
Analisis Ekonomi dan Kelayakan Pemanfaatan Gedung Terminal Tipe A Gambut Barakat Menjadi Sarana Belajar Kampus UNISKA

Vira Monica Puteri* , Ika Chandriyanti*

Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

* vira.monica3@gmail.com

Abstract

This study aims to determine the financial feasibility of the Terminal Gambut Barakat before the BMN lease collaboration with UNISKA, identify the level of sensitivity of the Terminal's cash flow after the partnership, and find out the social benefits of this collaboration when viewed from the perspective of UNISKA and the people of Banjar Regency. This study uses descriptive qualitative methods with data analysis techniques, namely financial feasibility analysis and sensitivity analysis.

The result of this study indicates that before the cash flow cooperation, Terminal Gambut Barakat was not financially feasible. After the lease agreement was put, it was also still not financially feasible, even though the opening of the UNISKA campus at the Terminal Gambut Barakat was categorized as financially unfeasible. Still, this collaboration provided many social benefits for the people of Banjar Regency and its surroundings.

Keywords: *Financial Feasibility Analysis; Sensitivity Analysis ; BMN Rental Cooperation*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan secara finansial Terminal Gambut Barakat sebelum kerja sama sewa BMN dengan pihak UNISKA, mengidentifikasi tingkat kepekaan (sensitifitas) aliran kas terminal setelah kerja sama, dan mengetahui manfaat sosial dari adanya kerja sama ini jika dilihat dari sudut pandang pihak UNISKA dan masyarakat Kabupaten Banjar. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan metode teknik analisis data yaitu analisis kelayakan finansial (NPV,IRR,Net BC, Gross BC, dan PI) dan analisis sensitifitas.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sebelum kerja sama arus kas Terminal Gambut Barakat tidak layak secara finansial dan setelah kerja sama sewa BMN dilakukan juga masih tidak layak secara finansial. Meski pembukaan kampus UNISKA di Terminal Gambut Barakat dikategorikan tidak layak secara finansial, namun kerja sama ini mampu memberikan banyak manfaat sosial bagi masyarakat Kabupaten Banjar dan sekitarnya.

Kata Kunci : Analisis Kelayakan Finansial ; Analisis Sensitifitas ; Kerja Sama Sewa BMN ;

PENDAHULUAN

Terminal Tipe A Gambut Barakat merupakan salah satu proyek pembangunan infrastruktur pemerintah provinsi bersama pemerintah daerah pada tahun 2004. Pembangunan terminal ini akhirnya rampung pada tahun 2010 dengan menelan biaya kurang lebih 80 milyar (Banjarmasin Post, 2019). Pembangunan Terminal Tipe A Gambut Barakat diharapkan mampu menjadi wahana penghubung bagi antar kota dalam provinsi dan luar provinsi. Pembangunan terminal ini nantinya akan menjadi terminal regional sebagai wujud dari impian Program Banjarbakula (Banjarmasin, Banjar, Banjarbaru,Baritokuala, dan Tanah Laut).

Proses pembangunan tentunya berdampak membawa pencerahan bagi perspektif pembangunan di Provinsi Kalimantan Selatan yang memiliki penduduk lebih dari 4.303.919 jiwa penduduk pada tahun 2020(Badan Pusat Statistik, 2020), sehingga pembangunan Terminal Tipe A Gambut Barakat ini dinilai sangat penting bagi masyarakat sekitar. Namun

berbagai permasalahan muncul dan mempengaruhi proses operasional bangunan yang bernilai penting bagi masyarakat Kalimantan selatan tersebut. Sejak Terminal Tipe A Gambut Barakat resmi dioperasikan pada tahun 2017, terminal ini masih belum beroperasi secara maksimal, meskipun kini sudah difungsikan oleh operasional Bus Rapi Transit atau dikenal dengan BRT, dengan rute keberangkatan Terminal Tipe A Gambut Barakat ke Bandara Syamsuddin Noor dan arah sebaliknya serta menjadi tempat lintas BRT dari Banjarmasin dan Banjarbaru.

Pada tahun 2017 Kementerian Perhubungan menerima pelimpahan urusan penyelenggaraan terminal penumpang tipe A dari pemerintah daerah Kabupaten/Kota yang selanjutnya menjadi tugas dan fungsi Direktorat Jenderal Perhubungan Darat (*Ada Kampus Di Terminal*, 2020). Direktorat Jenderal Perhubungan Darat berupaya melakukan program peningkatan terminal dengan konsep *Mixed Use* terminal. *Mixed Use* merupakan penggunaan sebuah bangunan atau satu kompleks bangunan atau lingkungan untuk lebih dari satu kegunaan. Sebagai salah satu upaya pengembangan konsep *mixed use* terminal ini nantinya akan diterapkan konsep *ada kampus di terminal* dengan slogan “Siswa pintar, Transportasi Lancar” (*Ada Kampus Di Terminal*, 2020). Sebagai upaya optimalisasi aset barang milik negara dan fungsi terminal penumpang tipe A, *ada kampus di terminal* merupakan gagasan perubahan yang merupakan strategi, sinergi, aktivitas pendidikan dengan aktivitas transportasi melalui mekanisme kerjasama dengan lembaga pendidikan. Sinergi ini akan diharapkan mendorong tumbuhnya mobilitas orang dan kendaraan ke dan dari terminal serta aktivitas lain seperti pertokoan, kantin, kafe, dan sebagainya. Kerjasama ini diwujudkan dengan menyewakan sebagian aset tanah dan bangunan terminal penumpang tipe A sebagai tempat kegiatan belajar mengajar atau aktivitas pendidikan lainnya seperti ujian, seminar, wisuda, dan lain-lain tanpa menghilangkan fungsi terminal itu sendiri.

Pelimpahan urusan penyelenggaraan terminal penumpang tipe A juga dilakukan pada Terminal Tipe A Km.17 Gambut Barakat yang resmi berada di bawah pengawasan Pemerintah Pusat pada pertengahan tahun 2017 (Dishub, 2017). Pemindehan pengawasan urusan penyelenggaraan Terminal Tipe A Gambut Barakat dilakukan karena banyaknya kegagalan dari segi fisik bangunan yang menelan banyak biaya sehingga menjadi beban pemerintah Kabupaten Banjar, di sisi lain pemindehan ini dilakukan agar pemerintah pusat dapat fokus dalam mengoptimalkan fungsi Terminal Tipe A Km.17 Gambut Barakat. Sebagai salah satu wujud dari usaha optimalisasi Terminal Tipe A Gambut Barakat ini, pemerintah daerah melakukan pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) dengan melakukan kerja sama pemanfaatan dengan pihak Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjari. Pemanfaatan ini berupa penyewaan lantai atas gedung Terminal Tipe A Gambut Barakat menjadi sarana belajar Kampus Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjari (UNISKA).

Memperhatikan permasalahan yang terjadi, maka dapat dibuat rumusan permasalahan yang disusun dalam bentuk pertanyaan penelitian sebagai berikut : (1) Bagaimana kelayakan secara finansial Terminal Tipe A Gambut Barakat dari tahun 2018-2020, (2) Bagaimana tingkat kepekaan (sensitivitas) aliran kas Terminal Tipe A Gambut Barakat setelah adanya kerja sama dengan pihak UNISKA dari tahun 2021-2023 dalam rangka optimalisasi pemanfaatan BMN, (3) Bagaimana manfaat sosial dari adanya kerja sama ini jika dilihat dari sudut pandang pihak UNISKA dan masyarakat Kabupaten Banjar.

Memperhatikan rumusan masalah diatas maka disimpulkan tujuan penelitian ini adalah : (1) Mengetahui kelayakan secara finansial Terminal Tipe A Gambut Barakat selama ini, (2) Mengetahui tingkat kepekaan (sensitivitas) aliran kas Terminal Tipe A Gambut Barakat setelah adanya kerja sama dengan pihak UNISKA dalam rangka optimalisasi pemanfaatan BMN, dan (3) Mengetahui manfaat sosial benefit dari adanya kerja sama dengan pihak UNISKA.

KAJIAN PUSTAKA

Terminal

Terminal (Sedayu et al., 2014) merupakan simpul jaringan transportasi yang berfungsi untuk keperluan naik turun penumpang atau barang, mengatur kedatangan dan keberangkatan, serta perpindahan intra dan antar moda transportasi.

Fungsi terminal secara umum yaitu sebagai pelayanan umum yang digunakan untuk menaikkan dan menurunkan penumpang, pengendalian lalu lintas dan angkutan kendaraan umum serta sebagai tempat perpindahan intra dan antar moda transportasi. Menurut (Rudi Azis & Asrul, 2014) Fungsi terminal dapat dijangkau dari 3 (tiga) unsur, adalah sebagai berikut : (1) Fungsi terminal bagi penumpang adalah untuk kenyamanan menunggu, kenyamanan perpindahan dari satu moda ke kendaraan lain, tempat fasilitas informasi dan parkir kendaraan pribadi. (2) Fungsi terminal bagi pemerintahan adalah untuk menata lalu lintas angkutan dan pengendalian kendaraan umum sehingga terhindar dari kemacetan, sebagai sumber pendapatan melalui pungutan retribusi. (3) Fungsi terminal bagi operator bus adalah untuk mengatur operasi bus, sebagai tempat istirahat, sebagai wadah informasi bagi awak bus dan sebagai fasilitas pangkalan untuk angkutan atau kendaraan singgah.

Menurut PP RI No.43 Tahun 1993, terminal diklasifikasikan ke dalam tiga terminal yaitu : (1)Terminal penumpang tipe A ; yang berfungsi melayani kendaraan penumpang AKAP, AKDP, AK, dan ADES. Terminal Tipe A dibawah kewenangan Menteri dengan tetap memperhatikan masukan Gubernur. (2)Terminal penumpang Tipe B ; yang berfungsi melayani kendaraan penumpang AKDP,AK,dan ADES. Terminal Tipe B dibawah kewenangan Gubernur dengan memperhatikan masukan dari Bupati/Walikota. (3)Terminal penumpang Tipe C ; yang berfungsi melayani kendaraan penumpang ADES. Terminal Tipe C dibawah kewenangan Bupati/Walikota dengan memperhatikan usulan dari SKPD yang bertanggung jawab dibidang sarana dan prasana lalu lintas dan angkutan jalan.

Pemanfaatan Barang Milik Negara

PM Keuangan RI Nomor 78 tahun 2014 tentang menyatakan bahwa Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Salah satu tahapan pengelolaan dalam manajemen BMN adalah pemanfaatan. Pemanfaatan Barang Milik sebagai bagian dari pengelolaan Barang Milik Negara yang dilakukan dan diusahakan oleh negara bermuara pada satu tujuan yaitu menciptakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pemanfaatan yaitu pendayagunaan BMN yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga dan/atau optimalisasi BMN dengan tidak mengubah status kepemilikan. Objek pemanfaatan BMN meliputi seluruh asset/barang milik Negara baik itu berupa bangunan, tanah,maupun selain tanah/selain bangunan, yang berada pada pengelola barang. Salah satu pemanfaatan BMN adalah sewa. Sewa adalah pemanfaatan BMN dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak ditanda tangannya sebuah perjanjian dan juga dapat diperpanjang apabila telah mendapat persetujuan dari pengelola barang.

Analisis Kelayakan Finansial

Analisis kelayakan finansial adalah suatu analisis untuk menentukan sumber daya finansial suatu proyek dengan laba yang diharapkan (Widana, 2020). Analisis kelayakan finansia bertujuan menganalisa dalam sisi kuantitatif terhadap kelayakan finansial (keuangan) dari suatu proyek. Analisis kelayakan finansial penting dilakukan untuk memperhitungkan keuntungan dan manfaat yang diterima pribadi atau instansi pemerintah dalam suatu pelaksanaan proyek. Alat yang digunakan dalam melakukan analisis perhitungan kelayakan finansial adalah *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Net Benefit Cost (Net BC)*, *Gross Benefit Cost(Gross BC)*, dan *Profitability Index(PI)*.

Analisis Sensitifitas

Analisis sensitivitas merupakan sebuah analisis mengenai ketidakpastian pada hasil sebuah proyeksi yang mengandung ketidakpastian tentang apa yang terjadi dimasa yang akan datang (Ichsan et al., 2019). Analisis sensitifitas menggambarkan perlakuan terhadap suatu keadaan yang berubah-ubah terhadap hasil suatu analisis kelayakan. Analisis sensitivitas (Nurmalina et al., 2018) dilakukan dengan mengubah besaran variabel-variabel dengan persentase tertentu yang sudah diprediksi. Perubahan pada variabel ini akan menggambarkan seberapa besar sensitifitas yang mempengaruhi pada hasil kelayakan (NPV, IRR, Net BC, Gross BC, dan PI).

METODE

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah teknik untuk memperoleh data yang diperlukan secara relevan, akurat, dan realistis dalam suatu penelitian dengan menggunakan metode tertentu.

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan melalui metode dokumentasi, (Siyoto, 2015) mengatakan bahwa metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa buku, majalah, agenda, transkrip keuangan, notulen rapat, maupun catatan yang dianggap penting dalam penelitian. Dalam penelitian ini, tahapan dokumentasi yang akan dilakukan adalah menemukan data anggaran pembangunan proyek, perhitungan *cash flow* sampai tahun sekarang dan perhitungan aliran kas sebagai dampak dari kerja sama penyewaan sebagian gedung terminal kepada pihak UNISKA.

Definisi Operasional Variabel

Biaya (Cost)

Biaya yaitu biaya langsung dan tidak langsung yang tercatat dalam arus kas Terminal Gambut barakat selama 3 (tiga) tahun terakhir (terhitung dari tahun 2018 sampai dengan 2020) yang dinyatakan dalam satuan rupiah.

Manfaat (Benefit)

Manfaat adalah manfaat langsung yang tercatat dalam arus kas Terminal Gambut barakat selama 3 (tiga) tahun terakhir (terhitung dari tahun 2018 sampai dengan 2020) yang dinyatakan dalam satuan rupiah.

Tingkat Bunga (Discount Rate)

Tingkat bunga yang digunakan adalah tingkat bunga yang berlaku pada saat investasi awal dilakukan, dinyatakan dalam satuan persen.

Teknik Analisis Data

Net Present Value

Metode *Net Present Value* (Kasmir, 2015), adalah perbandingan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi.

$$NVP = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1-i)^t}$$

Keterangan :

CF_t = Benefit pada tahun t

n = Umur ekonomis suatu proyek

t = Tahun

i = Tingkat bunga *discount factor*

Internal Rate of Return

Internal Rate of Return(IRR) ialah nilai *discount rate* sosial yang membuat nilai NPV sama dengan nol. Apabila hasil perhitungan IRR lebih besar dari SOCC atau DF maka proyek tersebut layak. Sebaliknya jika nilai IRR lebih kecil dari DF maka proyek dikategorikan tidak layak(Mahi, 2016).

$$IRR = i' + \frac{NPV''}{NPV' - NPV''} \times i'' - i'$$

Keterangan:

i' = tingkat bunga *discount factor* pada persamaan pertama

i'' = tingkat bunga *discount factor* pada persamaan kedua

NPV' = nilai NPV pada persamaan pertama

NPV'' = nilai NPV pada persamaan kedua.

Net Benefit Cost

Net Benefit Cost Ratio (Nurmalina et al., 2018) adalah perbandingan antara jumlah NPV positif dengan jumlah NPV negatif yang menunjukkan gambaran berapa kali lipat benefit yang akan diperoleh dari cost yang dikeluarkan. Suatu bisnis dikatakan layak bila Net BC bernilai lebih dari satu, dan jika Net BC bernilai kurang dari satu maka proyek tidak layak.

$$\text{Net BC} = \frac{\sum_{t=0}^{t=n} \frac{B_t + C_t}{(1-i)^t}}{\sum_{t=0}^{t=n} \frac{B_t - C_t}{(1-i)^t}}$$

Keterangan :

B_t = Manfaat (Benefit) pada tahun ke-t (Rp)

C_t = Biaya (Cost) pada tahun ke-t (Rp)

I = suku bunga yang berlaku (%)

n = lamanya periode waktu (tahun)

t = umur proyek

Gross Benefit Cost

Gross Benefit Cost Ratio (Gross BC) adalah perbandingan antara jumlah PV Benefit dengan PV Cost. Proyek ini dikatakan layak jika nilai Gross BC diatas 1, namun jika nilai Gross BC dibawah 1 maka dikategorikan dikatakan tidak layak(Nurmalina et al., 2018).

$$\text{Gross BC} = \frac{\sum_{t=0}^{t=n} \frac{B_t}{(1-i)^t}}{\sum_{t=0}^{t=n} \frac{C_t}{(1-i)^t}}$$

Keterangan :

B_t = Manfaat (Benefit) pada tahun ke-t (Rp)

C_t = Biaya (Cost) pada tahun ke-t (Rp)

I = Suku bunga yang berlaku (%)

n = Lamanya periode waktu (tahun)

Profitability Index

Profitability Index (PI) adalah perbandingan antara selisih benefit dengan biaya operasional dibandingkan dengan jumlah biaya investasi. Jika PI lebih dari 1 maka proyek dikatakan layak, namun jika kurang dari 1 maka proyek dalam kategori tidak layak. Perhitungan PI dapat menggunakan rumus berikut (Said, 2015) :

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}}{CF_0}$$

Dimana:

CF_t = *Cashflow* pada tahun t

CF_0 = Jumlah investasi awal

n = Total tahun yang diperhitungkan

t = tahun yang diperhitungkan

i = *Discount Factor*

Analisis Sensitifitas

Pada analisis ini nantinya akan dilakukan perubahan penurunan tingkat manfaat dan kenaikan biaya produksi, yaitu menggunakan asumsi dengan menaikkan manfaat (penerimaan) yang didasarkan pada penerimaan dana dari hasil kerja sama sewa gedung lantai atas Terminal Gambut Barakat dengan pihak UNISKA dan asumsi dengan menurunkan biaya (beban) yang didasarkan pada pengalihan beban (biaya) seperti biaya listrik, air, telepon, dan biaya lainnya yang terdapat di gedung lantai atas terminal.

Kriteria Pengambilan Keputusan yaitu : (1) Apabila Perubahan tingkat manfaat, biaya, dan Investasi terminal merubah nilai NPV, IRR, *Net B/C*, *Gross B/C* dan PI sampai kriteria tidak layak dalam analisis finansial, maka terminal gambut barakat peka terhadap kondisi perubahan tersebut. (2) Apabila Perubahan tingkat manfaat biaya, dan investasi terminal merubah nilai NPV, IRR, *Net B/C*, *Gross B/C* dan PI tetap masih dalam kriteria layak dalam analisis finansial, maka terminal gambut barakat tidak peka terhadap kondisi perubahan tersebut.

HASIL DAN ANALISIS

Kriteria Investasi Sebelum Kerja Sama

NPV

Tabel 1
Perhitungan NPV
Sebelum Melakukan Perjanjian Kerja Sama BMN Dengan UNISKA

Tahun	Net Benefit	DF (4%)	NPV
Σ	Rp (54.484.234.250)		Rp (41.095.100.880)

Sumber : data diolah dari data sekunder, 2021

NPV diperoleh dari selisih antara *present value* dari *net benefit* pada *discount faktor* 4% (Bank Indonesia, 2020) dengan *present value* dari total investasi. Pada kasus ini, perhitungan *Net Present Value* (NPV) sebelum melakukan kerja sama janji sewa BMN dengan pihak UNISKA, nilai NPV Terminal Gambut Barakat menunjukkan hasil sebesar **Rp – 41.095.100.880** yang dapat dikatakan bahwa proyek ini tidak layak dan tidak menguntungkan untuk dijalankan pada *discount faktor* 4%.

IRR

Tabel 2
Perhitungan IRR
Sebelum Melakukan Perjanjian Kerja Sama BMN Dengan UNISKA

Tahun	DF (4%)	NPV (4%)	DF (8%)	NPV (8%)
Σ		Rp (41.095.100.880)		Rp(32.403.898.969)

Sumber : data diolah dari data sekunder, 2021

Pada tabel 2 dapat diketahui bahwa perhitungan IRR dengan tingkat bunga 8% sebelum bekerja sama dengan pihak UNISKA menunjukkan 0,23% ($0,228\% < 8\%$) yang berarti tidak *feasible* atau tidak menguntungkan untuk dijalankan.

Net BC

Tabel 3
Perhitungan Net BC
Sebelum Melakukan Perjanjian Kerja Sama BMN Dengan UNISKA

Tahun	Net Benefit	DF (4%)	NPV
Σ	Rp (54.484.234.250)		Rp (41.095.100.880)
	NPV Positif		NPV Negatif
	0		Rp (41.095.100.880)
Net BC = 0			

Sumber : data diolah dari data sekunder,2021

Pada tabel 3 disimpulkan bahwa Cost yang diperoleh sangat banyak dibanding dengan benefit, sehingga nilai Net BC Terminal Gambut Barakat sebelum bekerja sama dengan pihak Uniska menunjukkan angka 0 atau berarti proyek ini tidak layak dijalankan.

Gross BC

Tabel 4
Perhitungan Gross BC Sebelum Melakukan Perjanjian Kerja Sama BMN Dengan UNISKA

Tahun	PV Benefit	PV Cost
Σ	Rp44.354.509	Rp41.139.455.389
Gross BC = 0,00107815		

Sumber : data diolah dari data sekunder,2021

Pada kasus ini, Gross BC Terminal Gambut Barakat sebelum bekerja sama dengan pihak Uniska memiliki nilai 0,00107815 yang menunjukkan bahwa nilai ini menunjukkan proyek tidak layak dijalankan.

Profitability Index

Tabel 5
Perhitungan PI Sebelum Melakukan Perjanjian Kerja Sama BMN Dengan UNISKA

Thn	I	OM	B
	Rp4.483.908.306	Rp36.655.547.083	Rp44.354.509

Sumber : data diolah dari data sekunder,2021

Pada kasus sebelum kerja sama dengan UNISKA, nilai PI Terminal Gambut Barakat sebelum bekerja sama dengan pihak UNISKA memiliki nilai -8,17 yang berada dibawah 1, angka ini menunjukkan bahwa proyek tidak layak dijalankan.

Sensitifitas Finansial Setelah Kerja Sama

NPV

Tabel 6
Perhitungan NPV Setelah Melakukan Perjanjian Kerja Sama BMN Dengan UNISKA

Tahun	Net Benefit	DF (4%)	NPV
Σ	Rp (50.234.821.505)		Rp (38.724.993.470)

Sumber : data diolah dari data sekunder,2021

Berdasarkan tabel 6 di atas, pada saat setelah melakukan perjanjian sewa BMN dengan pihak Uniska, nilai NPV Terminal Gambut Barakat menunjukkan hasil sebesar – **Rp38.724.993.470** yang berarti bahwa NPV < dari 0, sehingga dapat dikatakan bahwa proyek ini tidak layak dan tidak menguntungkan untuk dijalankan pada *discount faktor* 4 %.

IRR

Tabel 7
Perhitungan IRR Setelah Melakukan Perjanjian Kerja Sama BMN Dengan UNISKA

Tahun	DF (4%)	NPV (4%)	DF (8%)	NPV (8%)
Σ		Rp (38.724.993.470)		Rp (31.167.269.768)

Sumber : data diolah dari data sekunder,2021

Berdasarkan tabel 7 diatas, pada saat setelah bekerja sama dengan Uniska, perhitungan IRR pada tingkat DF 8% adalah 0,2448% ($0,24\% < 8\%$) yang berarti tidak *feasible* atau tidak layak untuk dijalankan.

Net BC

Tabel 8
Perhitungan Net BC Setelah Melakukan Perjanjian Kerja Sama BMN Dengan UNISKA

Tahun	Net Benefit	DF (4%)	NPV
Σ	Rp (50.234.821.505)		Rp (38.724.993.470)
	NPV Positif		NPV Negatif
	0		Rp (38.724.993.470)
Net BC = 0			

Sumber : data diolah dari data sekunder,2021

Berdasarkan tabel 8 di atas, pada perhitungan Net BC setelah adanya kerja sama juga tetap menunjukkan angka 0. Berdasarkan tabel 8 menunjukkan bahwa nilai Net BC adalah 0 atau lebih kecil dari 1. Sehingga dapat dikatakan bahwa *benefit* yang diperoleh itu 0 kali kali lipat dari *cost* yang dikeluarkan maka proyek tersebut tidak layak untuk dijalankan.

Gross BC

Tabel 9
Perhitungan Gross BC Sesudah Melakukan Perjanjian Kerja Sama BMN Dengan UNISKA

Tahun	PV Benefit	PV Cost
Σ	Rp4.465.113.193	Rp43.190.106.663
Gross BC = 0,103382778		

Sumber : data diolah dari data sekunder,2021

Berdasarkan Tabel 9 di atas, pada perhitungan Gross BC setelah adanya kerja sama juga menunjukkan nilai 0,103 yang berarti proyek ini tidak layak dijalankan

Profitability Index

Tabel 10
Perhitungan PI Sesudah Melakukan Perjanjian Kerja Sama BMN Dengan UNISKA

Thn	I	OM	B
Σ	Rp4.483.908.306	Rp36.494.346.685	Rp4.465.113.193

Sumber : data diolah dari data sekunder,2021

Berdasarkan tabel 10 di atas, pada perhitungan PI setelah adanya kerja sama juga menunjukkan nilai -0,576 yang berada dibawah 1, angka ini mengartikan bahwa proyek ini tidak layak dijalankan.

Pembahasan Hasil

Perhitungan NPV dengan tingkat bunga 4% sebelum kerja sama adalah Rp - 41.095.100.880 yang berarti tidak layak secara finansial dan perhitungan NPV sesudah kerja sama hanya menyumbang kenaikan 5,77% sehingga menjadi Rp-38.724.993.470, angka ini juga masih dalam kategori tidak layak.

Perhitungan IRR pada tingkat bunga 8% sebelum kerja sama adalah sebesar 0,228%, angka ini jauh berada dibawah SOCC 8% sehingga dikategorikan menjadi tidak layak. Di sisi lain pada perhitungan IRR setelah kerja sama adalah 0,245%, angka ini juga masih tetap berada dibawah SOCC 8% dan dikategorikan bahwa proyek ini tidak layak.

Perhitungan Net BC sebelum maupun sesudah kerja sama menunjukkan nilai 0 yang berarti bahwa pendapatan atau benefit bernilai 0 kali lipat dari cost yang dikeluarkan sehingga proyek tersebut tidak layak dijalankan.

Perhitungan Gross BC sebelum kerja sama adalah 0,001 yang dapat dikategorikan bahwa proyek ini tidak layak dan perhitungan Gross BC sesudah kerja sama adalah 0,103 yang juga tetap berada dibawah 1 sehingga dikatakan bahwa proyek ini tidak layak secara finansial.

Perhitungan PI sebelum kerja sama memiliki nilai -8,17 yang menunjukkan bahwa proyek ini tidak layak dijalankan dan perhitungan PI setelah kerja sama memiliki nilai -7,143 yang berarti bahwa proyek ini juga tidak layak dijalankan.

Identifikasi Sosial Benefit

Bagi Pihak UNISKA

Perjanjian kerja sama BMN antara pihak UNISKA dan BPTD Wil XV Kalsel adalah keputusan yang memiliki peluang manfaat sosial bagi UNISKA selaku pihak penyewa dalam kerja sama ini. masyarakat Kabupaten Banjar dan sekitarnya jika diidentifikasi dari berbagai aspek. Ada beberapa aspek yang dapat dijadikan sebagai tolak ukur dalam *sosial benefit* dari pembukaan kampus baru UNISKA di Terminal Gambut Barakat, yaitu :

Lokasi kampus baru UNISKA yang terletak di dalam gedung Terminal Tipe A Gambut Barakat berada di Jalan A.Yani Km.17, Desa Malintang, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan. Lokasi Terminal Gambut Barakat berada di titik yang strategis karena menjadi simpul pertemuan antara jalan A.Yani yang menghubungkan Kota Banjarmasin dan Kota Banjarbaru, serta jalan Gubernur Sarkawi ke arah Palangkaraya.

Dalam kurun waktu tahun 2016 – 2019 laju pertumbuhan sektor jasa pendidikan Kabupaten Banjar berada di bawah angka provinsi dan Kota Banjarmasin, namun pada tahun 2020 di tengah masa pandemi Covid-19, Kabupaten Banjar tergolong cukup mampu untuk mempertahankan laju pertumbuhan sektor jasa pendidikan dengan tumbuh positif yaitu sebesar 1,49%, meskipun angka ini masih rendah dibanding dengan rata-rata provinsi yang memiliki laju pertumbuhan sektor jasa pendidikan sebesar 1,69%, namun angka ini cukup tinggi dibanding dengan laju pertumbuhan sektor jasa pendidikan di Kota Banjarmasin yang hanya mendapat 0,62%. Kemampuan Kabupaten Banjar dalam mengendalikan pertumbuhan sektor jasa pendidikan di tengah pandemi Covid-19 ini diharapkan mampu menjadi peluang yang cukup bagus bagi kampus baru UNISKA yang akan dibuka di Terminal Gambut Barakat yang terletak di Kabupaten Banjar.

Berasarkan data BPS, persentase penduduk usia menempuh pendidikan tinggi Kabupaten Banjar yaitu 8,1% menempati urutan lima (5) teratas setelah Kota Banjar Baru 9,0%, Kota Banjarmasin 8,7%, Tabalong 8,3%, dan Tanah Bumbu 8,2%. Angka ini cukup membuka peluang yang cukup bagus dengan pembukaan kampus baru UNISKA di Terminal Gambut Barakat. Terlebih lagi lokasi Terminal Gambut Barakat yang terletak di antara Kota Banjarmasin dan Kota Banjar Baru yang juga merupakan daerah dengan persentase penduduk usia menempuh pendidikan tinggi yang cukup besar.

Berdasarkan analisa yang dilakukan perguruan tinggi swasta di Kalimantan Selatan lebih banyak menyerap mahasiswa baru setiap tahunnya dibandingkan dengan perguruan tinggi negeri. Peningkatan yang sangat tajam dapat dilihat pada tahun ajaran 2018/2019 yang mana penyerapan mahasiswa baru perguruan tinggi swasta di Kalimantan Selatan meningkat sebanyak 4.601 orang dari tahun ajaran sebelumnya yang hanya 8.663 orang. Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjari (UNISKA) yang merupakan salah satu perguruan tinggi swasta tertua di Kalimantan Selatan telah berkontribusi besar setiap tahunnya dalam

penerimaan mahasiswa baru. Berdasarkan data dari Pangkalan Data Pendidikan Tinggi (PDDikti) data per 2020 menyebutkan bahwa jumlah mahasiswa terdaftar di UNISKA adalah sebanyak 12.405 orang laki-laki dan 8.386 orang perempuan. Sedangkan untuk penerimaan mahasiswa baru tahun ajaran 2020/2021, Uniska menerima 5.240 orang. Angka ini mengalami peningkatan dari tahun lalu yang hanya 3.015 orang. Hal ini membuat pembukaan kampus baru UNISKA di Terminal Gambut Barakat adalah salah satu keputusan yang tepat.

Bagi Pihak Masyarakat Kabupaten Banjar dan Sekitarnya

Pembukaan kampus baru UNISKA di Terminal Gambut Barakat berpeluang akan memberikan manfaat sosial bagi masyarakat Kabupaten Banjar dan sekitar antara lain : (1) Mendorong mobilitas orang dalam lingkungan terminal, sehingga meningkatkan jumlah kendaraan yang keluar masuk terminal. (2) Terciptanya lapangan pekerjaan seperti pembukaan kantin atau warung kecil sekitar terminal dalam rangka menunjang kegiatan perkuliahan bagi seluruh civitas akademi UNISKA. (3) Terciptanya peluang kesempatan kerja untuk dosen dan staf akademik yang akan mendukung aktivitas belajar mengajar di kampus baru UNISKA. (4) Terciptanya peluang kesempatan kerja untuk staf administrasi yang akan mengelola kegiatan administrasi di kampus baru UNISKA. (4) Terciptanya peluang kesempatan kerja untuk petugas kebersihan dan petugas keamanan yang akan bekerja di kampus baru UNISKA. (5) Mempermudah Mahasiswa Fakultas Pendidikan Olahraga untuk melakukan kegiatan olahraga di lahan yang cukup luas. (6) Mempermudah masyarakat Kabupaten Banjar dan sekitarnya untuk menempuh pendidikan olahraga di Kampus Baru UNISKA.

PENUTUP

Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah : (1) Sejak beroperasi pada tiga tahun lalu ternyata Terminal Gambut Barakat tidak layak secara finansial. Saat perhitungan kriteria investasi dilakukan seperti NVP, IRR, Net BC, Gross BC, dan PI menyatakan bahwa arus kas Terminal Gambut Barakat tidak feasible. NPV yang masih bernilai minus, nilai IRR yang lebih rendah dari nilai SOCC, Net BC yang bernilai dibawah tingkat kelayakan proyek , Gross BC yang memiliki nilai dibawah tingkat kelayakan proyek, bahkan nilai PI yang masih minus, hal ini cukup menyatakan bahwa arus kas terminal lebih banyak menanggung cost dibanding benefit. (2) Perjanjian kerja sama sewa antara pihak UNISKA dan pihak BPTD Wil.XV Kalsel yang diresmikan pada pertengahan tahun lalu untuk jangka waktu tiga tahun kedepan sebagai wujud dari optimalisasi fungsi BMN Terminal Gambut Barakat ternyata tidak layak secara finansial. Perhitungan Sensitifitas terhadap NPV, IRR, Net BC, Gross BC, dan PI yang dilakukan setelah kerja sama masih menunjukkan bahwa proyek ini tidak layak secara finansial. (3) Pembukaan kampus baru UNISKA di dalam lingkungan Terminal Gambut Barakat meskipun dikategorikan tidak layak secara finansial, namun ternyata mampu memberikan banyak manfaat sosial bagi masyarakat Kabupaten Banjar dan sekitarnya.

Saran

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang sudah dilakukan, peneliti mengajukan saran kepada pihak BPTD Wilayah XV Kalsel selaku pengelola Terminal Gambut Barakat, yaitu : (1) Dalam kasus kerja sama sewa BMN antara pihak UNISKA dan pihak BPTD Wil.XV Kalsel yang berpotensi kembali diperpanjang hingga sepuluh tahun kedepan, hal yang harus dilakukan untuk membuat kerja sama ini layak secara finansial adalah dengan menaikkan tarif sewa.(2) Penetapan tarif sewa ini harus luwes (fleksibel) dan besaran nilai yang ditetapkan tidak memberatkan pihak UNISKA dan tidak merugikan Terminal Gambut Barakat. Dalam artian bahwa kenaikan tarif sewa ini harus memperhatikan keadaan dalam lingkungan terminal dan sekitarnya. Apabila dalam kurun waktu tiga tahun pada perjanjian pertama , volume angkutan kendaraan yang keluar masuk cukup meningkat signifikan dan suasana terminal lebih ramai dibandingkan sebelumnya, dan pihak UNISKA memutuskan untuk memperpanjang

sewa maka pihak BPTD Wil.XV Kalsel harus mempertimbangkan kenaikan tarif sewa dan melakukan perhitungan lebih dalam mengenai penetapan besaran sewa ini sehingga nantinya perjanjian sewa ini akan layak secara finansial.

BIBLIOGRAPHY

- Ada Kampus di Terminal. (2020). Ada Kampus di Terminal Channel. <https://youtu.be/e4coCEYrDGw>
- Badan Pusat Statistik. (2020). *Proyeksi Penduduk Kabupaten/Kota BADAN PUSAT STATISTIK UNITED NATIONS POPULATION FUND JAKARTA 2015*. <https://media.neliti.com/media/publications/48741-ID-proyeksi-penduduk-kabupatenkota-provinsi-kalimantan-selatan-2010-2020.pdf>
- Dishub. (2017). *RENSTRA Tahun 2016-2021 Dinas Perhubungan Provinsi Kalimantan Selatan*.
- Hermawan, I. (2019). *Metodologi Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif, dan Mixes Methode*. Hidayatul Quran Kuningan.
- Ichsan, R. N., SE, M. M., Lukman Nasution, S. E. I., & Sarman Sinaga, S. E. (2019). *Studi kelayakan bisnis= Business feasibility study*. CV. Sentosa Deli Mandiri.
- Indonesia, B. (2020). *No Title*. BI 7 - Day Reverse Repo Rate Turun 25 BPS Menjadi 4,00% Bersinegri Mendorong Pemulihan Ekonomi Nasional. http://www.bi.go.id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_225220.aspx
- Kasmir, S. E. (2015). *Studi Kelayakan Bisnis: Edisi Revisi*. Prenada Media.
- Mahi, I. A. K. (2016). *Pengembangan Wilayah: Terori & Aplikasi*. Kencana.
- Nurmalina, R., Sarianti, T., & Karyadi, A. (2018). *Studi Kelayakan Bisnis*. PT Penerbit IPB Press.
- Post, B. (2019). *Keyakinan Pengelola Terminal - Banjarmasin Post*. <https://banjarmasin.tribunnews.com/2019/02/25/keyakinan-pengelola-terminal>
- Rudi Azis, S. T., & Asrul, S. T. (2014). *Pengantar Sistem dan Perencanaan Transportasi*. Deepublish.
- Said, H. S. (2015). *Penilaian Investasi (Investasi Decision)*. <https://www.slideshare.net/ancu22/penilaian-investasi-investment-decision>
- Sedayu, A., Sulitio, H., Soehardjono, A., & Wicaksono, A. (2014). *Standar Pelayanan Minimal Terminal Bus Tipe A*. Universitas Brawijaya Press.
- Umrati. (2020). *Analisis Data Kualitatif Teori Konsep dalam Penelitian Pendidikan*. Sekolah Tinggi Theologia Jaffray.
- Widana, I. K. (2020). *Buku Ajar Technopreneurship–Panduan Bisnis Berbasis Teknologi*. Pantera Publishing.