah signifikan dirasakan oleh sebagian besar masyarakat pada rentang 25 tahun.

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil studi dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

#### a. Besar biaya investasi

| No                           | Komponen                      | Biaya                      |
|------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>A. Biaya Langsung</b>     |                               |                            |
| 1                            | Biaya pembangunan (konstruks) | Rp. 3.422.137.000,-        |
| 2                            | Biaya tenaga kerja            | Rp. 578.995.000,-          |
| 3                            | Biaya                         | Rp. 317.136.000,-          |
| 4                            | Lain-lain                     | Rp. 65.913.600,-           |
| <b>Sub Total A</b>           |                               | <b>Rp. 7.384.181.600,-</b> |
| <b>B. Biaya Tak Langsung</b> |                               |                            |
| 1                            | Disain (5%)                   | Rp. 69.209.080,-           |
| 2                            | Supervisi (5%)                | Rp. 69.209.080,-           |
| 3                            | Management (5%)               | Rp. 69.209.080,-           |
| 4                            | Pajak (10%)                   | Rp. 138.418.160,-          |
| <b>Sub Total B</b>           |                               | <b>Rp. 346.045.400,-</b>   |
| <b>Total (A + B)</b>         |                               | <b>Rp. 1.730.227.000,-</b> |

Sedangkan data hasil analisis ekonomis Pembangunan Kawasan Industri Buruk Bakul dapat dituliskan sebagai berikut.

| DATA INPUT ANALISA            |       |                |
|-------------------------------|-------|----------------|
| Biaya pembangunan Konstruksi  | Rp.   | 1.730.227.00,- |
| Waktu Pembangunan             | Tahun | 2              |
| Biaya Operasional (O-P)/tahun | Rp.   | 22.682.680,-   |
| Total Pendapatan/bulan        | Rp.   | 7.047.000,-    |
| Total Pendapatan/tahun        | Rp.   | 84.564.000,-   |
| Inflasi/tahun                 | %     | 5              |
| Kenaikan biaya O-P/tahun      | %     | 2              |
| Masa Konsesi bangunan         | Tahun | 15             |
| Kenaikan biaya O-P/tahun      | %     | 2              |

Hasil analisis dapat dilihat sebagai berikut.

| DATA HASIL ANALISIS |     |           |
|---------------------|-----|-----------|
| NPV                 | Rp. | 1.568.848 |
| IRR                 | -   | 7,20      |
| BCR                 | -   | 1,924     |

Kesimpulan yang diperoleh adalah pembangunan kawasan industri buruk bakul dinilai layak untuk dikembangkan karena cukup mampu untuk menjadikan kawasan industri, baik secara teknis maupun ekonomis.

#### Saran

1. Perlu dilakukan kajian lebih mendalam yaitu master plan dan detail design engineering (DED) agar pelaksanaan pembangunan kawasan industri berhasil dan berdaya guna.
2. Perlu dilakukan percepatan penetapan peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bengkulu agar kawasan rencana pembangunan industri ini memiliki ketetapan hukum.

#### Daftar Pustaka

- Ghalib, R. 2005. Ekonomi Regional. Pustaka Ramadhan, Bandung
- Jhingan, M.L. 2007. Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan. Radja Grafindo Persada, Jakarta
- Kuncoro, M. 2010. Ekonomika Pembangunan. Erlangga, Jakarta
- Bappeda Kabupaten Bengkulu. 2010. Indeks Pembangunan Manusia Kabupaten Bengkulu Tahun 2009. Kerjasama antara Bappeda Kabupaten Bengkulu dan PT. Hexsa Indotech Consultants.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bengkulu. 2010. Indikator Ekonomi Daerah Kabupaten Bengkulu Tahun 2009. Kerjasama BPS Kabupaten Bengkulu dengan Bappeda Kabupaten Bengkulu.