



Kementerian
Perindustrian
REPUBLIK INDONESIA

PENYUSUNAN DOKUMEN

STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI DI KABUPATEN INDRAMAYU

EXECUTIVE SUMMARY

Tahun 2016

Direktorat Jenderal Pengembangan Perwilayah Industri
Direktorat Pengembangan Wilayah Industri III

KATA PENGANTAR

Ringkasan Laporan Akhir (Executive Summary) ini merupakan laporan lanjutan dari rangkaian sistem pelaporan yang harus diserahkan dalam pekerjaan “**Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri Di Kabupaten Indramayu**” yang diselenggarakan oleh Kementerian Perindustrian Direktorat Jenderal Pengembangan Perwilayahian Industri Direktorat Pengembangan Wilayah Industri III Tahun Anggaran 2016.

Secara keseluruhan laporan ini merupakan laporan yang didalamnya membahas mengenai pendahuluan, tinjauan kebijakan, profil umum wilayah, profil kegiatan industri, kelayakan pembangunan kawasan industri, rencana dasar desain kawasan industri, kelayakan finansial, kesimpulan dan rekomendasi.

Dengan tersusunnya laporan ini diharapkan dapat menjadi acuan pelaksanaan kegiatan bagi pihak-pihak terkait, khususnya pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa (konsultan), sehingga pelaksanaan kegiatan ini dapat lebih terencana, terarah, tepat sasaran dan sesuai dengan keluaran yang diharapkan dari kegiatan ini.

Jakarta, November 2016

Team Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR -----	i
DAFTAR ISI -----	ii
DAFTAR TABEL -----	vi
DAFTAR GAMBAR-----	ix
BAB 1 PENDAHULUAN -----	1-1
1.1 Latar Belakang -----	1-1
1.2 Maksud dan Tujuan -----	1-2
1.3 Dasar Hukum-----	1-2
1.4 Ruang Lingkup-----	1-3
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah-----	1-3
1.4.2 Ruang Lingkup Materi-----	1-5
BAB 2 TINJAUAN KEBIJAKAN -----	2-1
2.1 Kebijakan Tingkat Nasional -----	2-1
2.2 Kebijakan Tingkat Provinsi Jawa Barat-----	2-4
2.3 Kebijakan Tingkat Kabupaten -----	2-4
2.3.1 Kabupaten Indramayu -----	2-4
2.3.1.1 RTRW Kabupaten Indramayu Tahun 2011-2031 (Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 1 Tahun 2012) -----	2-4
2.3.1.2 RDTR Perkotaan Losarang Kabupaten Indramayu -----	2-5
2.3.1.3 RDTR Perkotaan Kandang Haur Kabupaten Indramayu ---	2-5
BAB 3 PROFIL UMUM WILAYAH -----	3-1
3.1 Kondisi Geografis dan Administrasi-----	3-1
3.1.1 Geografis-----	3-1
3.1.2 Administrasi Wilayah -----	3-1
3.2 Kondisi Fisik Dasar -----	3-4
3.3 Kependudukan -----	3-6
3.3.1 Jumlah dan Sebaran Penduduk -----	3-6
3.3.2 Angkatan Kerja-----	3-8

BAB 4	PROFIL KEGIATAN INDUSTRI	4-1
4.1	Jumlah dan Klasifikasi Industri -----	4-1
4.2	Perkembangan Industri-----	4-9
4.3	Sentra Industri -----	4-11
BAB 5	KELAYAKAN PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI	5-1
5.1	Kelayakan Teknis/Lokasi -----	5-1
5.2	Kelayakan Sosial Ekonomi -----	5-7
5.2.1	Kontribusi Sektor Industri -----	5-7
5.2.2	Laju Pertumbuhan Sektor Industri-----	5-7
5.2.3	Sektor Basis -----	5-8
5.2.4	Nilai Tambah Pengembangan Fasilitas dan Infrastruktur -----	5-14
5.2.5	Nilai Tambah Sosial Ekonomi Akibat Penyerapan Tenaga Kerja -----	5-15
5.2.6	Nilai Tambah Kebijakan/Regulasi dan Perpajakan (Insetif) -----	5-16
5.2.7	Analisis Biaya dan Manfaat Komponen Valuasi Ekonomi -----	5-16
5.3	Kelayakan Lingkungan-----	5-20
5.4	Potensi Pengembangan Jenis Industri -----	5-20
5.4.1	Komoditi Unggulan -----	5-20
5.4.2	Potensi Pengembangan Jenis Industri di Kawasan Industri -----	5-21
BAB 6	RENCANA DASAR DESAIN KAWASAN INDUSTRI	6-1
6.1	Rencana Pola Ruang -----	6-1
6.2	Kebutuhan Infrastruktur-----	6-3
6.2.1	Transportasi -----	6-3
6.2.2	Energi Kelistrikan -----	6-3
6.2.3	Telekomunikasi -----	6-4
6.2.4	Air Bersih-----	6-5
6.2.5	Air Buangan (Limbah)-----	6-5
6.2.6	Jaringan Drainase -----	6-5
6.2.7	Persampahan-----	6-6
6.2.8	Proteksi Kebakaran-----	6-6
BAB 7	KELAYAKAN FINANSIAL	7-1
7.1	Asumsi-Asumsi Yang Berlaku Pada Analisis Kelayakan Finansial -----	7-2
7.2	Analisis Laporan Keuangan -----	7-5
7.3	Analisis Sensitivitas-----	7-11
7.4	Kesimpulan Analisis Kelayakan Finansial Kawasan Industri Kecamatan	

Losarang Kabupaten Indramayu ----- 7-11

BAB 8 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI ----- 8-1

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Luas Wilayah Kabupaten Indramayu Menurut Kecamatan (Km2) -----	3-2
Tabel 3.2 Jumlah dan Sebaran Penduduk Kabupaten Indramayu Tahun 2014 (Jiwa dan Persentase)-----	3-6
Tabel 3.3 Penduduk Usia 15 Tahun Keatas Menurut Angkatan Kerja Kabupaten Indramayu Tahun 2011-2014 -----	3-8
Tabel 4.1 Potensi Industri Kecil, Menengah dan Besar Kabupaten Indramayu 2015 -----	4-2
Tabel 4.2 Perkembangan Industri Kabupaten Indramayu Tahun 2014-2015 -----	4-10
Tabel 4.3 Sentra Industri Kecil dan Menengah Kabupaten Indramayu Tahun 2015 -----	4-12
Tabel 5.1 Kriteria Lokasi Kawasan Industri -----	5-1
Tabel 5.2 Rekapitulasi Potensi Alternatif Lokasi Kawasan Industri Kabupaten Indramayu----	5-3
Tabel 5.3 Penilaian Alternatif Lokasi Kawasan Industri Kabupaten Indramayu -----	5-4
Tabel 5.4 Distribusi Sektor Industri di Kabupaten Indramayu Tahun 2010-2014-----	5-7
Tabel 5.5 Distribusi Sektor Industri di Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Tahun 2010-2014 -----	5-7
Tabel 5.6 Laju Pertumbuhan Sektor Industri di Kab. Indramayu Tahun 2010-2014-----	5-8
Tabel 5.7 Laju Pertumbuhan Sektor Industri di Kab. Indramayu Tanpa Migas Tahun 2010-2014 -----	5-8
Tabel 5.8 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Provinsi Jawa Barat Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah)-----	5-8
Tabel 5.9 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Provinsi Jawa Barat Tanpa Migas Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah) -----	5-9
Tabel 5.10 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Kabupaten Indramayu Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah) -----	5-9
Tabel 5.11 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah) -----	5-10
Tabel 5.12 Sektor Basis dan Non Basis Berdasarkan Hasil Analisis Location Quotient Kabupaten Indramayu Tahun 2012-2014 -----	5-10
Tabel 5.13 Sektor Basis dan Non Basis Berdasarkan Hasil Analisis Location Quotient Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Tahun 2012-2014-----	5-11
Tabel 5.14 Matriks Tipologi Klassen-----	5-12
Tabel 5.15 Hasil Analisis Tipologi Klassen Kabupaten Indramayu Tahun 2014 -----	5-12
Tabel 5.16 Pengelompokan Sektor Ekonomi Kabupaten Indramayu Menurut Tipologi Klassen Tahun 2014 -----	5-13
Tabel 5.17 Hasil Analisis Tipologi Klassen Kabupaten Indramayu-----	5-13

Tabel 5.18 Pengelompokkan Sektor Ekonomi Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Menurut Tipologi Klassen Tahun 2014 -----	5-14
Tabel 6.1 Rencana Pola Ruang Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu -----	6-1
Tabel 6.2 Kebutuhan Listrik Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu- 6-4	6-4
Tabel 6.3 Kebutuhan Sambungan Telepon Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu -----	6-4
Tabel 6.4 Kebutuhan Air Bersih Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu -----	6-5
Tabel 6.5 Kebutuhan Sarana-Prasarana Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu -----	6-7

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Orientasi Kabupaten Indramayu -----	1-4
Gambar 1.2 Pola Pikir-----	1-6
Gambar 2.1 Peta Wilayah Pengembangan Industri Jawa-----	2-3
Gambar 2.2 Peta Rencana Pola Ruang Kawasan Perkotaan Losarang -----	2-6
Gambar 2.3 Peta Rencana Pola Ruang Kawasan Perkotaan Kandang Haur -----	2-7
Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Indramayu -----	3-3
Gambar 3.2 Peta Rawan Bencana Kabupaten Indramayu -----	3-5
Gambar 3.3 Grafik Jumlah Penduduk Kabupaten Indramayu Tahun 2014 (Jiwa) -----	3-7
Gambar 5.1 Kondisi Eksisting Lokasi Kawasan Industri Kecamatan Losarang -----	5-5
Gambar 5.2 Peta Potensi Pengembangan KPI Kawasan Industri Losarang -----	5-6
Gambar 6.1 Rencana Pola Ruang Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu-----	6-2



Bab 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian, setiap perusahaan industri baru wajib masuk ke dalam kawasan industri dengan pertimbangan agar industri yang dibangun berada dalam tata ruang yang tepat dan benar, ramah lingkungan, pengelolaan yang efektif dan efisien serta memudahkan dalam perencanaan dan pengadaan infrastruktur pendukung. Adapun dampak yang diharapkan dalam pembangunan kawasan industri antara lain memberikan kemudahan bagi dunia usaha untuk memperoleh kavling industri siap bangun yang sudah dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai, memberikan kepastian hukum lokasi tempat usaha, dan mengatasi permasalahan tata ruang sekaligus mengendalikan masalah dampak lingkungan yang diakibatkan oleh kegiatan industri.

Kawasan industri (industrial estate) adalah kawasan tempat pemerintahan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian, kawasan industri wajib dibangun di dalam kawasan peruntukan industri. Adapun kawasan peruntukan industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

Apabila dilihat dari letak geografinya Kabupaten Indramayu terletak pada $107^{\circ}52'$ - $108^{\circ}36'$ Bujur Timur dan $6^{\circ}15'$ - $6^{\circ}40'$ Lintang Selatan. Sedangkan berdasarkan topografinya sebagian besar merupakan dataran atau daerah landai dengan kemiringan tanahnya rata-rata 0 – 2%. Kabupaten Indramayu terletak di pesisir utara Pulau Jawa dan memiliki 10 kecamatan dengan 35 desa yang berbatasan langsung dengan laut dengan panjang garis pantai 114,1 km.

Luas wilayah Kabupaten Indramayu yang tercatat seluas 204.011 Ha terdiri atas 110.877 Ha tanah sawah (54,35%) dengan irigasi sebesar 72.591 Ha, 11.868 Ha setengah teknis, 4.365 Ha irigasi sederhana PU dan 3.129 Ha irigasi non PU, sedangkan 18.275 Ha diantaranya adalah sawah tada hujan. Sedangkan luas tanah kering di Kabupaten Indramayu tercatat seluas 93.134 Ha atau sebesar 45,65%. Bila dibandingkan dengan luas areal tanah sawah di Tahun 2005 yakni 110.548 Ha tanah sawah atau 54,19% dari luas wilayah maka dapat terlihat kecenderungan perubahan penggunaan lahan.

Komoditas utama kabupaten ini adalah berupa padi, namun selain itu bumi Indramayu kaya akan minyak dan gas bumi (migas). Sejak tahun 1970 migas mulai dieksplorasi oleh Pertamina melalui penggalian sejumlah sumur. Dari ratusan sumur yang dibor, daerah-daerah yang berhasil memproduksi adalah Jatibarang, Cemara, Kandanghaur Barat dan Timur, Tugu Barat dan Lepas Pantai. Pada tahun 1980 Pertamina mendirikan terminal Balongan untuk menyalurkan bahan bakar minyak (BBM). Kilang yang dibangun tahun 1990 tersebut mulai beroperasi pada tahun 1994. Dikelola oleh Pertaminan Unit Pengolahan (UP) VI Balongan, produksi kilang BBM berkapasitas 125.000 BPSD (barrel per stream day) boleh dibilang seratus persen disalurkan untuk DKI Jakarta. Sedangkan produksi gas atau LPG yang dikelola Kilang LPG Mundu VI dengan kapasitas 37,3 MMSCFD (juta kaki kubik per hari) di Kecamatan Karangampel, disalurkan untuk Jawa Barat dan DKI Jakarta.

Kementerian Perindustrian, dalam hal ini Direktorat Jenderal Pengembangan Perwilayah Industri berinisiatif untuk membantu pengembangan industri di Kabupaten Indramayu melalui rencana pembangunan kawasan industri di Kabupaten ini. Salah satu syarat dalam pembangunan kawasan industri adalah persyaratan dokumen perencanaan kawasan, yang salah satunya berupa studi kelayakan. Oleh karena itu di tahun 2016 ini Direktorat Jenderal Pengembangan Perwilayah Industri melalui Direktorat Pengembangan Wilayah Industri III akan melakukan fasilitas penyusunan dokumen studi kelayakan pembangunan kawasan industri di Kabupaten Indramayu.

1.2 Maksud dan Tujuan

Maksud dari kegiatan ini adalah menyusun studi kelayakan pembangunan kawasan industri di Kabupaten Indramayu. Adapun tujuan yang ingin dicapai adalah diketahui layak tidaknya kawasan industri dibangun dan arahan basic design kawasan industri yang akan dibangun.

1.3 Dasar Hukum

Dasar hukum dari kegiatan ini antara lain :

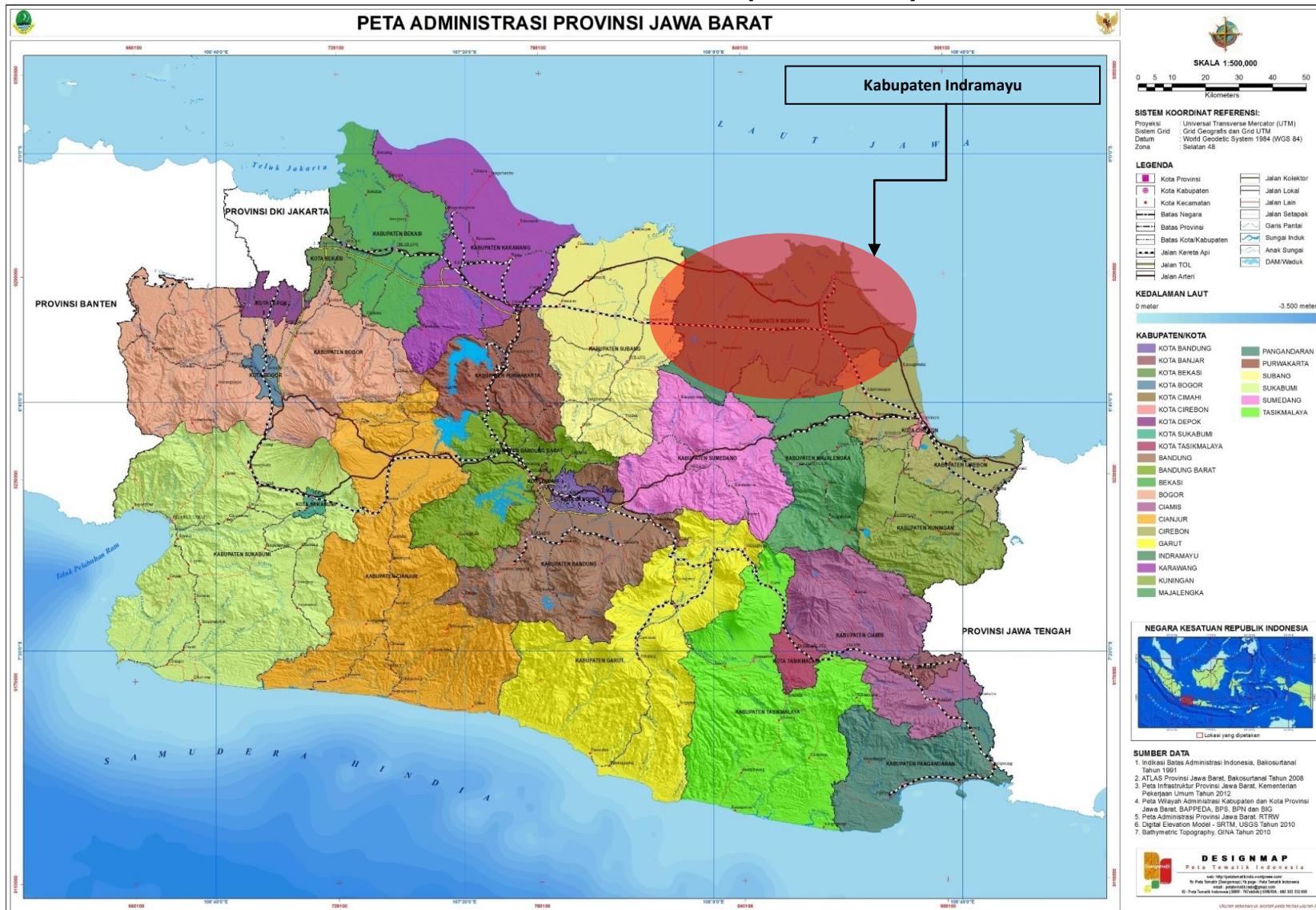
- a. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian Pasal 14 tentang perwilayahinan industri, Pasal 62-63 tentang infrastruktur industri, Pasal 106 tentang lokasi kawasan industri;
- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2015 tentang Rencana Induk Pengembangan Industri Nasional (RIPIN);
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 142 Tahun 2015 tentang kawasan industri;
- d. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 39 Tahun 2016 tentang tata cara pemberian izin usaha kawasan industri dan izin perluasan kawasan industri dan
- e. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 40 Tahun 2016 tentang pedoman teknis pembangunan kawasan industri.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam kajian ini adalah Kabupaten Indramayu. Untuk lebih jelasnya lihat gambar di bawah ini.

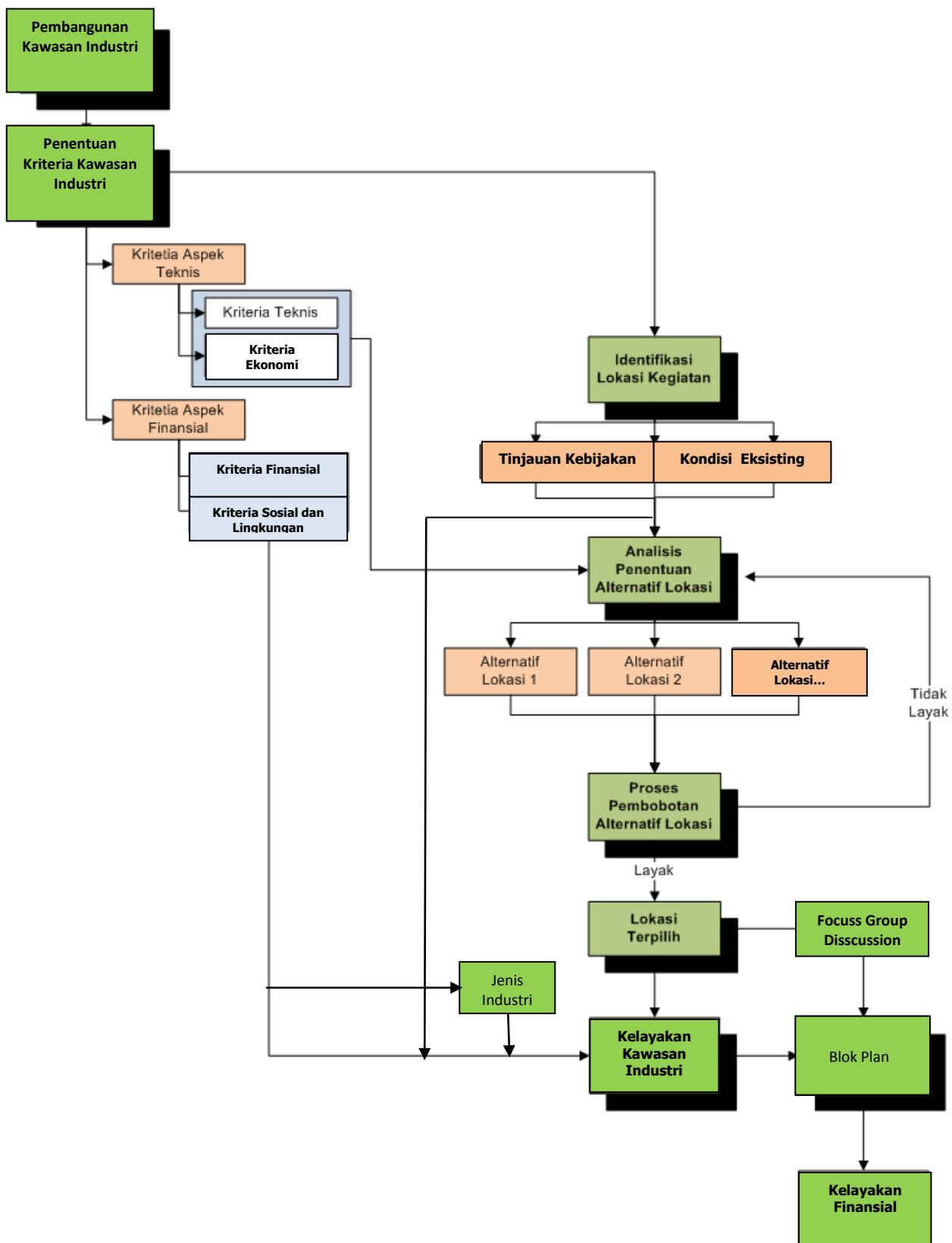
Gambar 1.1 Peta Orientasi Kabupaten Indramayu



1.4.2 Ruang Lingkup Materi

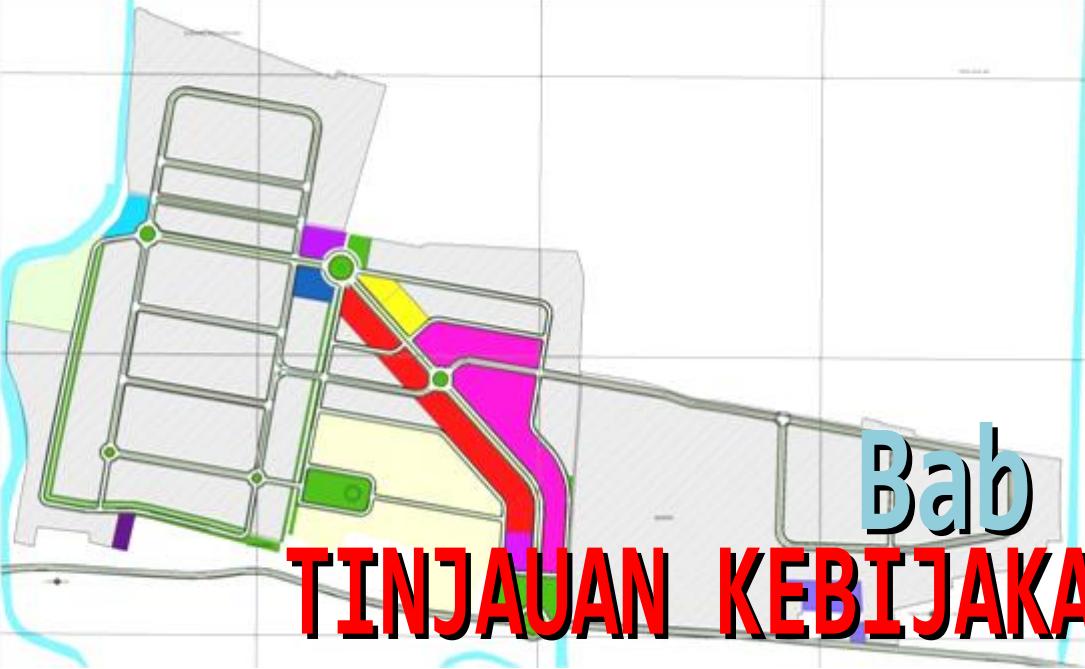
Ruang lingkup materi dari kajian ini antara lain :

1. Identifikasi kebijakan pusat, provinsi dan kabupaten terkait kegiatan industri di wilayah studi.
2. Menyusun profil wilayah studi, diantaranya:
 - Kondisi Geografis dan admnistrasi
 - Kondisi fisik dasar
 - Kependudukan
 - Penggunaan Lahan
 - Perekonomian Wilayah
 - Infrastruktur Wilayah
3. Menyusun profil industri di wilayah studi, diantaranya:
 - Jumlah dan Klasifikasi Industri
 - Perkembangan Industri
 - Sentra Industri
4. Menganalisis kelayakan kawasan industri, diantaranya:
 - Kelayakan Lokasi
 - Alternatif Lokasi Kawasan Industri
 - Perumusan lokasi terpilih
 - Kelayakan Ekonomi
 - Kelayakan Sosial
 - Kelayakan Lingkungan
 - Potensi pengembangan jenis industri
5. Menyusun pro design kawasan industri yang meliputi :
 - Mengkaji unsur-unsur fungsional ruang/tapak kawasan (zonasi kawasan); dan
 - Menyusun gambaran kebutuhan infrastruktur.
6. Kelayakan finansial
7. Kesimpulan dan Rekomendasi

Gambar 1.2 Pola Pikir

Contents

1.1	Latar Belakang	1
1.2	Maksud dan Tujuan	2
1.3	Dasar Hukum	2
1.4	Ruang Lingkup	3
1.4.1	Ruang Lingkup Wilayah.....	3
1.4.2	Ruang Lingkup Materi	5
	Gambar 1.1 Peta Orientasi Kabupaten Indramayu	4
	Gambar 1.2 Pola Pikir.....	6



Bab 2

TINJAUAN KEBIJAKAN

2.1 Kebijakan Tingkat Nasional

Dalam rangka percepatan penyebaran dan pemerataan pembangunan industri ke seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan dalam rangka memudahkan sinergi dan koordinasi dalam pembangunan industri di daerah, maka secara administratif wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi ke dalam 10 (sepuluh) Wilayah Pengembangan Industri (WPI). Salah satunya adalah WPPI Jawa yang di dalamnya, meliputi Provinsi Banten, Jawa Barat, DKI Jakarta, DI Jogjakarta, DI Jawa Tengah dan DI Jawa Timur.

Wilayah Pusat Pertumbuhan Industri (WPPI) berperan sebagai penggerak utama (*prime mover*) ekonomi dalam WPI. WPPI disusun berdasarkan kriteria sebagai berikut :

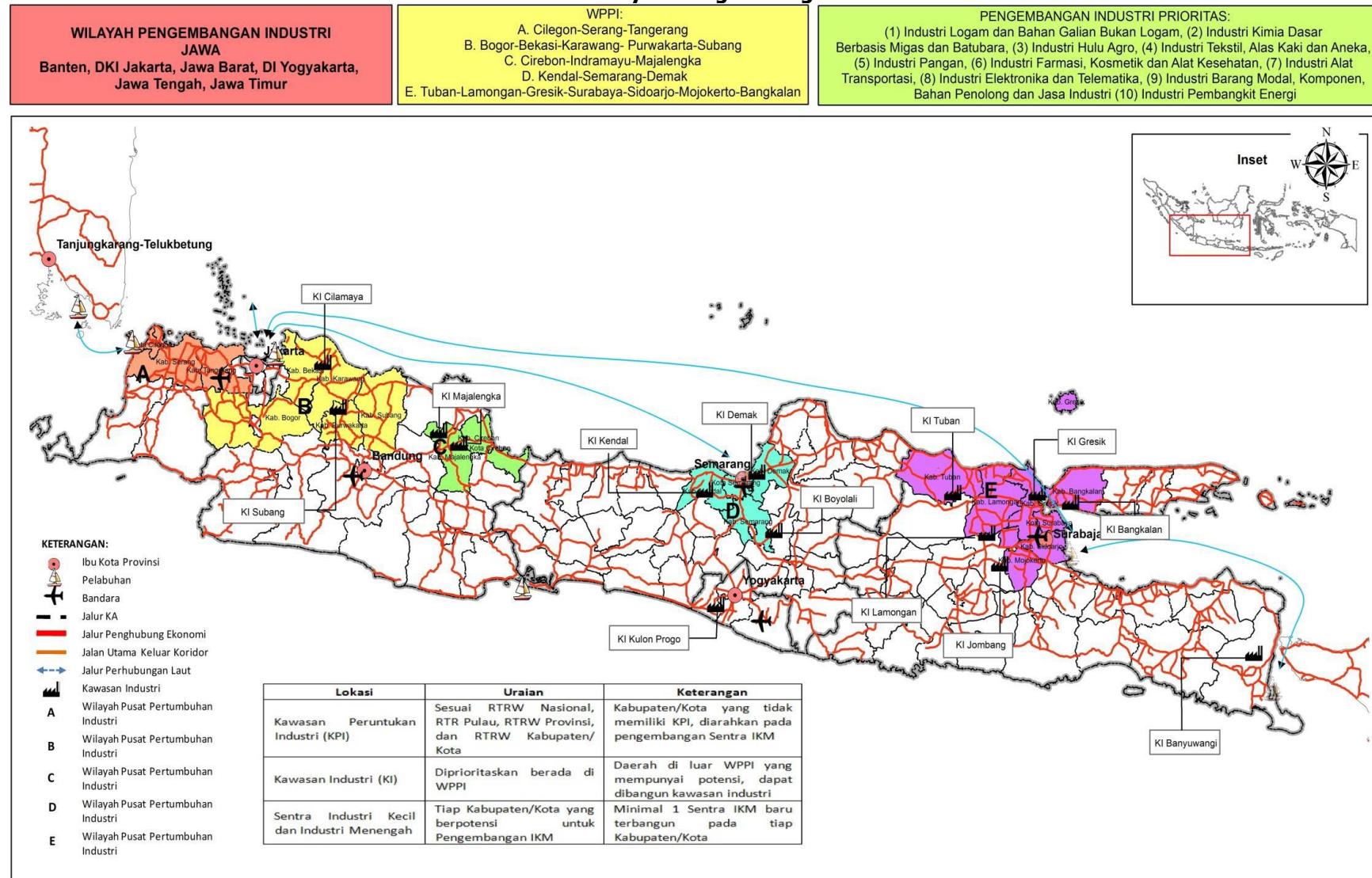
- a. potensi sumber daya alam (agro, mineral, migas);
- b. ketersediaan infrastruktur transportasi;
- c. kebijakan *affirmatif* untuk pengembangan industri ke luar Pulau Jawa;
- d. penguatan dan pendalaman rantai nilai;
- e. kualitas dan kuantitas SDM;
- f. memiliki potensi energi berbasis sumber daya alam (batubara, panas bumi, air);
- g. memiliki potensi sumber daya air industri;
- h. memiliki potensi dalam perwujudan industri hijau; dan
- i. kesiapan jaringan pemanfaatan teknologi dan inovasi.

Disamping kriteria umum di atas, daerah yang sudah memiliki pusat-pusat pertumbuhan industri berupa kawasan industri dan yang mempunyai rencana pengembangan kawasan industri yang telah didukung oleh industri pendorong utama (anchor industry) dapat langsung ditetapkan sebagai WPPI. Berdasarkan kriteria dan pertimbangan tersebut, daerah yang ditetapkan sebagai WPPI di Jawa Barat adalah :

- Cirebon-Indramayu-Majalengka

- Bogor-Bekasi-Purwakarta-Subang-Karawang

Dalam perkembangan berikutnya, daerah lain yang punya potensi, dapat ditetapkan sebagai WPPI yang mekanismenya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perwilayahian industri.

Gambar 2.1 Peta Wilayah Pengembangan Industri Jawa

2.2 Kebijakan Tingkat Provinsi Jawa Barat

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang RTRW Jawa Barat 2009-2029, Kabupaten Indramayu diarahkan menjadi PKW dengan sarana dan prasarana minimal yang terintegrasi, serta diarahkan kegiatan utama pada pertanian lahan basah berkelanjutan, bisnis perikanan dan kelautan, industri, pertambangan terutama minyak dan gas.

2.3 Kebijakan Tingkat Kabupaten

2.3.1 Kabupaten Indramayu

2.3.1.1RTRW Kabupaten Indramayu Tahun 2011-2031 (Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 1 Tahun 2012)

Berdasarkan RTRW Kabupaten Indramayu, lokasi pengembangan industri di Kabupaten Indramayu, meliputi:

- Industri besar seluas kurang lebih 1.000 (seribu) hektar berada di Kecamatan Balongan.
- Industri menengah seluas kurang lebih 1.000 (seribu) hektar meliputi:
 - Kecamatan Losarang;
 - Kecamatan Kandanghaur;
 - Kecamatan Patrol; dan
 - Kecamatan Sukra.
- Industri kecil dan mikro meliputi:
 - industri krupuk ikan dan udang berada di Desa Kenanga Kecamatan Sindang;
 - industri batik meliputi:
 - Kelurahan Paoman Kecamatan Indramayu;
 - Desa Pabean Udk Kecamatan Indramayu;
 - Desa Penganjang Kecamatan Sindang;
 - Desa Terusan Kecamatan Sindang; dan
 - Desa Babadan Kecamatan Sindang;
 - industri gitar mini berada di Desa Lelea Kecamatan Lelea;
 - industri kain bordir berada di Desa Sukawera Kecamatan Kertasemaya;
 - industri dodol berada di Kecamatan Karangampel;
 - industri keripik melinjo berada di Kecamatan Karangampel;
 - industri gerabah/keramik berada di Kecamatan Kandanghaur;
 - industri kerajinan topeng berada di Kecamatan Sliyeg;
 - industri tenun gedogan dan waring berada di Kecamatan Juntinyuat;
 - industri ayaman bambu dan pandan meliputi:

- Kecamatan Sliyeg;
- Kecamatan Arahan; dan
- Kecamatan Lelea.
- industri kecap meliputi:
 - Kecamatan Lohbener;
 - Kecamatan Jatibarang; dan
 - Kecamatan Juntinyuat.
- industri keripik mangga berada di Kecamatan Lohbener;
- industri rajungan meliputi:
 - Desa Eretan Wetan Kecamatan Kandanghaur; dan
 - Desa Dadap Kecamatan Juntinyuat.
- industri bandeng tanpa duri berada di Kecamatan Indramayu; dan
- industri makanan lumpia kering berada di Kecamatan Lohbener.

2.3.1.2 RDTR Perkotaan Losarang Kabupaten Indramayu

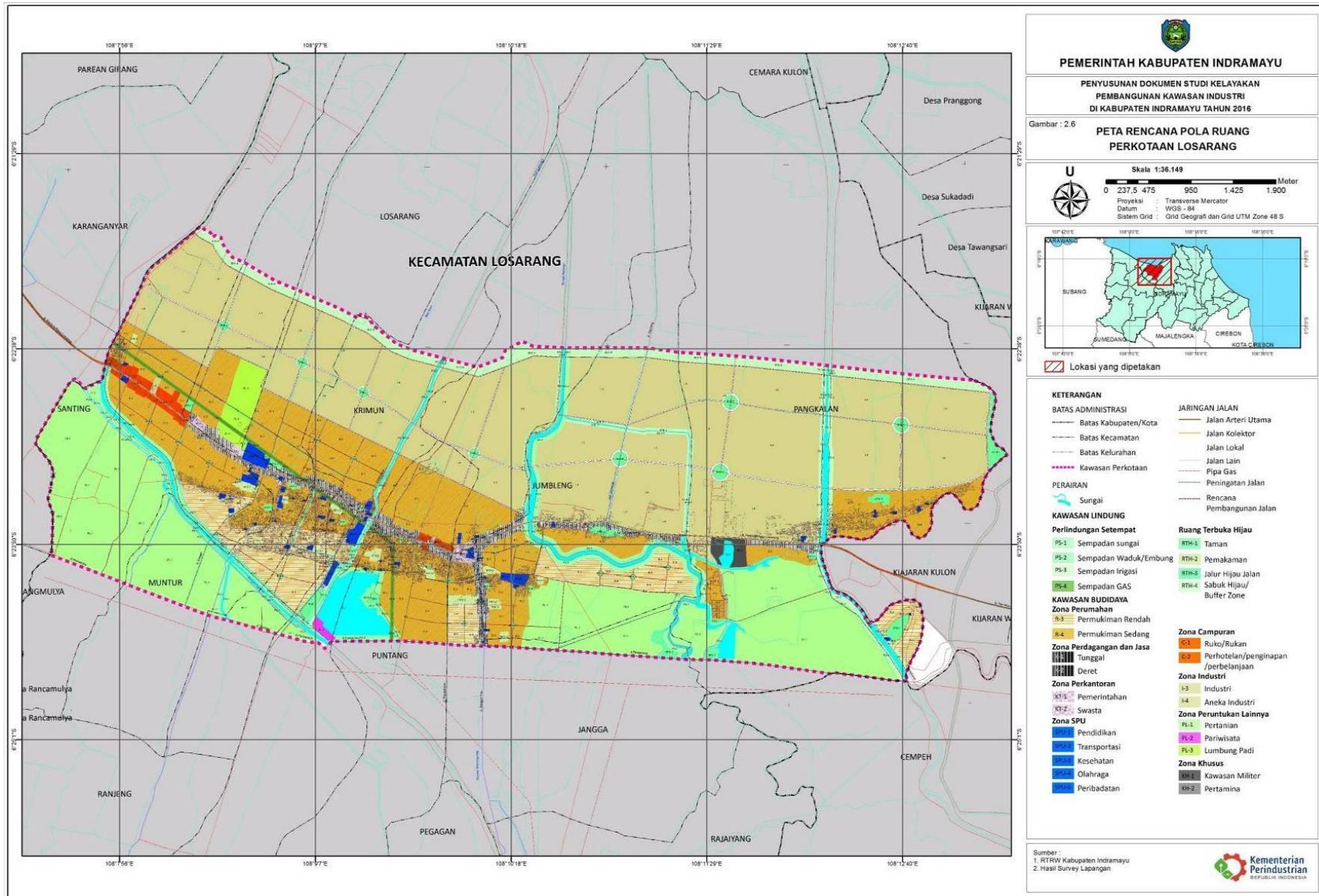
Berdasarkan RDTR Perkotaan Losarang alokasi ruang untuk kegiatan industri di Perkotaan Losaran berupa aneka industri dan industri lainnya. Jenis aneka industri mendapat alokasi ruang yang relatif luas, sedangkan industri lainnya relatif sedikit. Alokasi ruang aneka industri di Perkotaan Losarang terdapat di bagian utara. Secara administratif lokasi aneka industri berada di desa/ kelurahan Krimun, Jumbleng dan Pangakalan. Luas alokasi ruang aneka industri di Perkotaan Losarang seluas kurang lebih 1.200,62 Ha. Untuk lebih jelasnya lihat gambar di bawah ini.

2.3.1.3 RDTR Perkotaan Kandang Haur Kabupaten Indramayu

Berdasarkan RDTR Perkotaan Kandang Haur ruang untuk kegiatan industri seluas 110,30 Ha yang tersebar di beberapa lokasi. Salah satu lokasi yang memiliki luasan relatif besar terdapat di bagian Selatan Timur seluas 85,88 Ha. Jenis industri yang diarahkan di Perkotaan Kangdang Haur berupa aneka industri. Untuk lebih jelasnya lihat gambar di bawah ini.

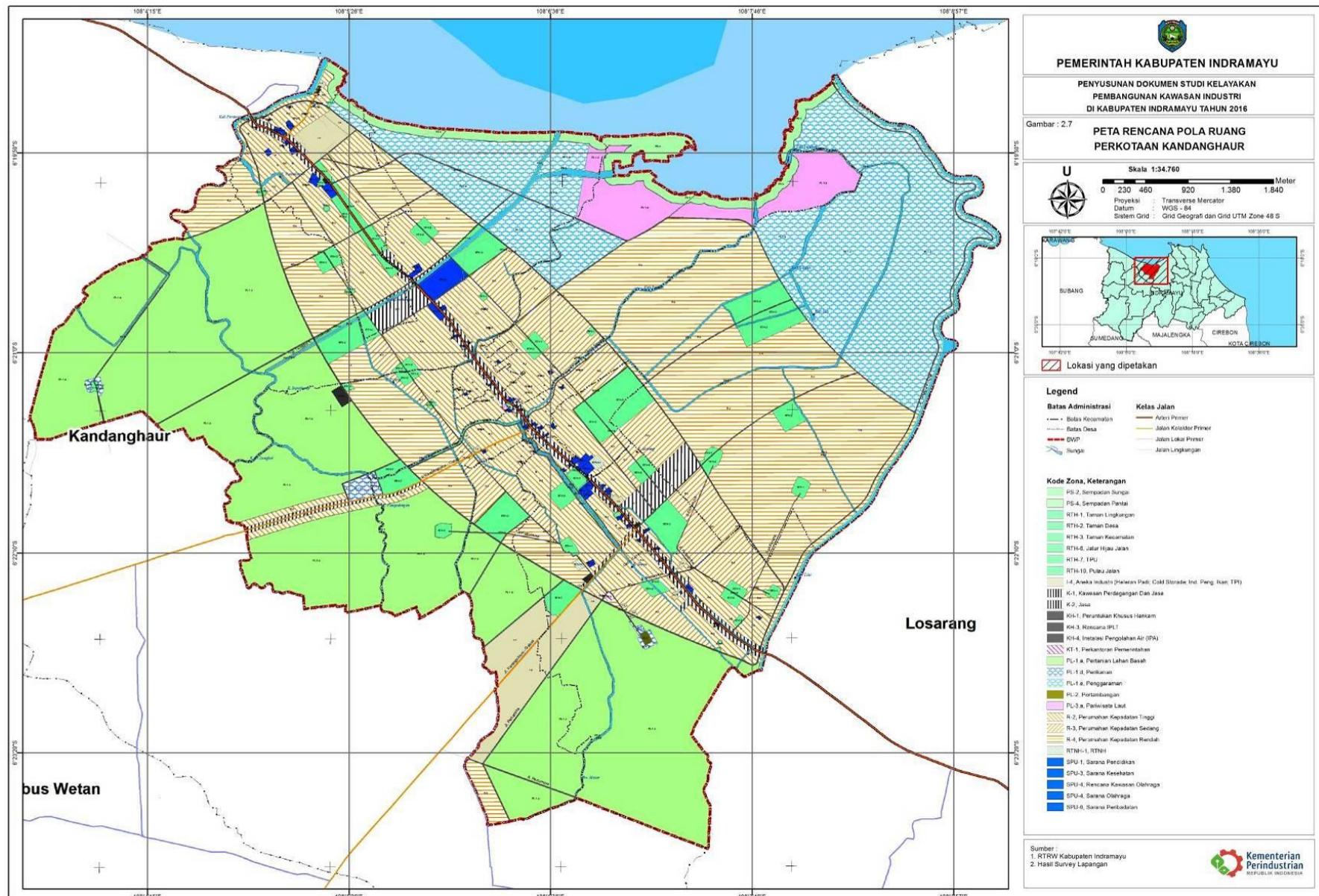
EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri Di Kabupaten Indramayu



EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri Di Kabupaten Indramayu



Contents

2.1	Kebijakan Tingkat Nasional.....	1
2.2	Kebijakan Tingkat Provinsi Jawa Barat	4
2.3	Kebijakan Tingkat Kabupaten	4
2.3.1	Kabupaten Indramayu.....	4
2.3.1.1	RTRW Kabupaten Indramayu Tahun 2011-2031 (Peraturan Daerah Kabupaten Indramayu Nomor 1 Tahun 2012).....	4
2.3.1.2	RDTR Perkotaan Losarang Kabupaten Indramayu	5
2.3.1.3	RDTR Perkotaan Kandang Haur Kabupaten Indramayu	5
	Gambar 2.1 Peta Wilayah Pengembangan Industri Jawa	3
	Gambar 2.2 Peta Rencana Pola Ruang Kawasan Perkotaan Losarang	6
	Gambar 2.3 Peta Rencana Pola Ruang Kawasan Perkotaan Kandang Haur.....	7

Bab 3

PROFIL UMUM WILAYAH

3.1 Kondisi Geografis dan Administrasi

3.1.1 Geografis

Secara geografis Kabupaten Indramayu terletak pada 107° 52' - 108° 36' Bujur Timur dan 6° 15' - 6° 40' Lintang Selatan. Sedangkan berdasarkan topografinya sebagian besar merupakan dataran atau daerah landai dengan kemiringan tanahnya rata-rata 0 - 2%. Keadaan ini berpengaruh terhadap drainase, bila curah hujan cukup tinggi, maka di daerah-daerah tertentu akan terjadi genangan air. Kabupaten Indramayu terletak di pesisir utara Pulau Jawa, yang melalui 11 kecamatan dengan 36 desa yang berbatasan langsung dengan laut dengan panjang garis pantai 147 Km.



3.1.2 Administrasi Wilayah

Adapun batas wilayah Kabupaten Indramayu adalah sebagai berikut :

Utara : Laut Jawa

Selatan : Kabupaten Majalengka, Kabupaten Sumedang dan Kabupaten Cirebon

Barat : Kabupaten Subang

Timur : Laut Jawa dan Kabupaten Cirebon

Kabupaten Indramayu yang memiliki luas 2.099,42 Km² saat ini memiliki desa sebanyak 317 desa dan 8 kelurahan. Desa/Kelurahan tersebut tersebar di 31 Kecamatan. Berikut nama-nama kecamatan di Kabupaten Indramayu :

1	Haurgeulis	12	Sukagumiwang	23	Pasekan
2	Gantar	13	Krangkeng	24	Lohbener
3	Kroya	14	Karangampel	25	Arahan
4	Gabuswetan	15	Kedokanbunder	26	Losarang
5	Cikedung	16	Juntinyuat	27	Kandanghaur

6	Terisi	17	Sliyeg	28	Bongas
7	Lelea	18	Jatibarang	29	Anjatan
8	Bangodua	19	Balongan	30	Sukra
9	Tukdana	20	Indramayu	31	Patrol
10	Widasari	21	Sindang		
11	Kertasemaya	22	Cantigi		

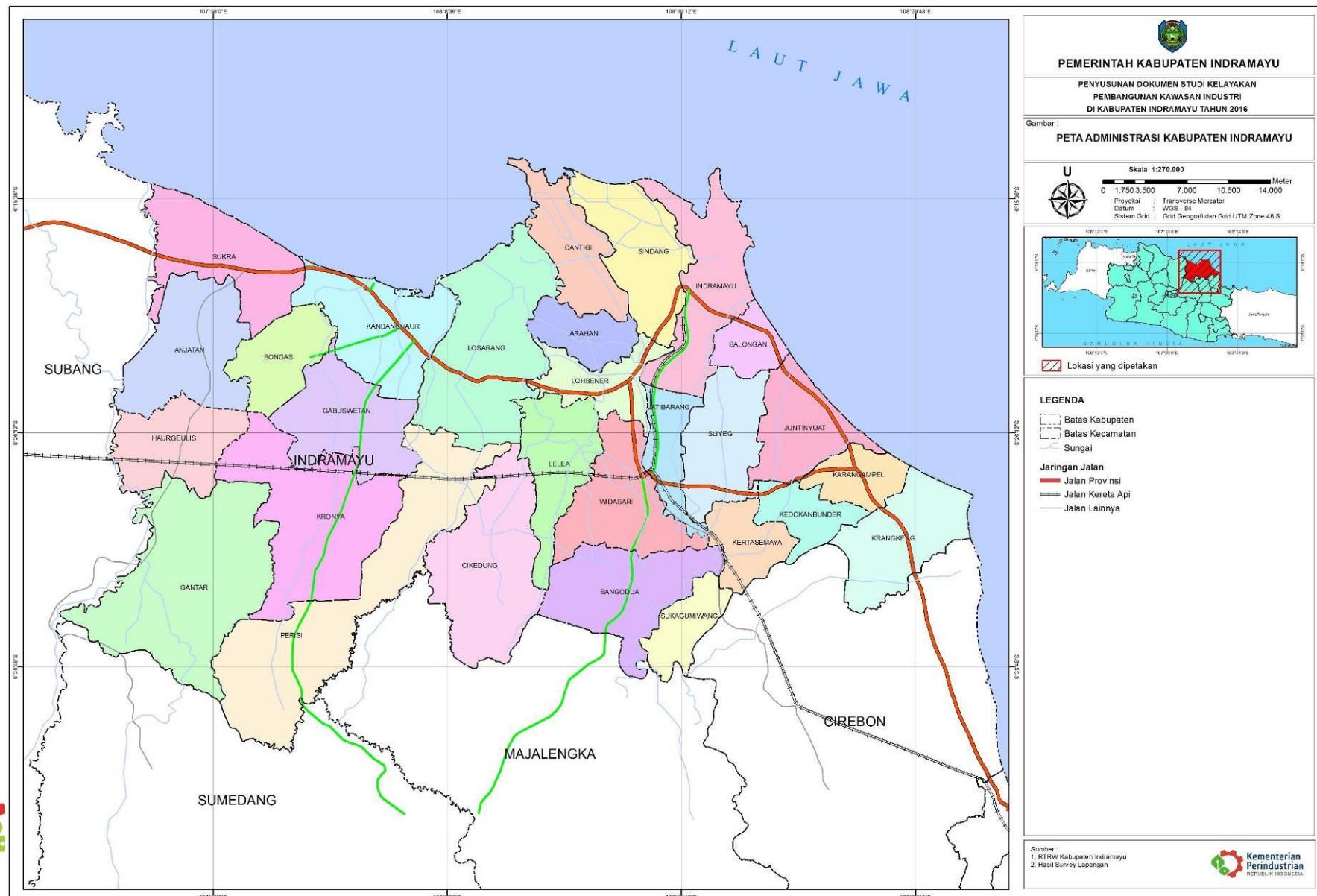
Adapun rincian Luas Wilayah Kabupaten Indramayu Menurut Kecamatan disajikan pada tabel dibawah beserta Peta Administrasi Wilayah Kabupaten Indramayu :

Tabel 3.1 Luas Wilayah Kabupaten Indramayu Menurut Kecamatan (Km²)

No	Nama Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Percentase (%)
1	Haurgeulis	64,46	3,07
2	Gantar	172,03	8,19
3	Kroya	135,55	6,46
4	Gabuswetan	77,44	3,69
5	Cikedung	113,78	5,42
6	Terisi	177,59	8,46
7	Lelea	60,83	2,90
8	Bangodua	47,89	2,28
9	Tukdana	73,76	3,51
10	Widasari	40,07	1,91
11	Kertasemaya	39,53	1,88
12	Sukagumiwang	33,02	1,57
13	Krangkeng	73,93	3,52
14	Karangampel	30,80	1,47
15	Kedokanbunder	31,70	1,51
16	Juntinyuat	54,14	2,58
17	Sliyeg	55,06	2,62
18	Jatibarang	43,10	2,05
19	Balongan	37,74	1,80
20	Indramayu	51,78	2,47
21	Sindang	34,68	1,65
22	Cantigi	83,32	3,97
23	Pasekan	76,78	3,66
24	Lohbener	37,95	1,81
25	Arahan	33,99	1,62
26	Losarang	111,61	5,32
27	Kandanghaur	85,07	4,05
28	Bongas	48,74	2,32
29	Anjatan	85,52	4,07
30	Sukra	44,50	2,12
31	Patrol	43,06	2,05
Kabupaten Indramayu		2.099,42	100,00

Sumber : Kabupaten Indramayu Dalam Angka Tahun 2015

Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Indramayu

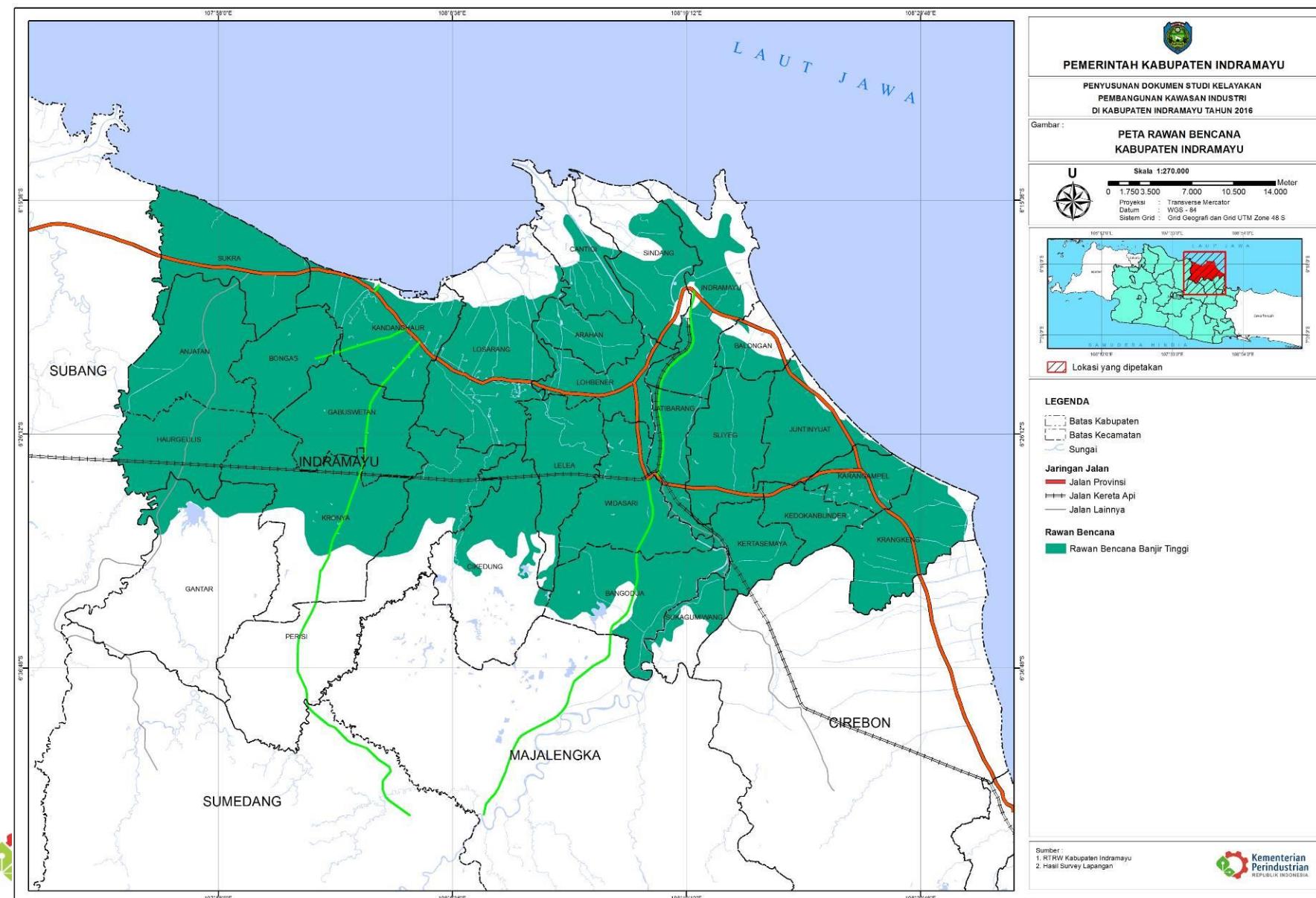


3.2 Kondisi Fisik Dasar

Kabupaten Indramayu baik secara geologi maupun berdasarkan topografi memiliki tingkat kerawanan yang tinggi terhadap beberapa jenis bencana, diantaranya adalah banjir, gerakan tanah, dan abrasi. Untuk potensi bencana kegempaan baik tektonik maupun vulkanik di Kabupaten Indramayu relatif kecil, hal ini disebabkan karena letak Indramayu yang berada di pantai utara Jawa, dan relatif jauh dari pertemuan antara lempeng Indo-Australia dan lempeng Eurasia yang berada pantai selatan Jawa serta jauh dari lokasi keberadaan gunung berapi. Penyebab terjadinya banjir di Kabupaten Indramayu disebabkan oleh intensitas curah hujan yang tinggi dengan durasi di atas normal sehingga menghasilkan air limpasan yang melebihi daya dukung sistem drainase, perubahan penggunaan lahan yang tidak terkendali serta kondisi geologi dan morfologi lahan terutama pada Daerah Aliran Sungai (DAS). Selain itu potensi banjir juga terjadi pada daerah sepanjang Sungai Cimanuk, terutama pada daerah-daerah dengan kondisi tanggul yang kritis.

Selain itu banjir rob juga sering terjadi di wilayah pesisir Indramayu, hal ini salah satunya karena gelombang laut pasang serta karena kondisi geografis yang relatif landai. Perubahan iklim yang sudah menjadi isu global diyakini telah menyebabkan perubahan sistem alam termasuk wilayah pesisir. Gelombang pasang yang terjadi pada setiap awal dan akhir tahun semakin meluas jangkaunya, dengan periode yang semakin singkat dan intensitas yang semakin meningkat. Sementara itu bencana abrasi di Kabupaten Indramayu memiliki tingkat kerawanan yang sangat tinggi, dimana sampai dengan tahun 2009 luasan daerah yang terabrasi yaitu seluas 1.653,5 Ha dengan panjang pantai terabrasi yaitu sepanjang 42,6 km. Sedangkan kawasan bencana rawan gerakan tanah di Kabupaten Indramayu seluas 14 Ha berada di Kecamatan Gantar. Untuk lebih jelasnya berikut disajikan peta rawan bencana Kabupaten Indramayu :

Gambar 3.2 Peta Rawan Bencana Kabupaten Indramayu



3.3 Kependudukan

3.3.1 Jumlah dan Sebaran Penduduk

Permasalahan dibidang kependudukan merupakan salah satu isu penting dalam perencanaan maupun evaluasi hasil pelaksanaan pembangunan. Berbagai indikator kependudukan dapat digunakan untuk melihat kondisi suatu wilayah, seperti adanya laju pertumbuhan yang tinggi, kepadatan penduduk yang terlalu rendah atau terlalu tinggi yang menunjukkan penyebaran penduduk di suatu wilayah serta indikator-indikator lainnya, dari berbagai indikator tersebut maka masalah kependudukan di dalam proses pembangunan dapat diidentifikasi. Jumlah Penduduk Kabupaten Indramayu Tahun 2014 adalah 1.708.551 Jiwa. Untuk lebih jelasnya berikut jumlah dan sebaran penduduk dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

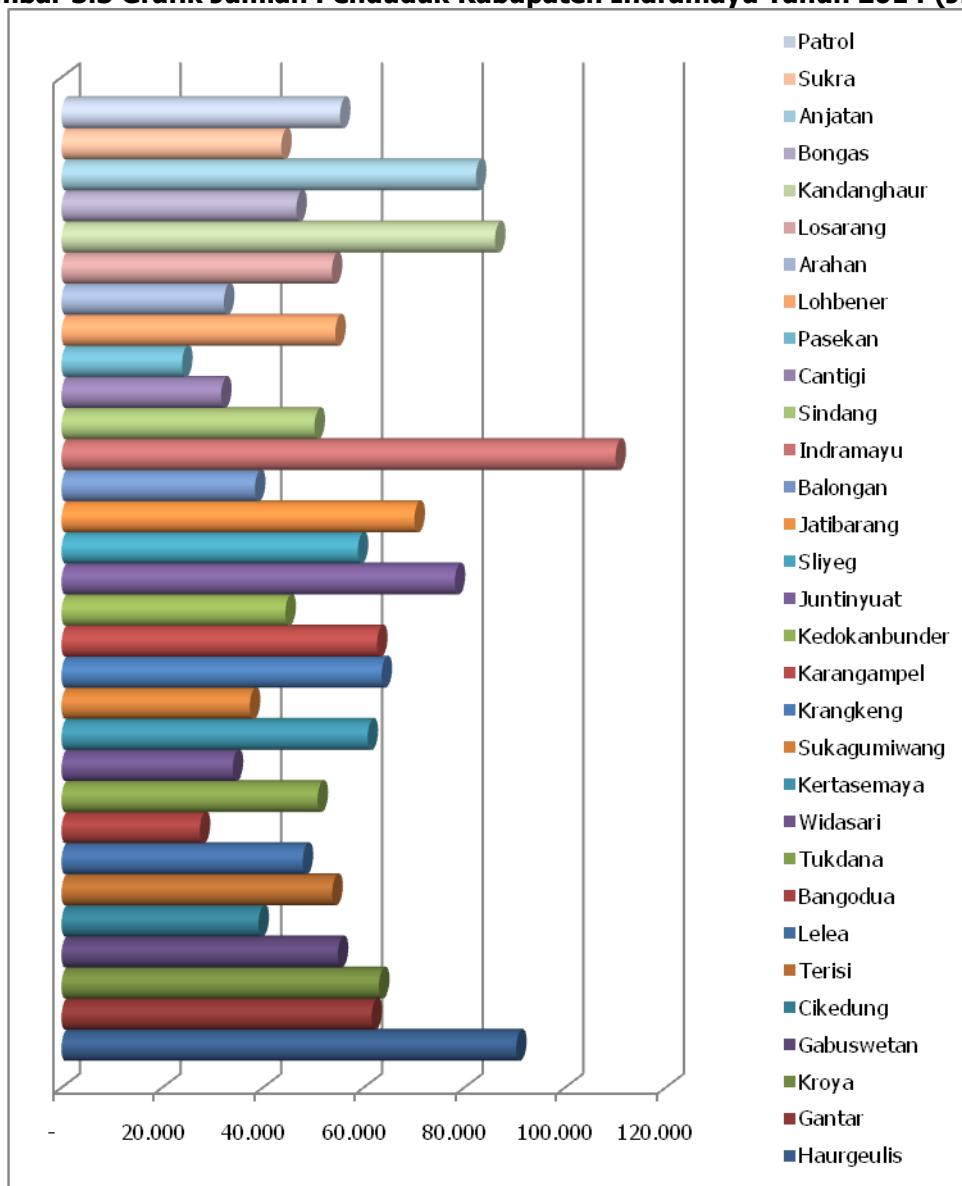
Tabel 3.2 Jumlah dan Sebaran Penduduk Kabupaten Indramayu Tahun 2014 (Jiwa dan Persentase)

No	Nama Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Sebaran Penduduk (%)
1	Haurgeulis	90.332	5,29
2	Gantar	61.617	3,61
3	Kroya	63.080	3,69
4	Gabuswetan	54.904	3,21
5	Cikedung	39.153	2,29
6	Terisi	53.811	3,15
7	Lelea	47.932	2,81
8	Bangodua	27.486	1,61
9	Tukdana	50.888	2,98
10	Widasari	34.033	1,99
11	Kertasemaya	60.827	3,56
12	Sukagumiwang	37.435	2,19
13	Krangkeng	63.607	3,72
14	Karangampel	62.701	3,67
15	Kedokanbunder	44.498	2,60
16	Juntinyuat	78.140	4,57
17	Sliyeg	58.875	3,45
18	Jatibarang	70.138	4,11
19	Balongan	38.447	2,25
20	Indramayu	110.081	6,44
21	Sindang	50.275	2,94
22	Cantigi	31.720	1,86
23	Pasekan	23.976	1,40
24	Lohbener	54.403	3,18
25	Arahan	32.274	1,89
26	Losarang	53.734	3,15
27	Kandanghaur	86.143	5,04
28	Bongas	46.674	2,73

No	Nama Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Sebaran Penduduk (%)
29	Anjatan	82.335	4,82
30	Sukra	43.685	2,56
31	Patrol	55.347	3,24
Kabupaten Indramayu		1.708.551	100,00

Sumber : Kabupaten Indramayu Dalam Angka Tahun 2015

Gambar 3.3 Grafik Jumlah Penduduk Kabupaten Indramayu Tahun 2014 (Jiwa)



Sumber : Kabupaten Indramayu Dalam Angka Tahun 2015, diolah kembali

Berdasarkan tabel dan grafik tersebut diatas dapat diketahui kecamatan-kecamatan dengan sebaran penduduk tertinggi secara berurutan adalah Kecamatan Indramayu 110.081 Jiwa (6,44%), Kecamatan Haurgeulis 90.332 Jiwa (5,29%) dan Kandanghaur 86.143 Jiwa (5,04%).

3.3.2 Angkatan Kerja

Jumlah angkatan kerja Kabupaten Indramayu Tahun 2014 sekitar 766.583 Jiwa, persentase bekerja terhadap angkatan kerja sebesar 91,99%, tingkat pengangguran terbuka (TPT) sekitar 8,01% dan persentase angkatan kerja terhadap penduduk usia kerja adalah 61,25%. Untuk lebih jelasnya berikut disajikan data Penduduk Usia 15 Tahun Keatas Menurut Angkatan Kerja Kabupaten Indramayu Tahun 2011-2014 :

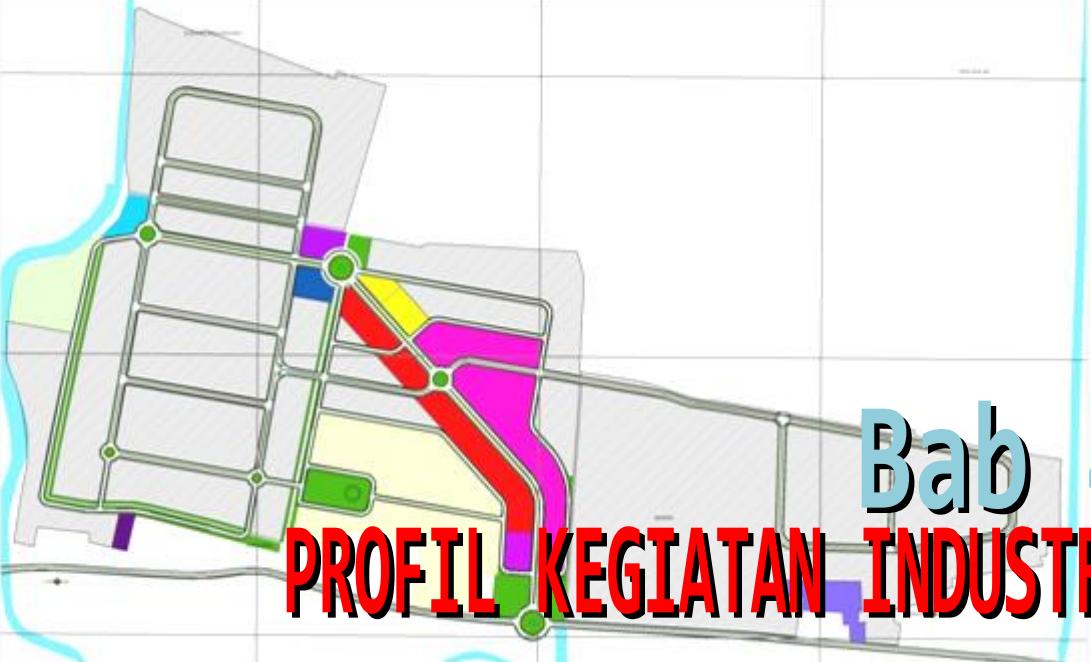
Tabel 3.3 Penduduk Usia 15 Tahun Keatas Menurut Angkatan Kerja Kabupaten Indramayu Tahun 2011-2014

No	Uraian	2011	2012	2013	2014
1	Jumlah Angkatan Kerja	781.688	793.828	794.197	766.583
2	Bekerja	702.670	732.279	717.696	705.180
3	Pengangguran Terbuka	79.018	61.549	76.501	61.403
4	Jumlah Bukan Angkatan Kerja	457.304	461.316	444.560	484.961
5	Sekolah	82.196	98.965	98.336	118.751
6	Mengurus Rumah Tangga	303.213	280.870	277.074	277.292
7	Lainnya	71.895	81.481	69.150	88.918
8	Jumlah Penduduk Usia Kerja	1.238.992	1.255.144	1.238.757	1.251.544
9	% Bekerja Terhadap Angkatan Kerja	89,89	92,25	90,37	91,99
10	Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT)	10,11	7,75	9,63	8,01
11	% Angkatan Kerja Terhadap Penduduk Usia Kerja	63,09	63,25	64,11	61,25

Sumber : Kabupaten Indramayu Dalam Angka Tahun 2015

Contents

3.1	Kondisi Geografis dan Administrasi	1
3.1.1	Geografis	1
3.1.2	Administrasi Wilayah	1
3.2	Kondisi Fisik Dasar	4
3.3	Kependudukan	6
3.3.1	Jumlah dan Sebaran Penduduk	6
3.3.2	Angkatan Kerja	8
	Tabel 3.1 Luas Wilayah Kabupaten Indramayu Menurut Kecamatan (Km ²)	2
	Tabel 3.2 Jumlah dan Sebaran Penduduk Kabupaten Indramayu Tahun 2014 (Jiwa dan Persentase)	6
	Tabel 3.3 Penduduk Usia 15 Tahun Keatas Menurut Angkatan Kerja Kabupaten Indramayu Tahun 2011-2014	8
	Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Indramayu	3
	Gambar 3.2 Peta Rawan Bencana Kabupaten Indramayu	5
	Gambar 3.3 Grafik Jumlah Penduduk Kabupaten Indramayu Tahun 2014 (Jiwa)	7



Bab 4

PROFIL KEGIATAN INDUSTRI

4.1 Jumlah dan Klasifikasi Industri

Kegiatan Industri di Kabupaten Indramayu menurut data potensi yang ada dibedakan menjadi 2 yaitu 1) Industri Besar dan 2) Industri Kecil dan Menengah. Berdasarkan data Tahun 2015 secara total kegiatan industri di Kabupaten Indramayu terdapat sekitar 16.959 unit usaha dengan menyerap tenaga kerja sebanyak 181.339 orang, dengan total nilai investasi sekitar 2.097 Miliar Rupiah dan nilai produksi sekitar 12.813 Miliar Rupiah.



Berdasarkan serapan tenaga kerja, industri besar yang memiliki nilai investasi 1.020,85 Miliar Rupiah menyerap sekitar 383 orang tenaga kerja, hal ini sangat jauh berbeda dengan industri menengah dan kecil dengan nilai investasi 1.076,59 Miliar Rupiah mampu menyerap 180.956 orang tenaga kerja. Untuk lebih jelasnya mengenai Potensi Industri Kecil, Menengah dan Besar Kabupaten Indramayu 2015 dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.1 Potensi Industri Kecil, Menengah dan Besar Kabupaten Indramayu 2015

NO	K B L I	KODEFIKASI BIDANG USAHA	UNIT USAHA (UNIT)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (RP. 000)	KAPASITAS PRODUKSI PER TAHUN		NILAI PRODUKSI (Rp. 000)
						JUMLAH	SATUAN	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A		A. Industri Besar :						
		I. Industri Kimia :						
1	24299	1. Bijih Pelastik (Poly Propylene)	1	300	1.000.000.000,00	150.000,00	Ton	2.250.000.000,00
2	24299	2. Water Glass	1	83	20.850.000,00	32.535.000,00	Ton	357.885.000,00
		Sub Total	2	383	1.020.850.000,00	-	-	2.607.885.000,00
B		Industri Kecil dan Menengah						
1	35302	Es Balok	4	142	3.390.000,00	2.718.652,00	Balok	29.905.172,00
2	15540	Air Mineral (dalam kemasan gelas plastik)	1	8	171.000,00	54.600,00	Dus	573.300,00
3	15540	Minuman Ringan	1	2	2.900,00	4.500,00	Liter	36.000,00
4	15540	Minuman Ringan/Dawet	16	16	8.000,00	480.000,00	Bungkus	1.200.000,00
5	15540	Minuman Ringan	8	58	188.000,00	5.535.000,00	Botol	8.302.500,00
6	15540	Minuman ringan (Lemon dan Sirup)	1	3	150.000,00	1.200,00	krat	86.400,00
7	15424	Sirup	10	59	2.128.500,00	546.000,00	Botol	8.190.000,00
8	15540	Air Mineral	2	27	1.025.000,00	648.000,00	Galon	8.100.000,00
9	15122	Pengeringan Ikan Teri Nasi	16	368	5.467.000,00	1.130,00	Ton	31.793.000,00
10	15499	Garam Beryodium	3	74	3.500,00	15.990,00	Ton	63.960,00
11	20220	Penggerajian Kayu	7	28	700.000,00	12.600,00	m3	1.890.000,00
12	24123	Pupuk Buatan	1	7	1.000,00	3.600,00	Liter	54.000,00
13	24121	Pupuk Alam Organik	2	24	170.000,00	550,00	Ton	8.250,00
14	24120	Industri Urea Tablet	1	3	200.000,00	704.000,00	Ton	10.560.000,00
15	24122	Pupuk Urea Tablet	3	42	385.000,00	1.166,00	Ton	17.490,00
16	24129	Pupuk Organik Cair	1	8	150.000,00	100.000,00	Liter	5.000.000,00
17	15493	Industri pupuk	2	8	400.000,00	7.000,00	Ton	105.000,00
18	24121	Industri Pupuk kompos	1	9	200.000,00	1.650,00	Ton	24.750,00
19	24121	Industri Pupuk lainnya (pupuk Organik Granul)	1	13	1.650.000,00	6.600,00	ton	99.000,00
20	31000	Pupuk Organik Cair Hayati	1	12	200.000,00	120.000,00	Liter	1.800.000,00
21	20119	Pupuk Organik dan Industri Bio Gas	1	12	2.585.000,00	12.000,00	liter	600.000,00
22	24241	Sabun Cuci	7	66	413.600,00	137,10	Ton	1.092.800,00
23	26502	Tegel	3	24	23.000,00	1.120.000,00	Buah	308.000,00
24	74900	Bengkel tabung Gas	1	40	500.000,00	36.000,00	Unit	208.800,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	K B L I	KODEFIKASI BIDANG USAHA	UNIT USAHA (UNIT)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (RP. 000)	KAPASITAS PRODUKSI PER TAHUN		NILAI PRODUKSI (Rp. 000)
						JUMLAH	SATUAN	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
25	28991	Alat-Alat Dapur	2	12	83.000,00	12.300,00	Buah	40.053.000,00
26	22210	Percetakan	71	433	934.023.000,00	1.218.897,00	Rim	98.456.640,00
27	22190	Studio Photo	2	9	73.800,00	31.000,00	Roll	55.800,00
28	34200	Karoseri Bak Truk	2	11	255.000,00	100,00	Unit	2.000.000,00
29	14220	Ekstraksi Garam	3	29	3.267.700,00	660.055.275,00	Ton	1.320.110.550,00
30	15139	Cabe Souce	1	2	6.000,00	18.850,00	Botol	28.275,00
31	22301	Reproduksi Media Rekaman	2	8	605.000,00	94.000,00	Keping	940.000,00
32	36922	Kerajinan Miniatur Alat Musik	2	10	210.000,00	1.800,00	Set/Unit	51.000,00
33	18110	Nata de coco	1	2	32,00	12.000.000,00	Buah	120.000,00
34	24920	Kayu Putih	1	47	97.500,00	5,00	Ton	1.800.000,00
35	31400	Accumulator Listrik	1	3	20,00	1.200,00	Buah	18.000,00
36	26420	Barang Banrang dari Semen	1	26	1.000,00	10.000,00	Buah	750.000,00
37	20299	Barang-barang dari Kayu dan Rotan	1	22	500,00	144.000,00	Ton	12.000.000,00
38	20211	Rodentisida	1	7	250,00	45.000,00	Batang	2.250.000,00
39	29200	Karoseri Kendaraan Bermotor Roda Empat atau lebih	1	13	250,00	60,00	unit	90.000,00
40	23911	Mortar atau Beton siap pakai	1	15	5.000,00	100.000,00	m3	5.000.000,00
41	24292	Epoksi Rodentisida Basmikus 66 PS	1	200	200,00	15.000,00	Batang	750.000,00
42	24221	Thinner, Afduner dan barang-barang Kimia	1	13	150,00	216.000,00	Liter	10.800.000,00
43	32100	Perakitan Elektronik	1	32	23,00	31.000,00	Unit	7.750.000,00
44	15125	Ikan Pindang	96	226	673.000,00	1.275,00	Ton	19.123.500,00
45	20291	Anyaman Bambu	430	1.019	591.806,00	991.910,00	Buah	8.872.572,00
46	20291	Anyaman Bambu	16	18	2.000,00	42.000,00	M2	119.200,00
47	20291	Anyaman Bambu	1	2	100,00	90,00	Pcs	180,00
48	20291	Anyaman Bambu	1	2	500,00	1.500,00	Lembar	18.000,00
49	20291	Anyaman Bambu	3	7	300,00	87,00	Kodi	26.100,00
50	36993	Kerajinan Bambu (Sindik)	13	26	2.600,00	27.300,00	Ikat	273.000,00
51	36993	Kerajinan Bambu (Kandang Burung)	1	3	5,00	96,00	Buah	96.000,00
52	20292	Anyaman Welingi	99	198	138.600,00	17.820,00	M2	178.200,00
53	20292	Anyama Tikar Pandan	27	54	2.700,00	8.300,00	Buah	33.200,00
54	20292	Anyaman Mendong	21	42	29.400,00	2.520,00		50.400,00
55	36993	Kerajinan Sabut Kelapa	32	61	10.900,00	77.400,00	Buah	246.300,00
56	20293	Kerajinan Kayu/Topeng	40	81	60.000,00	1.760,00	Buah	248.000,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	K B L I	KODEFIKASI BIDANG USAHA	UNIT USAHA (UNIT)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (Rp. 000)	KAPASITAS PRODUKSI PER TAHUN		NILAI PRODUKSI (Rp. 000)
						JUMLAH	SATUAN	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
57	20293	Kerajinan Ukiran Kayu	1	1	3,00	300,00	Buah	15.000,00
58	20293	Kerajinan Sisingaan	2	11	12,50	300,00	Buah/Set	27.000,00
59	20293	Kerajinan Wayang	1	1	0,50	52,00	Buah	26.000,00
60	36993	Impes/Laha	4	8	400,00	416,00	Buah	62.400,00
61	36993	Seser/Gondeng	6	6	600,00	54.000,00	Buah	162.000,00
62	36993	Kerajinan Bambu/Tusuk Baso	1	10	200,00	3.000,00	Ikat	30.000,00
63	36993	Pagar Bambu	2	5	600,00	1.260,00	Unit	74.400,00
64	15496	Kerupuk Mie	4	12	31.750,00	6.402.000,00	Buah	2.574.300,00
65	15496	Kerupuk	1	2	1.000,00	225.000,00	Bungkus	450.000,00
66	15496	Kerupuk	94	1.353	92.755,85	8.037.267,90	Ton	205.127.538,00
67	15496	Kerupuk pasir	1	2	3.000,00	45.000,00	Bungkus	110.000,00
68	15496	Kerupuk Mangkok	1	5	15.000,00	3,60	Ton	72.000,00
69	15496	Kerupuk Terasi	1	2	300,00	2,10	Ton	37.800,00
70	15496	Kerupuk	1	5	7.000,00	120.000,00	Bungkus	120.000,00
71	15496	Kerupuk Ikan/udang	82	1.309	18.105.400,00	48.750,00	Ton	1.072.500.000,00
72	15496	Kerupuk Ikan/udang	1	4	2.140,00	19.500,00	Pak	195.000,00
73	15496	Kerupuk Ikan	1	3	2.800,00	720.000,00	Bungkus	72.000,00
74	15496	Kerupuk Ikan	1	2	4.000,00	75,00	Ton	144.000,00
75	15496	Kerupuk	1	1	750,00	7.500,00	Renteng	75.000,00
76	15496	Keripik Tahu	1	3	1.000,00	30.000,00	Bungkus	30.000,00
77	15496	Kerupuk Kulit Ikan	1	25	45.000,00	2.400,00	Ball	720.000,00
78	15496	Kerupuk Kulit Ikan	1	20	30.000,00	6,00	Ton	780.900,00
79	15410	Rengginang	52	109	816.700,00	13.023.252,00	Buah	16.806.000,00
80	15410	Rengginang	5	14	5.400,00	501.000,00	Bungkus	1.017.000,00
81	15499	Telor Asin	170	575	451.650,00	27.242.300,00	Butir	67.843.250,00
82	15494	Tempe	366	872	2.253.308,00	17.882,26	Ton	134.116.700,00
83	15496	Opak singkong	2	8	6.200,00	75.000,00	Bungkus	840.000,00
84	15496	Opak singkong	14	42	1.400,00	390.000,00	Buah	58.500,00
85	15496	Opak singkong	1	2	10.000,00	2.400,00	bal	36.000,00
86	50403	Service Motor, Diesel dan Bubut	2	4	360.000,00	9.920,00	Unit	1.734.000,00
87	15498	Roti	8	37	489.450,00	1.076.400,00	Bungkus	1.951.800,00
88	15498	Roti	2	10	20.000,00	240.000,00	Buah	168.000,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	K B L I	KODEFIKASI BIDANG USAHA	UNIT USAHA (UNIT)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (RP. 000)	KAPASITAS PRODUKSI PER TAHUN		NILAI PRODUKSI (Rp. 000)
						JUMLAH	SATUAN	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
89	15498	Roti Dan Kue Kue	78	213	585.875,00			3.324.000,00
90	15498	Roti dan Sejenisnya	16	147	445,10	144.460,00	Ton	2.447.395.250,00
91	50403	Bengkel Motor	423	840	1.586.871,40	1.437.275,00	Unit	1.088.209.600,00
92	74900	Jasa Perbengkelan	1	7	200,00	Jasa	Jasa	1.040.000,00
93	28920	Jasa Las dan Pagar Besi	30	91	76.519,50	58.253,00	m2	85.340.200,00
94	28920	Jasa Pengelasan	40	91	489.100,00	204.826,00	unit	542.246.770,00
95	28920	Bengkel Las dan Bubut	55	129	336.900,00			5.239.600,00
96	28920	Bengkel Las dan Bubut	2	90	255.000,00	jasa	jasa	156.000,00
97	15494	Tahu	155	560	1.191.027,50	6.347,20	Ton	47.599.050,00
98	15496	Rempeyek	22	24	17.400,00	242.500,00	Bungkus	416.600,00
99	15496	Rempeyek	2	4	1.000,00	5,40	Ton	190.800,00
100	15496	Pandai Besi	5	12	16.500,00	14.400,00	Unit	432.000,00
101	28931	Pandai Besi	89	224	136.523,50	4.348.810,00	Buah	31.847.550,00
102	18100	Pakaian Jadi (Jasa Menjahit)	22	59	360.200,00	385.840,00	Potong	5.313.300,00
103	18100	Pakaian Jadi (Jasa Menjahit)	21	79	486.400,00	31.152,00	Stell	3.111.160,00
104	18100	Pakaian Jadi	1	2	15.000,00	3.000,00	Kodi	900.000,00
105	20220	Konveksi	2	7	70.000,00	6.900,00	kodi	601.500,00
106	20220	Konveksi	1	3	10.000,00	7.500,00	Stel	675.000,00
107	20220	Konveksi	200	817	1.715.800,00	584.905,00	Potong	367.217.400,00
108	17114	Tenun Gedogan	5	10	11.500,00	88,00	Potong	7.920,00
109	36101	Meubelair	970	3.125	12.997.697,40	474.656,00	Unit/Set	287.500.540,00
110	15498	Kue basah	13	33	877.500,00	2.530.932,00	Buah	2.562.132,00
111	15498	Kue basah	1	25	20.000,00	84.000,00	Dus	108.000,00
112	15498	Kue basah	2	6	2.800,00	177.500,00	Bungkus	177.500,00
113	15498	Kue Basah	1	15	19.000,00	1.081,30	Ton	10.813.000,00
114	26322	Batu Bata Dari Tanah Liat	1.804	8.708	12.031.150,00	454.831.200,00	Buah	229.049.240,00
115	15493	Kecap	22	126	7.384,75	818.500,00	Botol	12.277.500,00
116	26421	Paving Blok	15	51	163.500,00	208.000,00	m2	10.111.000,00
117	20220	Bahan Bangunan Dari Kayu	3.156	9.256	42.322.857,25	186.017,00	Unit/Set	459.648.000,00
118	15122	Ikan Asin	350	797	1.703.036,00	1.941,44	Ton	10.873.200,00
119	15122	Ikan Asin Jambal Roti	5	13	10.000,00	34,80	Ton	3.132.000,00
120	15499	Kue	7	27	22.000,00	655.260,00	Buah	652.260,00

NO	K B L I	KODEFIKASI BIDANG USAHA	UNIT USAHA (UNIT)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (RP. 000)	KAPASITAS PRODUKSI PER TAHUN		NILAI PRODUKSI (Rp. 000)
						JUMLAH	SATUAN	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
121	15499	Kue	14	27	13.175,00	770.344,00	Bungkus	1.107.440,00
122	36993	Jala	1	1	1.750,00	115,00	Set	69.303,00
123	36993	Jaring/Jala	1	3	3.500,00	156,00	Buah	112.800,00
124	50403	Jok Motor	2	4	15.000,00	3.900,00	Buah	216.000,00
125	50200	Bengkel Mobil	12	25	555.400,00	2.204,00	Unit	6.760.000,00
126	29199	Mesin Perontok Padi (Trasser)	3	19	185.000,00	544,00	Unit	8.184.000,00
127	15496	Keripik Sukun	3	8	2.500,00	46.800,00	Bungkus	444.000,00
128	15496	Keripik Pisang	4	11	10.500,00	249.000,00	Bungkus	837.000,00
129	15496	Keripik Pisang	1	3	1.000,00	3,20	ton	38.400,00
130	15496	Opak Nasi	1	1	500,00	2.400,00	Buah	57.600,00
131	20291	Topi Caping	11	20	1.500,00	176.000,00	Buah	1.760.000,00
132	15129	Terasi	208	447	587.500,00	706,60	Ton	11.344.200,00
133	15410	Mie Basah	1	2	1.000,00	15,00	Ton	90.000,00
134	17124	Batik	155	960	1.475.000,00	463.975,00	Stel/potong	44.608.500,00
135	15129	Ikan Asap	10	25	36.000,00	6.000.000,00	Potong	18.000.000,00
136	15129	Kulit Ikan Pari	1	10	200,00	300,00	Ton	150.000,00
137	15496	Emping Melinjo	70	636	1.102.000,00	1.355,00	Ton	22.650.000,00
138	26319	Batu Nisan (Tempat Jenazah)	1	2	27.000,00	300,00	Buah	210.000.000,00
139	23203	Lampu Minyak Tanah	1	2	1.000,00	6.000,00	Buah	18.000,00
140	24292	Kembang Api	2.345	132.800	1.276.000,00	709.128.000,00	Pack	496.389.600,00
141	24292	Kembang Api	4	95	850.000,00	80.000,00	karton	40.000.000,00
142	17293	Bordir	38	494	720.000,00	119.700,00	Potong	17.073.000,00
143	15129	Baso Ikan Tongkol dan Ayam	1	189	6.300,00	25.200,00	Butir	25.200,00
144	15129	Baso Ikan	2	3	5.500,00	77,40	Ton	1.548.000,00
145	15312	Tepung Jahe	1	2	1.000,00	2,10	Ton	525.000,00
146	15129	Ragi	2	32	400,00	18.000,00	Butir	7.200,00
147	36942	Mainan Anak	1	1	3.000,00	4,80	Ton	9.600,00
148	15129	Ikan Dengdeng	1	25	7.500,00	30,00	Ton	450.000,00
149	15129	Ikan Krispi	1	2	2.500,00	4,50	Ton	450.000,00
150	15139	Bawang Goreng	1	3	5.000,00	9.000,00	Bungkus	90.000,00
151	15129	Abon Ikan	2	10	11.000,00	3,95	Ton	395.000,00
152	15498	Dodol	1	2	2.000,00	25,00	kg	625,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	K B L I	KODEFIKASI BIDANG USAHA	UNIT USAHA (UNIT)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (RP. 000)	KAPASITAS PRODUKSI PER TAHUN		NILAI PRODUKSI (Rp. 000)
						JUMLAH	SATUAN	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
153	15498	Dodol Pisanag	1	12	5.000,00	6,00	Ton	36.000,00
154	15496	Kerupuk Bawang	2	9	570,00	2,40	Ton	406.800,00
155	15496	Keripik Jahe	1	2	22.000,00	300,00	Kg	9.000,00
156	15132	Pengawetan Buah buahan	25	51	53.800,00	79,00	Ton	2.268.750,00
157	14220	Garam Curai	3.582	7.098	1.918.000,00	321.232,89	Ton	192.739.734,00
158	17232	Jala Ikan/Jaring	206	420	362.500,00	22.870,00	Buah	6.236.400,00
159	35111	Kapal/Perahu kayu	152	599	733.600,00	890,00	Unit	90.954.110,00
160	36915	Perhiasan Bukan Logam Mulia	1	3	3.000,00	7.500,00	Buah	15.000,00
161	36912	Perhiasan dari Logam Mulia	234	1.075	2.621.500,00	842.430,00	Set	80.452.000,00
162	15129	Indusrti Pengolahan Dan Pengawetan Rajungan	2	55	399.000,00	276,00	kwt	27.600.000,00
163	15121	Pengalengan Rajungan	1	135	780.000,00	10,00	Ton	2.200.000,00
164	15312	Penggilingan Tepung Beras	1	1	16.000,00	25,20	Ton	252.000,00
165	17302	Pakaian Jadi Rajutan	2	12	52.500,00	5.390,00	Potong	242.550,00
166	2520	Barang dari Plastik (Daur Ulang)	1	5	25.000,00	260,00	Ton	1.300.000,00
167	21090	Jasa Pemotongan Kertas	1	4	16.000,00	1.000,00	Rim	3.000,00
168	36104	Furnitur dari Logam	4	82	338,00	101,17	Buah	3.535.100,00
169	26423	Industri Barang dari Semen untuk Konstruksi	2	10	23,50	672.000,00	m2	13.440.000,00
170	22299	Industri Barang Plastik Lainya	1	12	500,00	104,00	Botol	520.000,00
171	26429	Batu Bata/ Batako	2	7	11.500,00	32.460,00	Buah	389.520,00
172	36999	Penggergajian (Logbensaw)	1	3	30.000,00	2.500,00	m3	375.000,00
173	22210	Percetakan	1	3	100.000,00	900,00	Rim	1.350.000,00
174	15496	Keripik Singkong	1	3	1.500,00	30.000,00	Bungkus	510.000,00
175	50403	Servis Dinamo	1	4	500,00	600,00	Unit	12.000,00
176	15139	Tape Singkong	1	2	1.220,00	180.000,00	Bungkus	90.000,00
177	15129	Pengaewtan Ikan	1	5	8.000,00	144,00	Ton	1.440.000,00
178	72500	Servis Elekrronik	1	2	1.000,00	900,00	Buah	27.000,00
179	15129	Pengolahan Kepiting	1	15	75.000,00	45,00	Ton	3.375.000,00
180	15496	Keripik Jamur	1	15	1.000,00	2,40	Ton	240.000,00
181	15540	Minuman Sari Buah	42	42	53.700,00	60.000,00	Botol	720.000,00
182	15132	Manisan	20	75	50.000,00			1.893.600,00
183	15496	Keripik Tike	143	429	5.527,00			6.624.000,00
184	15496	Keripik Pisang	51	211	139.000,00	899.074,00	Ton	6.855.600,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	K B L I	KODEFIKASI BIDANG USAHA	UNIT USAHA (UNIT)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (RP. 000)	KAPASITAS PRODUKSI PER TAHUN		NILAI PRODUKSI (Rp. 000)
						JUMLAH	SATUAN	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
185	15112	Baso	63	189	63.000,00	9.072.000,00	Butir	9.072.000,00
186	15129	Bandeng Tanpa Duri	10	20	1.500,00	41,60	Ton	1.664,00
187	28112	Perabotan Rumah Tangga Dari Logam	1	3	15.000,00	48,00	Set	48.000,00
188	28112	Perabotan Rumah Tangga Dari Logam	1	2	15.000,00	208,00	Buah	608.400,00
189	15499	Tape Singkong	4	8	4.800,00	720.000,00	Bungkus	360.000,00
190	35922	Bengkel Sepeda	1	1	500,00	600,00	Unit	6.000,00
191	26323	Genteng	102	510	918.000,00	42.840.000,00	Buah	47.124.000,00
192	26329	Gerabah	43	86	86.000,00	77.400,00	Buah	928.800,00
193	28991	Alat Dapur Dari Tembaga	24	72	84.000,00	21.600,00	Buah	2.700.000,00
194	28112	Barang dari Logam	2	23	11.025,00	3.200,00	Buah	3.600.000,00
195	26323	Genteng dari Tanah Liat (vlam)	1	15	11.400,00	1.200.000,00	Buah	960.000,00
196	26323	Genteng Press	1	14	400.000,00	1.800.000,00	Buah	2.160.000,00
197	25205	Kemasan dari Plastik	1	8	40.000,00	26,00	Ton	260.000,00
		Sub Total	16.957	180.956	1.076.596.071,75	-	-	10.205.822.495,00
		Jumlah	16.959	181.339	2.097.446.071,75	-	-	12.813.707.495,00

Sumber : Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Indramayu Tahun 2016

4.2 Perkembangan Industri

Berdasarkan data pertumbuhan industri yang didapat dari dinas terkait perkembangan industri Kabupaten Indramayu 2 tahun terakhir (2014-2015) cukup signifikan, yaitu adanya 2 perusahaan (unit usaha) baru industri besar dan penambahan sekitar 7.298 unit usaha baru industri kecil dan menengah. Tahun 2014 belum ada unit usaha industri besar, kemudian Tahun 2015 terdapat 2 unit usaha baru industri besar. Tahun 2014 terdapat 9.659 unit usaha industri kecil dan menengah, kemudian Tahun 2015 menjadi 16.957 unit usaha. Tahun 2014 belum ada serapan tenaga kerja untuk industri besar, kemudian Tahun 2015 terdapat sekitar 383 orang tenaga kerja yang bekerja pada industri besar. Tahun 2014 terdapat 29.347 orang tenaga kerja yang bekerja pada industri kecil dan menengah, kemudian Tahun 2015 terdapat 180.956 orang tenaga kerja yang bekerja pada industri kecil dan menengah. Untuk lebih jelas perkembangan industri Kabupaten Indramayu disajikan pada tabel berikut ini :

Tabel 4.2 Perkembangan Industri Kabupaten Indramayu Tahun 2014-2015

URAIAN	2014			2015			PERTAMBAHAN	
	INDUSTRI BESAR	INDUSTRI KECIL DAN MENENGAH	JUMLAH	INDUSTRI BESAR	INDUSTRI KECIL DAN MENENGAH	JUMLAH	NOMINAL	PERSENTASE (%)
UNIT USAHA	-	9.659	9.659	2	16.957	16.959	7.298	75,58
TENAGA KERJA (orang)	-	29.347	29.347	383	180.956	181.339	151.609	517,91
INVESTASI (Milyar Rp)	-	120,60	120,60	1.020,85	1.076,64	2.097,49	956,04	1639,27
NILAI PRODUKSI (Milyar Rp)	-	2.431,95	2.431,95	2.607,89	10.205,93	12.813,82	7.773,99	426,90

Sumber : Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Indramayu Tahun 2016

4.3 Sentra Industri

Berdasarkan data potensi sentra industri kecil dan menengah Kabupaten Indramayu Tahun 2015 terdapat sekitar 12.919 unit usaha dengan total tenaga kerja sekitar 39.223 orang. Apabila dikelompokan berdasarkan jenis komoditi yang dihasilkan maka ada sekitar 45 klasifikasi sentra industri kecil dan menengah dengan rincian sebagai berikut :

- | | | | |
|----|------------------------|----|---|
| 1 | Ikan Pindang | 25 | Anyaman Bambu |
| 2 | Ikan Asin | 26 | Anyaman Tikar Mendong |
| 3 | Ikan Asin Jambal Roti | 27 | Kerajinan Sabut Kelapa |
| 4 | Tempe | 28 | Kerajinan Kayu/Topeng |
| 5 | Tahu | 29 | Kerajinan Bambu (Sindik) |
| 6 | Kerupuk Udang/Ikan | 30 | Impes/laha |
| 7 | Emping Melinjo | 31 | Seser/Gondeng |
| 8 | Rengginang | 32 | Batik |
| 9 | Roti dan Kue - Kue | 33 | Bordir |
| 10 | Pengawetan Buah-buahan | 34 | Konveksi/Menjahit |
| 11 | Minuman Sari Buah | 35 | Tenun Gedogan |
| 12 | Telur Asin | 36 | Jala Ikan/Jaring |
| 13 | Terasi | 37 | Meubelair |
| 14 | Keripik Tike | 38 | Komponen Bahan Bangunan dari Kayu (Kusen, Daun Pintu dan Jendela) |
| 15 | Manisan & Keripik | 39 | Kapal/Perahu Kayu/Kapal Jenis Jhonson |
| 16 | Baso | 40 | Genteng |
| 17 | Kecap | 41 | Batu Bata dari Tanah Liat |
| 18 | Opak Singkong | 42 | Gerabah |
| 19 | Minuman Ringan/Dawet | 43 | Perhiasan Bukan Logam Mulia (Kemasan) |
| 20 | Bandeng Tanpa Duri | 44 | Alat Pertanian, Pertukangan dan Pemotong (Pandai Besi) |
| 21 | Tape Singkong | 45 | Alat Dapur dari Tembaga |
| 22 | Garam | | |
| 23 | Anyaman Tikar Pandan | | |
| 24 | Anyaman Welingi | | |

Untuk lebih jelasnya mengenai sentra industri kecil dan menengah Kabupaten Indramayu Tahun 2015 disajikan pada tabel berikut :

Tabel 4.3 Sentra Industri Kecil dan Menengah Kabupaten Indramayu Tahun 2015

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
1	2	4	5	6	9	10	11	12	13	14
1	Ikan Pindang	15125	Lombang	Juntinyuat	33	99	198.000,00	950,40	Ton	14.256.000,00
			Dadap	Juntinyuat	62	122	465.000,00	227,00	Ton	3.405.000,00
				Sub Total	95	221	663.000,00	1.177,40	Ton	17.661.000,00
2	Ikan Asin	15122	Panyingkiran kidul	Cantigi	10	21	50.000,00	55,00	Ton	1.650.000,00
			Cantigi kulon	Cantigi	10	24	50.000,00	63,00	Ton	1.890.000,00
			Cangkring	Cantigi	11	27	55.000,00	118,80	Ton	3.564.000,00
			Cemara wetan	Cantigi	6	12	54.000,00	54,00	Kwt	1.620.000,00
			Lombang	Juntinyuat	8	24	48.000,00	23,04	Ton	691.200,00
			Dadap	Juntinyuat	104	211	520.000,00	527,00	Ton	15.810.000,00
			Limbangan	Juntinyuat	49	163	245.000,00	88,20	Ton	2.646.000,00
			Eretan Kulon	Kandanghaur	47	53	235.000,00	258,00	Ton	7.740.000,00
			Eretan Wetan	Kandanghaur	27	53	135.000,00	148,00	Ton	4.440.000,00
			Brondong	Pasekan	41	89	205.000,00	225,00	Ton	6.750.000,00
			Pabean Udik	Indramayu	32	105	160.000,00	176,00	Ton	5.280.000,00
				Sub Total	345	782	1.757.000,00	1.736,04	Ton	52.081.200,00
3	Ikan Asin Jambal Roti	15127	Karangsong	Indramayu	4	8	8.000,00	24,00	Kwt	180.000,00
				Sub Total	4	8	8.000,00	24,00	Kwt	180.000,00
4	Tempe	15494	Bulak kidul	Jatibarang	15	31	91.000,00	180,00	Ton	1.350.000,00
			Bulak Lor	Jatibarang	8	16	48.000,00	96,00	Ton	720.000,00
			Lohbener	Lohbener	39	86	234.000,00	468,00	Ton	3.510.000,00
			Sudimampir Kidul	Balongan	5	15	30.000,00	60,00	Ton	450.000,00
			Karangampel	Karangampel	16	32	96.000,00	192,00	Ton	1.440.000,00
			Tulungagung	Kertasemaya	4	13	26.000,00	48,00	Ton	360.000,00
			Kertasemaya	Kertasemaya	17	34	102.000,00	204,00	Ton	1.530.000,00
			Sliyeg	Sliyeg	13	28	72.000,00	156,00	Ton	1.170.000,00
			Pringgacala	Karangampel	5	13	30.000,00	60,00	Ton	450.000,00
			Kaplongan	Kedokan Bunder	5	12	31.000,00	60,00	Ton	450.000,00
			Junti kebon	Juntinyuat	9	18	24.000,00	108,00	Ton	810.000,00
			Rajasinga	Terisi	10	23	62.000,00	120,00	Ton	900.000,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
		Terisi	Terisi	7	19	37.000,00	84,00	Ton	630.000,00	
		Karangasem	Terisi	8	18	48.000,00	96,00	Ton	720.000,00	
		Parean girang	Kandanghaur	8	17	30,00	96,00	Ton	720.000,00	
		Patrol	Patrol	36	90	210.000,00	432,00	Ton	3.240.000,00	
		Haurgeulis	Haurgeulis	13	26	78.000,00	156,00	Ton	1.170.000,00	
		Sukajati	Haurgeulis	14	32	86.000,00	168,00	Ton	1.260.000,00	
		Cipancuh	Haurgeulis	4	10	96.000,00	48,00	Ton	360.000,00	
		Sukamelang	Kroya	5	12	30,00	60,00	Ton	450.000,00	
		Temiyang sari	Kroya	4	7	24,00	48,00	Ton	360.000,00	
		Gabus wetan	Gabus wetan	4	9	24,00	48,00	Ton	360.000,00	
		Anjatan	Anjatan	43	88	42.000,00	516,00	Ton	3.870.000,00	
		Kenanga	Sindang	29	83	174.000,00	348,00	Ton	2.610.000,00	
		Sub Total		321	732	1.617.108,00	3.852,00	Ton	28.890.000,00	
5	Tahu	15494	Bulak	Jatibarang	23	92	218.500,00	368,00	Ton	2.760.000,00
			Bojongsari	Indramayu	6	15	57.000,00	96,00	Ton	720.000,00
			Lohbener	Lohbener	19	76	180.500,00	304,00	Ton	2.280.000,00
			Sudikampiran	Sliyeg	9	36	64.000,00	144,00	Ton	1.080.000,00
			Benda	Karangampel	8	20	48.000,00	128,00	Ton	960.000,00
			Karangampel	Karangampel	7	28	24.000,00	112,00	Ton	840.000,00
			Sukajati	Haurgeulis	8	18	96.000,00	128,00	Ton	960.000,00
			Haurgeulis	Haurgeulis	13	52	123.500,00	208,00	Ton	1.560.000,00
			Kenanga	Sindang	4	17	38.000,00	64,00	Ton	480.000,00
			Kertasmaya	Kertasmaya	3	12	28.500,00	48,00	Ton	360.000,00
			Juntinyuat	Juntinyuat	2	8	19.000,00	32,00	Ton	240.000,00
			Cikedung	Cikedung	4	16	38.000,00	64,00	Ton	480.000,00
			Kandanghaur	Kandanghaur	2	8	19.000,00	32,00	Ton	240.000,00
			Anjatan	Anjatan	9	36	85.500,00	144,00	Ton	1.080.000,00
			Patrol	Patrol	5	16	61.000,00	504,00	Ton	3.780.000,00
			Gabus Wetan	Gabus Wetan	2	8	19.000,00	32,00	Ton	240.000,00
			Sub Total		124	458	1.119.500,00	2.408,00	Ton	18.060.000,00
6	Kerupuk Udang / Ikan	15496	Kenanga	Sindang	41	1.180	18.013.900,00	11.056,50	Ton	243.243.000,00
			Babadan	Sindang	19	38	38.000,00	722,00	Pack	14.440,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
		Juntinyuat	Juntinyuat	5	50	27.500,00	125,00	Ton	2.750.000,00	
		Brondong	Pasekan	6	12	6.000,00	18.000,00	Ball	360.000,00	
		Totoran	Pasekan	10	20	10.000,00	30.000,00	Pack	600.000,00	
			Sub Total	81	1.300	18.095.400,00	-	-	246.967.440,00	
7	Emping Melinjo	15496	Benda	Karangampel	31	156	465.000,00	375,00	Ton	11.250.000,00
			Sendang	Karangampel	26	130	390.000,00	300,00	Ton	9.000.000,00
				Sub Total	57	286	855.000,00	675,00	Ton	20.250.000,00
8	Rengginang	15410	Bogor	Sukra	22	44	420.000,00	115,50	Ton	1.732.500,00
			Panyingkiran kidul	Cantigi	10	21	150.000,00	52,50	Ton	787.500,00
			Cantigi kulon	Cantigi	10	21	150.000,00	52,50	Ton	787.500,00
			Cangkring	Cantigi	6	14	90.000,00	31,50	Ton	472.500,00
				Sub Total	48	100	810.000,00	252,00	Ton	3.780.000,00
9	Roti dan Kue - Kue	15498	Terusan	Sindang	17	37	39.100,00	119,00	Ton	714.000,00
			Dermayu	Sindang	14	26	32.200,00	98,00	Ton	588.000,00
			Kiajaran Wetan	Lohbener	18	34	41.400,00	126,00	Ton	756.000,00
			Sukareja	Balongan	6	12	13.800,00	42,00	Ton	252.000,00
			Karangayar	Indramayu	19	96	459.375,00	133,00	Ton	798.000,00
			Pekandangan	Indramayu	4	8	12.000,00	216.000,00	Buah	216.000,00
				Sub Total	78	213	585.875,00			3.324.000,00
10	Pengawetan Buah-buahan	15132	Kasmaran	Widasari	24	48	52.800,00	60,00	Ton	1.800.000,00
				Sub Total	24	48	52.800,00	60,00	Ton	1.800.000,00
11	Minuman Sari Buah	15540	Majakerta	Balongan	21	21	31.200,00	30.000,00	Botol	360.000,00
			Sumuradem	Sukra	21	21	22.500,00	30.000,00	Botol	360.000,00
				Sub Total	42	42	53.700,00	60.000,00	Botol	720.000,00
12	Telur Asin	15499	Rancahan	Gabus Wetan	24	48	72.000,00	1.512.000,00	Butir	3.780.000,00
			Totoran	Pasekan	30	55	90.000,00	1.890.000,00	Butir	4.725.000,00
			Juntiweden	Juntinyuat	4	8	12.000,00	43.200,00	Butir	108.000,00
			Karangmulya	Kandanghaur	10	20	30.000,00	630.000,00	Butir	1.575.000,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
		Marga Mulya	Bongas	5	10	1.500,00	225.000,00	Butir	562.500,00	
		Sukasari	Arahan	51	179	158.000,00	16.600.500,00	Butir	41.501.250,00	
		Pangkalan	Losarang	7	14	1.400,00	105.000,00	Butir	262.500,00	
			Sub Total	131	320	363.500,00	21.005.700,00	Butir	52.251.750,00	
13	Terasi	15129	Cangkring	Cantigi	5	10	2.500,00	12,50	Ton	187.500,00
			Cemara Wetan	Cantigi	48	96	48.000,00	173,00	Ton	2.595.000,00
			Pabean Udk	Indramayu	5	10	15.000,00	13,75	Ton	206.250,00
			Lombang	Juntinyuat	5	9	15.000,00	13,75	Ton	206.250,00
			Juntikdedokan	Juntinyuat	15	20	45.000,00	41,25	Ton	618.750,00
			Juntinyuat	Juntinyuat	24	36	72.000,00	60,00	Ton	900.000,00
			Sambimaya	Juntinyuat	25	50	75.000,00	68,75	Ton	1.031.250,00
			Balongan	Balongan	10	30	25.000,00	40,00	kwt	600.000,00
			Pabean Ilir	Pasekan	18	36	36.000,00	108,00	Ton	1.620.000,00
			Cemara Wetan	Cantigi	48	121	144.000,00	120,00	Ton	1.800.000,00
				Sub Total	203	418	477.500,00	651,00	Ton	9.765.000,00
14	Keripik Tike	15496	Jumbleng	Losarang	22	44	26.400,00	13.200.000,00	Bungkus	6.600.000,00
			Pangkalan	Losarang	6	12	1.500,00	9.000,00	Bungkus	24.000,00
				Sub Total	28	56	27.900,00			6.624.000,00
15	Manisan Mangga	15132	Sanca	Gantar	7	21	15,00	50.160,00	Bungkus	410.400,00
	Manisan Pepaya	15132	Sanca	Gantar	6	12	14,00	847.000,00	Bungkus	554.400,00
	Manisan Terong	15132	Sanca	Gantar	7	42	21,00	396,00	Ton	928.800,00
				Sub Total	20	75	50,00			1.893.600,00
	Keripik Pisang	15496	Sanca	Gantar	5	25	24,00	616,00	Ton	1.444.800,00
	Keripik Singkong	15496	Sanca	Gantar	6	36	15,00	902,00	Ton	1.623.600,00
				Sub Total	11	61	39,00	1.518,00	Ton	3.068.400,00
16	Baso	15112	Wanantara	Sindang	63	189	63.000,00	9.072.000,00	Butir	9.072.000,00
				Sub Total	63	189	63.000,00	9.072.000,00	Butir	9.072.000,00
17	Kecap	15493	Juntinyuat	Juntinyuat	7	28	7.000,00	7.200,00	Botol	108.000,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
				Sub Total	7	28	7.000,00	7.200,00	Botol	108.000,00
18	Opak Singkong	15496	Tunggulpayung	Lelea	14	42	1.400,00	390.000,00	Buah	58.500,00
				Sub Total	14	42	1.400,00	390.000,00	Botol	58.500,00
19	Minuman Ringan/Dawet	15540	Bangkaloa	Widasari	16	16	8.000,00	480.000,00	Bungkus	1.200.000,00
				Sub Total	16	16	8.000,00	480.000,00	Bungkus	1.200.000,00
20	Bandeng Tanpa Duri	15129	Pabean Ilir	Pasekan	10	20	1.500,00	41,60	Ton	1.664,00
				Sub Total	10	20	1.500,00	41,60	Ton	1.664,00
21	Tape Singkong	15499	Temiyang	Kroya	4	8	4.800,00	720.000,00	Bungkus	360.000,00
				Sub Total	4	8	4.800,00	720.000,00	Bungkus	360.000,00
22	Garam Curai	14220	Garam Curai							
		Eretan Wetan	Kandanghaur	148	298	72.500,00	9.067,06	Ton	5.440.236,00	
		Eretan Kulon	Kandanghaur	50	102	10.500,00	6.359,61	Ton	3.815.766,00	
		Soge	Kandanghaur	13	26	6.500,00	1.200,00	Ton	720.000,00	
		Parean girang	Kandanghaur	380	762	190.500,00	39.658,42	Ton	23.795.052,00	
		I l i r	Kandanghaur	20	42	10.500,00	2.376,28	Ton	1.425.768,00	
		Kertawinangun	Kandanghaur	50	102	25.000,00	6.190,14	Ton	3.714.084,00	
		Pangkalan	Losarang	30	62	16.000,00	3.618,30	Ton	2.170.980,00	
		Jumbleng	Losarang	10	21	5.500,00	343,62	Ton	206.172,00	
		Santing	Losarang	29	61	43.500,00	25.511,86	Ton	15.307.116,00	
		Krimun	Losarang	224	448	113.000,00	22.675,75	Ton	13.605.450,00	
		Cemara kulon	Losarang	440	881	227.000,00	32.714,56	Ton	19.628.736,00	
		Muntur	Losarang	210	421	105.000,00	21.499,25	Ton	12.899.550,00	
		Losarang	Losarang	846	1.694	423.500,00	85.960,48	Ton	51.576.288,00	
		Jangga	Losarang	10	23	5.500,00	528,58	Ton	317.148,00	
		Srengseng	Krangkeng	10	21	5.000,00	431,13	Ton	258.678,00	
		Luwunggesik	Krangkeng	240	480	144.000,00	15.704,68	Ton	9.422.808,00	
		Kalianyar	Krangkeng	188	377	94.500,00	15.477,85	Ton	9.286.710,00	
		Tanjakan	Krangkeng	70	140	140.500,00	4.937,33	Ton	2.962.398,00	
		Krangkeng	Krangkeng	280	461	144.000,00	23.653,29	Ton	14.191.974,00	

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
		Cemara wetan	Cantigi	110	221	55.700,00	120,19	Ton	72.114,00	
		Cangkring	Cantigi	120	241	60.500,00	104,38	Ton	62.628,00	
		Lamaran tarung	Cantigi	20	40	17.000,00	960,00	Ton	576.000,00	
		Panyingkiran kidul	Cantigi	40	81	21.000,00	320,00	Ton	192.000,00	
		Panyingkiran Lor	Cantigi	10	21	5.000,00	331,31	Ton	198.786,00	
		Ujung Gebang	Sukra	10	22	5.500,00	350,64	Ton	210.384,00	
Garam rebus		Karanganyar	Kandanghaur	10	21	5.800,00	565,64	Ton	339.384,00	
		Eretankulon	Kandanghaur	14	29	7.000,00	572,54	Ton	343.524,00	
		Sub Total		3.582	7.098	1.960.000,00	321.232,89	ton	192.739.734,00	
23	Anyaman Tikar Pandan	20292	Telagasari	Lelea	15	30	1.500,00	4.500,00	Buah	18.000,00
			Langgengsari	Lelea	12	24	1.200,00	3.800,00	buah	15.200,00
		Sub Total		27	54	2.700,00	8.300,00	Buah	33.200,00	
24	Anyaman Welingi	20292	Sukasari	Arahan	99	198	138.600,00	17.820,00	M2	178.200,00
		Sub Total		99	198	138.600,00	17.820,00	M2	178.200,00	
25	Anyaman Bambu	20291	Mekargading	Sliyeg	64	128	96.000,00	120.960,00	Buah	846.720,00
			Rambatan Kulon	Lohbener	56	112	84.000,00	105.840,00	Buah	740.880,00
			Ranjeng	Losarang	13	26	6.500,00	19.500,00	Buah	390.000,00
			Pabean Ilir	Pasekan	14	29	21.000,00	26.460,00	Buah	185.220,00
			Totoran	Pasekan	13	26	19.500,00	24.570,00	Buah	171.990,00
			Panyindangan wetan	Sindang	34	69	51.000,00	64.260,00	Buah	449.820,00
			Bugis Tua	Anjatan	34	68	51.000,00	64.260,00	Buah	449.820,00
			Sukadadi	Arahan	26	52	7.800,00	234.000,00	Buah	2.427.000,00
			Arahan Lor	Arahan	170	487	255.000,00	321.300,00	Buah	2.409.750,00
		Sub Total		424	997	591.800,00	981.150,00	Buah	8.071.200,00	
26	Anyaman Tikar Mendong	20292	Patrol	Patrol	21	42	29.400,00	2.520,00	M2	50.400,00
		Sub Total		21	42	29.400,00	2.520,00	-	50.400,00	
27	Kerajinan Sabut Kelapa	36993	Pekandangan Jaya	Indramayu	20	40	4.000,00	30.000,00	Buah	90.000,00
		Cipa'at		Bongas	9	18	2.250,00	8.100,00	Buah	24.300,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
				Sub Total	29	58	6.250,00	38.100,00	Buah	114.300,00
28	Kerajinan Kayu/Topeng	20293	Gadingan	Sliyeng	20	21	20.000,00	1.040,00	Buah	104.000,00
				Sub Total	20	21	20.000,00	1.040,00	Buah	104.000,00
29	Kerajinan Bambu (Sindik)	36993	Krasak	Jatibarang	13	26	2.600,00	27.300,00	Ikat	273.000,00
				Sub Total	13	26	2.600,00	27.300,00	Buah	273.000,00
30	Impes/laha	36993	Cangkring	Cantigi	4	8	400,00	416,00	Buah	62.400,00
				Sub Total	4	8	400,00	416,00	Buah	62.400,00
31	Seser/Gondeng	36993	Kertajaya	Bongas	5	5	500,00	45.000,00	Buah	135.000,00
				Sub Total	5	5	500,00	45.000,00	Buah	135.000,00
32	Batik	17124	Paoman	Indramayu	61	446	549.000,00	108.885,00	Potong	11.245.500,00
			Pabean Udk	Indramayu	39	234	351.000,00	69.615,00	Potong	6.961.500,00
			Penganjang	Sindang	24	73	216.000,00	42.840,00	Potong	4.284.000,00
			Babadan	Sindang	21	126	189.000,00	37.485,00	Potong	3.748.500,00
			Terusan	Sindang	6	36	54.000,00	10.710,00	Potong	1.071.000,00
				Sub Total	151	915	1.359.000,00	269.535,00	Potong	27.310.500,00
33	Bordir	17293	Sukawera	Kertasemaya	24	312	456.000,00	75.600,00	Potong	11.340.000,00
			Bondan	Sukagumiwang	14	182	266.000,00	44.100,00	Potong	5.733.000,00
				Sub Total	38	494	722.000,00	119.700,00	Potong	17.073.000,00
34	Konveksi / Menjahit	20220	Srengseng	Krangkeng	9	54	81.000,00	22.680,00	Potong	1.247.400,00
			Panyindangan Kulon	Sindang	20	21	180.000,00	50.400,00	Potong	2.772.000,00
			Penganjang	Sindang	10	25	90.000,00	25.200,00	Potong	1.386.000,00
			Terusan	Sindang	8	18	72.000,00	20.160,00	Potong	1.108.800,00
			Paoman	Indramayu	10	23	90.000,00	25.200,00	Potong	1.386.000,00
			Pabean Udk	Indramayu	7	16	63.000,00	17.640,00	Potong	970.200,00
			Singajaya	Indramayu	7	23	63.000,00	17.640,00	Potong	970.200,00
			Kepandean	Indramayu	6	14	54.000,00	15.120,00	Potong	831.600,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
		Sambimaya	Juntinyuat	30	180	270.000,00	75.600,00	Potong	4.158.000,00	
		Pengaunan	Lelea	7	42	63.000,00	17.640,00	Potong	970.200,00	
		Telagasari	Lelea	27	162	243.000,00	68.040,00	Potong	3.742.200,00	
		Limbangan	Juntinyuat	5	7	45.000,00	12.600,00	Potong	693.000,00	
		Cangkring	Cantigi	7	14	21.000,00	42.000,00	Potong	2.252.000,00	
		Kongsijaya	Widasari	6	12	18.000,00	1.800,00	Stell	198.000,00	
		Cidempet	Arahan	7	14	21.000,00	42.000,00	Potong	2.252.000,00	
		Drunten Wetan	Gabus Wetan	5	10	50.000,00	37.800,00	Stell	337.500.000,00	
		Marga Mulya	Bongas	6	24	80.000,00	27.000,00	Kodi	729.000,00	
		Cibeber	Sukagemiwang	20	120	180.000,00	50.400,00	Potong	2.772.000,00	
		Sub Total		197	779	1.684.000,00	568.920,00	Potong	365.938.600,00	
35	Tenun Gedogan	17114	Juntikebon	Juntinyuat	5	10	11.500,00	88,00	Potong	7.920,00
				Sub Total	5	10	11.500,00	88,00	Potong	7.920,00
36	Jala Ikan / Jaring	17232	Arahan Kidul	Arahan	56	112	98.000,00	6.468,00	Buah	1.427.960,00
			Dadap	Juntinyuat	39	78	68.250,00	4.505,00	Buah	991.100,00
			Juntikebon	Juntinyuat	67	134	117.250,00	7.739,00	Buah	1.702.580,00
			Pabean Ilir	Indramayu	36	72	63.000,00	4.158,00	Buah	914.760,00
			Cemara Wetan	Cantigi	8	24	16.000,00	2.400,00	Buah	1.200.000,00
			Sub Total	206	420	362.500,00	22.870,00	Buah	6.236.400,00	
37	Meubelair	36101	Haurgeulis	Haurgeulis	20	60	300.000,00	3.400,00	Unit	2.890.000,00
			Cipancuh	Haurgeulis	445	1.335	6.705.000,00	75.650,00	Unit	64.302.500,00
			Karang tumaritis	Haurgeulis	30	90	450.000,00	5.100,00	Unit	4.335.000,00
			Sukajati	Haurgeulis	17	51	255.000,00	2.890,00	Unit	2.456.500,00
			Kertanegara	Haurgeulis	304	912	4.560.000,00	51.680,00	Unit	43.928.000,00
			Balareja	Gantar	15	45	225.000,00	2.550,00	Unit	2.167.500,00
			Situarja	Gantar	15	45	225.000,00	2.550,00	Unit	2.167.500,00
			Pekandungan	Indramayu	5	10	50.000,00	240.000,00	Buah	36.000,00
			Pasekan	Pasekan	7	14	35.000,00	728,00	Unit	3.130.400,00
			Rawadalem	Balongan	5	15	75.000,00	850,00	Unit	722.500,00
			Sub Total	863	2.577	12.880.000,00	385.398,00	Unit	126.135.900,00	

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
38	Komponen Bahan Bangunan	20220	Haurgeulis	Haurgeulis	20	60	280.000,00	6.600,00	Unit	23.100.000,00
	dari Kayu (Kusen,		Kertanegara	Haurgeulis	1.848	5.544	25.872.000,00	15.840,00	Unit	55.440.000,00
	Daun Pintu dan Jendela)		Cipancuh	Haurgeulis	1.155	3.465	16.170.000,00	38.115,00	Unit	152.460.000,00
			Krasak	Jatibarang	5	10	40.000,00	3.000,00	Unit	1.200.000,00
			ranjeng	Losarang	5	10	35.000,00	260,00	Unit	78.000,00
			Suka Selamet	Kroya	10	20	100.000,00	6.000,00	Unit	1.800.000,00
			Tanjung Kerta	Kroya	8	32	954.000,00	24.000,00	Unit	48.000.000,00
			Temyang Sari	Kroya	7	14	105.000,00	21.000,00	Unit	42.000.000,00
			Temyang	Kroya	7	14	21.000,00	20.100,00	Unit	840.000,00
			jaya Mulya	Kroya	5	10	25.000,00	1.500,00	Unit	525.000,00
			Marga Mulya	Bongas	5	10	50.000,00	1.500,00	Unit	600.000,00
			Cipedang	Bongas	7	15	15.000,00	4.200,00	Unit	840.000,00
			Kertajaya	Bongas	5	15	75.000,00	1.500,00	Unit	600.000,00
			Cipa'at	Bongas	5	15	75.000,00	6.000,00	Unit	15.000.000,00
			Bunder	Widasari	6	12	60.000,00	1.800,00	Unit	720.000,00
				Sub Total	3.098	9.069	42.322.000,00	151.415,00	Unit	343.203.000,00
39	Kapal/Perahu Kayu	35111	Dadap	Juntinyuat	30	120	120.000,00	225,00	Unit	4.500.000,00
			Pabean Udik	Indramayu	14	56	56.000,00	97,00	Unit	1.940.000,00
			Paoman	Indramayu	9	36	36.000,00	68,00	Unit	1.360.000,00
	Kapal jenis Jhonson		Karang Song	Indramayu	12	84	120.000,00	30,00	unit	75.000.000,00
			Eretan Wetan	Kandanghaur	12	48	48.000,00	90,00	Unit	1.800.000,00
			Eretan Kulon	Kandanghaur	15	60	60.000,00	112,00	Unit	2.240.000,00
			Pagirikan	Pasekan	25	125	250.000,00	194,00	Unit	3.880.000,00
			Pasekan	Pasekan	13	26	26.000,00	52,00	Unit	2.860.000,00
			Brondong	Pasekan	22	44	17.600,00	22,00	Unit	110.000,00
				Sub Total	152	599	733.600,00	890,00	Unit	93.690.000,00
40	Genteng	26323	Sindangkerta	Sliyeg	14	70	126.000,00	5.880.000,00	Buah	6.468.000,00
			Kertanegara	Haurgeulis	60	300	540.000,00	25.200.000,00	Buah	27.720.000,00
			Sukagumiwang	Sukagumiwang	28	140	252.000,00	11.760.000,00	Buah	12.936.000,00
				Sub Total	102	510	918.000,00	42.840.000,00	Buah	47.124.000,00
41	Batu Bata dari Tanah Liat	26322	Gadingan	Sliyeg	71	355	497.000,00	18.637.500,00	Buah	9.318.750,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
		Terisi	Terisi	72	360	504.000,00	18.900.000,00	Buah	9.450.000,00	
		Nunuk	Lelea	35	175	245.000,00	9.187.500,00	Buah	4.593.750,00	
		Kertanegara	Haurgeulis	63	315	441.000,00	16.537.500,00	Buah	8.268.750,00	
		Mundakjaya	Cikedung	44	220	308.000,00	11.550.000,00	Buah	5.775.000,00	
		Jambak	Cikedung	51	255	357.000,00	13.387.500,00	Buah	6.693.750,00	
		Tanjungkerta	Kroya	15	12	1.500,00	720.000,00	Buah	360.000,00	
		Kroya	Kroya	12	12	12.000,00	576.000,00	Buah	288.000,00	
		Temiangsari	Kroya	61	305	427.000,00	16.012.500,00	Buah	8.006.250,00	
		Tanjungkerta	Kroya	69	345	483.000,00	18.112.500,00	Buah	9.056.250,00	
		Sumber Jaya	Kroya	101	505	707.000,00	26.512.500,00	Buah	13.256.250,00	
		Jaya Mulya	Kroya	58	290	406.000,00	15.225.000,00	Buah	7.612.500,00	
		Pagirikan	Pasekan	21	105	147.000,00	5.512.500,00	Buah	2.756.250,00	
		Tersana	Kertasemaya	52	260	364.000,00	13.650.000,00	Buah	6.825.000,00	
		Cikamurang	Terisi	320	1.600	2.240.000,00	84.000.000,00	Buah	42.000.000,00	
		Plosokerep	Terisi	307	1.535	2.149.000,00	80.587.500,00	Buah	40.293.750,00	
		Raja singa	Terisi	313	1.565	2.191.000,00	82.162.500,00	Buah	41.081.250,00	
		Sekar Mulya	Gabus Wetan	13	13	1.300,00	624.000,00	Buah	312.000,00	
		Mekar Jaya	Gantar	61	305	427.000,00	16.012.500,00	Buah	8.006.250,00	
		Bongas	Bongas	29	29	2.900,00	3.480.000,00	Buah	1.740.000,00	
		Kertajaya	Bongas	11	11	1.100,00	528.000,00	Buah	264.000,00	
		Cipa'at	Bongas	12	12	1.200,00	36.000,00	Buah	252.000,00	
		Sub Total		1.791	8.584	11.913.000,00	451.951.500,00	Buah	226.209.750,00	
42	Gerabah	26329	Karanganyar	Kandanghaur	43	86	86.000,00	77.400,00	Buah	928.800,00
					Sub Total	43	86	86.000,00	Buah	928.800,00
43	Perhiasan Bukan Logam	36915	Lemahmekar	Indramayu	18	78	162.000,00	56.700,00	Set	4.819.500,00
	Mulia (Kemasan)		Lemahabang	Indramayu	48	215	432.000,00	151.200,00	Set	12.852.000,00
			Karangmalang	Indramayu	34	160	306.000,00	107.100,00	Set	9.103.500,00
			Kepandeuan	Indramayu	69	295	621.000,00	217.350,00	Set	18.474.750,00
			Bojongsari	Indramayu	34	170	306.000,00	107.100,00	Set	9.103.500,00
			Penganjang	Sindang	7	33	63.000,00	22.050,00	Set	1.874.250,00
			Juntiweden	Juntinyuat	8	15	72.000,00	25.200,00	Set	2.142.000,00
			Gadingan	Sliyeg	5	25	45.000,00	15.750,00	Set	1.338.750,00

EXECUTIVE SUMMARY

Penyusunan Dokumen Studi Kelayakan Pembangunan Kawasan Industri
Di Kabupaten Indramayu

NO	NAMA SENTRA	ALAMAT			UNIT USAHA (U.U)	TENAGA KERJA (ORANG)	NILAI INVESTASI (000)	KAPASITAS PRODUKSI/TH		NILAI PRODUKSI (Rp.000)
		KBLI	DESA/KEL	KECAMATAN				JUMLAH	SATUAN	
				Sub Total	223	991	2.007.000,00	702.450,00	Set	59.708.250,00
44	Alat Pertanian, Pertukangan dan Pemotong (Pande Besi)	28931	Tambi Sukamanah Bangkaloa Ilir Babakan Jaya Bugis Tua Tanjung Pura	Sliyeg Karangampel Widasari Gabus Wetan Anjatan Karangampel	30 11 10 5 14 6	60 22 50 15 28 12	45.000,00 16.500,00 20.000,00 25.000,00 21.000,00 9.000,00	45.000,00 16.500,00 4.200.000,00 6.000,00 21.000,00 9.000,00	Buah Buah Buah Buah Buah Buah	562.500,00 206.250,00 29.400.000,00 150.000,00 262.500,00 112.500,00
				Sub Total	76	187	136.500,00	4.297.500,00	Buah	30.693.750,00
45	Alat Dapur dari Tembaga	28991	Krimun	Losarang	24	72	84.000,00	21.600,00	Buah	2.700.000,00
				Sub Total	24	72	84.000,00	21.600,00	Buah	2.700.000,00
	Jumlah				12.919	39.223	104.543.422,00			2.026.837.858,00

Sumber : Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Indramayu Tahun 2016

Contents

4.1	Jumlah dan Klasifikasi Industri.....	1
4.2	Perkembangan Industri.....	9
4.3	Sentra Industri	11

Tabel 4.1 Potensi Industri Kecil, Menengah dan Besar Kabupaten Indramayu 2015..... 2

Tabel 4.2 Perkembangan Industri Kabupaten Indramayu Tahun 2014-201510

Tabel 4.3 Sentra Industri Kecil dan Menengah Kabupaten Indramayu Tahun 201512

Bab 5

KELAYAKAN PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI

5.1 Kelayakan Teknis/Lokasi

Pemilihan lokasi yang tepat bagi pembangunan kawasan industri, akan sangat berpengaruh terhadap perkembangan kawasan industri pada masa yang akan datang. Pengembang kawasan industri sebelum membangun kawasan industri harus memilih lokasi yang dapat mengakomodasi kebutuhan investor pada umumnya. Berkembangnya suatu Kawasan Industri tidak terlepas dari pemilihan lokasi kawasan industri yang akan dikembangkan karena sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor/ variabel di wilayah lokasi kawasan. Selain itu dengan dikembangkannya suatu Kawasan Industri juga akan memberikan dampak terhadap beberapa fungsi di sekitar lokasi kawasan. Oleh sebab itu, beberapa kriteria menjadi pertimbangan di dalam pemilihan lokasi Kawasan Industri. Kriteria dasar penilaian lokasi kawasan industri mengacu kepada Permenperin Nomor 40 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri, dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Tabel 5.1 Kriteria Lokasi Kawasan Industri

No	Kriteria Pemilihan Lokasi	Faktor Pertimbangan
1	Jarak ke Pusat Kota	Minimal 10 Km
2	Jarak terhadap permukiman	Minimal 2 (dua) km
3	Jaringan jalan yang Melayani	Arteri primer
4	Sistem jaringan yang melayani	<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan listrik • Jaringan telekomunikasi
5	Prasarana angkutan	Tersedia pelabuhan laut sebagai <i>outlet</i> ekspor-impor
6	Topografi/kemiringan tanah	Maksimal 15%
7	Jarak terhadap sungai	Maks 5 (lima) km dan terlayani sungai tipe C dan D atau kelas III dan IV
8	Daya dukung lahan	$\Sigma \text{tanah} : 0,7 - 1,0 \text{ kg/cm}^2$
9	Kesuburan tanah	Relatif tidak subur (non-irigasi teknis)
10	Peruntukan lahan	<ul style="list-style-type: none"> • Non-Pertanian • Non-Permukiman • Non-Konservasi
11	Ketersediaan lahan	Minimal 50 Ha

No	Kriteria Pemilihan Lokasi	Faktor Pertimbangan
12	Harga lahan	Relatif (bukan merupakan lahan dengan harga yang tinggi di daerah tersebut)
13	Orientasi lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Aksesibilitas tinggi • Dekat dengan potensi tenaga kerja
14	<i>Multiplier Effects</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bangkitan lalulintas = 5,5 smp/ha/hari. • Kebutuhan lahan industri dan multiplier-nya = 2 x luas perencanaan KI. • Kebutuhan rumah (1,5 TK ~ 1 KK) • Kebutuhan Fasum dan Fasos.

Sumber : Permenperin Nomor 40 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri

Selain itu, aspek lain yang perlu dipertimbangkan untuk mewujudkan kawasan industri adalah minat investasi dan embrio kawasan industri. Potensi lokasi kawasan industri di Kabupaten Indramayu terdapat 5 (lima) alternatif lokasi. Kelima alternatif lokasi tersebut diuraikan di bawah ini.

Berdasarkan karakteristik kawasan tersebut dilakukan penilaian terhadap kawasan dengan kriteria dasar mengacu kepada Permenperin Nomor 40 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri. Untuk lebih jelasnya lihat tabel di bawah ini.

Tabel 5.2 Rekapitulasi Potensi Alternatif Lokasi Kawasan Industri Kabupaten Indramayu

No.	Kriteria	Kecamatan Sukra	Kecamatan Patrol	Kecamatan Kandanghaur	Kecamatan Losarang	Kecamatan Balongan
1	Jarak ke Pusat Kota	>10 Km Ke Ibukota Kabupaten, tetapi < 10 Km Ke Ibukota Kecamatan	>10 Km Ke Ibukota Kabupaten, tetapi < 10 Km Ke Ibukota Kecamatan	>10 Km Ke Ibukota Kabupaten, tetapi < 10 Km Ke Ibukota Kecamatan	>10 Km Ke Ibukota Kabupaten, tetapi < 10 Km Ke Ibukota Kecamatan	>10 Km Ke Ibukota Kabupaten, tetapi < 10 Km Ke Ibukota Kecamatan
2	Jarak Ke permukiman	0,0 – 0,9 km	0,0-0,9 Km	0,0 – 0,9 km	0,0 – 0,9 km	0,0 – 0,9 km
3	Akses Jaringan jalan ke Arteri Primer	Jauh Ke Kolektor Primer atau Dekat Ke Lokal Primer	Jauh Ke Kolektor Primer atau Dekat Ke Lokal Primer	Jauh Ke Arteri Primer atau Dekat Ke Kolektor Primer	Dekat Ke Arteri Primer	Jauh Ke Arteri Primer atau Dekat Ke Kolektor Primer
4	Jarak ke Jaringan Listrik	Ada, Mencukupi	Ada, Mencukupi	Belum ada rencana Pengembangan	Belum Ada, Tapi Sudah Direncanakan	Ada, Mencukupi
5	Ketersediaan Jaringan Telekomunikasi	Terlayani jaringan nir kabel	Terlayani jaringan nir kabel	Terlayani jaringan kabel dan nir kabel	Terlayani jaringan kabel dan nir kabel	Terlayani jaringan kabel dan nir kabel
6	Jarak ke Outlet (Renc Pelabuhan Losarang)	Sangat Jauh Ke Outlet/Rencana Outlet	Sangat Jauh Ke Outlet/Rencana Outlet	Jauh Ke Outlet/Rencana Outlet	Dekat Ke Outlet/Rencana Outlet	Jauh Ke Outlet/Rencana Outlet
7	Topografi	91-100 % Kelerengan Lahan < 15 %				
8	Jarak terhadap sungai	1,6-3,0 Km	3,0 – 5,0 km	3,0 – 5,0 km	0,0-1,5 Km	3,0-5,0 Km
9	Daya dukung lahan	70-80 % Aman Bencana				
10	Kesuburan tanah/ Guna Lahan Tidak Produktif	81-90 % Bukan Sawah	81-90 % Bukan Sawah	81-90 % Bukan Sawah	91-100 % Bukan Sawah	70-80 % Bukan Sawah
11	Peruntukan lahan	Sesuai RTRW atau RDTR	Sesuai RTRW atau RDTR	Tidak Sesuai RTRW dan RDTR, Tetapi akan diakomodir dalam PK	Sesuai RTRW atau RDTR	Sesuai RTRW atau RDTR
12	Ketersediaan lahan	>250 Ha	>250 Ha	50 Ha	>250 Ha	>250 Ha
13	Harga lahan	Standar/sedang	Standar/sedang	Tinggi	Standar/sedang	Tinggi
14	Orientasi lokasi (Aksesibilitas)	Ojeg	Ojeg	Ojeg dan Angkutan Umum	Ojeg	Ojeg dan Angkutan Umum
15	Embrio	Tidak Ada	Tidak Ada	Ada	Ada	Ada
16	Minat Investasi	Ada, Di dalam Kawasan	Tidak Ada	Ada	Ada	Ada

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2016

Hasil penilaian kelima alternatif lokasi industri, maka lokasi Kawasan Industri Kecamatan Losarang memiliki nilai tertinggi. Adapun kendala utama untuk merealisasikan lokasi ini menjadi kawasan industri harus didukung oleh pengesahan RDTR Losarang yang didalamnya mengakomodir rencana lokasi Kawasan Industri atau mengakomodir lokasi ini dalam peninjauan kembali (PK) RTRW Kabupaten Indramayu. Untuk lebih jelasnya hasil penilaian kelima lokasi dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.3 Penilaian Alternatif Lokasi Kawasan Industri Kabupaten Indramayu

No.	Alternatif Lokasi	Total Penilaian	Rangking
1	Kecamatan Sukra	580	3
2	Kecamatan Patrol	550	4
3	Kecamatan Kandanghaur	510	5
4	Kecamatan Losarang	700	1
5	Kecamatan Balongan	630	2

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2016

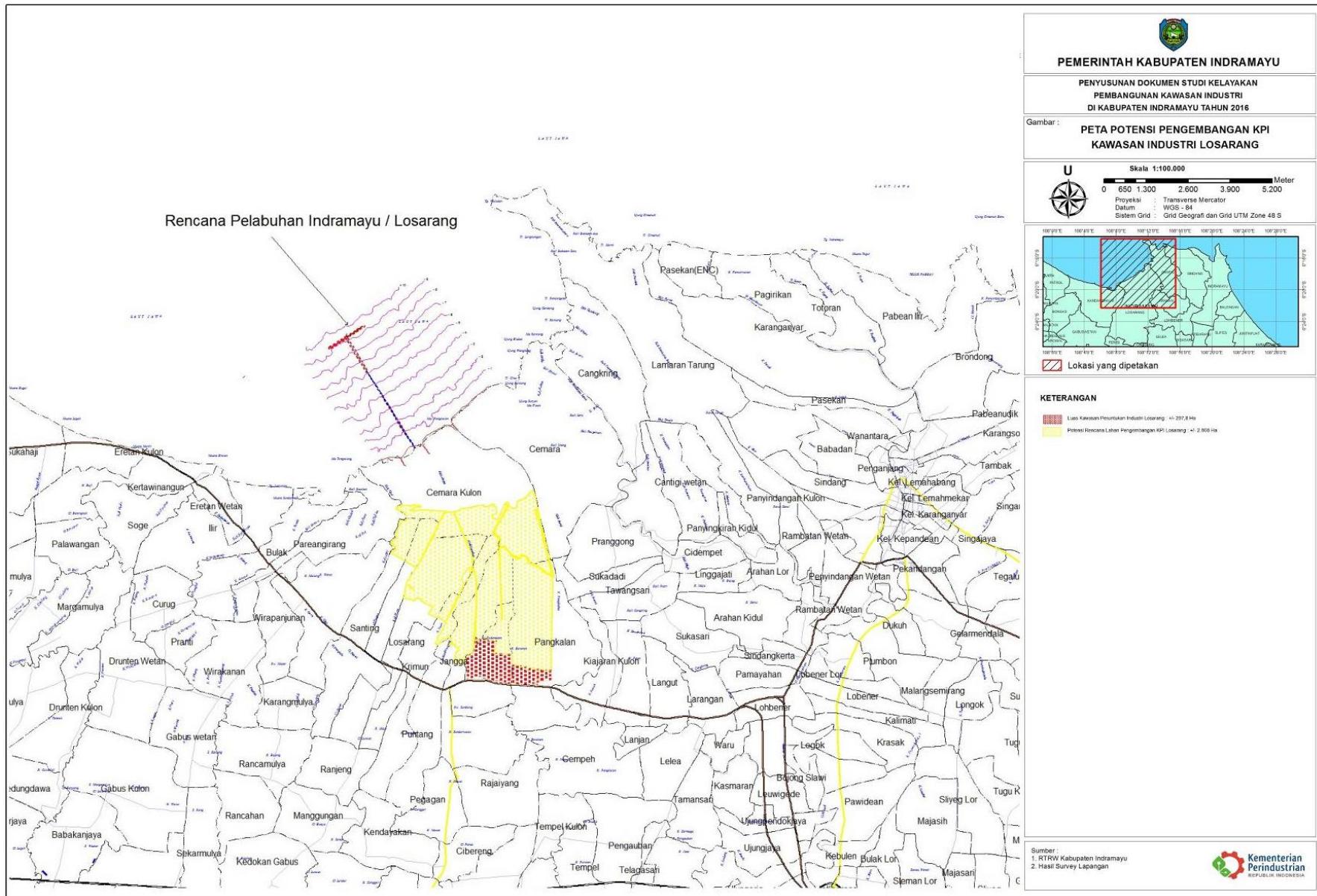
Karakteristik potensi lokasi kawasan industri di Kecamatan Losarang sebagai berikut :

- Jarak ke Ibukota Kecamatan Losarang kurang dari 10 km;
- Jarak terhadap permukiman terdekat kurang dari 1 km, bahkan terdapat permukiman yang menempel dengan lokasi kawasan industri. Hal ini akan berdampak positif dalam rangka pemenuhan kebutuhan tenaga kerja. Dalam hal antisipasi kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan industri masih terdapat ruang-ruang kosong yang dapat dikembangkan untuk kawasan industri ke arah pantai dan relatif masih bebas dari permukiman. Adapun dampak negatif yang perlu diantisipasi akan adanya polutan dan limbah yang dapat membahayakan bagi kesehatan masyarakat. Sehingga, untuk mencegah adanya dampak negatif dari kegiatan industri terhadap permukiman di sekitarnya, perlu dibangun industri yang ramah lingkungan;
- Lokasi kawasan industri berada di koridor jalan arteri primer, sehingga sangat ideal untuk dijadikan sebagai kawasan industri;
- Jaringan listrik sudah menjangkau rencana lokasi kawasan industri;
- Terdapat jaringan telepon kabel disekitar kawasan. Selain itu terjangkau jaringan telepon nir kabel;
- Adanya rencana pelabuhan laut Losarang yang relatif dekat dari rencana Kawasan Industri Losarang.
- Lokasi kawasan industri memiliki morfologi lahan relatif datar dengan kemiringan < 15 %, sehingga secara keseluruhan kawasan industri Losarang seluas ± 309,04 Ha merupakan lahan potensial untuk pengembangan kegiatan industri;
- Rencana Kawasan industri Losarang dibatasi dan dilalui oleh sungai;

- Kondisi lahan kawasan industri yang berada di bawah jaringan jalan berpotensi terjadinya genangan, sehingga perlu adanya upaya penimbunan;
- Penggunaan lahan eksisting berupa kebun, tambak, semak/belukar dan sawah
- Sudah sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Perkotaan Losarang;
- Luas lahan yang dapat dikembangkan sekitar ± 309,04 Ha;
- Harga lahan relatif standar, yaitu Rp 0,5-1 Juta/tumbak;
- Terjangkau angkutan umum relatif dekat dengan potensi tenaga kerja;
- Sudah ada embrio industri di dalam kawasan yaitu berupa industri garam; dan
- Ada minat investasi.

Gambar 5.1 Kondisi Eksisting Lokasi Kawasan Industri Kecamatan Losarang





5.2 Kelayakan Sosial Ekonomi

5.2.1 Kontribusi Sektor Industri

Struktur perekonomian suatu daerah sangat dipengaruhi oleh besarnya sumbangan atau peranan masing-masing sektor ekonomi dalam bentuk nilai tambah. Besar kecilnya sumbangan atau peranan masing-masing sektor ekonomi di suatu daerah dapat menunjukkan corak perekonomian daerah tersebut. PDRB atas dasar harga berlaku digunakan untuk melihat pergeseran dan struktur ekonomi. Sedangkan harga konstan digunakan untuk mengetahui pertambahan ekonomi dari tahun ke tahun.

Tabel 5.4 Distribusi Sektor Industri di Kabupaten Indramayu Tahun 2010-2014

No.	Tahun	Kontribusi Sektor Industri Pengolahan (%)
1	2010	49,84
2	2011	46,37
3	2012	44,52
4	2013	43,63
5	2014	43,99

Sumber : Kabupaten Indramayu Dalam Angka Tahun 2011-2015, diolah kembali

Tabel 5.5 Distribusi Sektor Industri di Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Tahun 2010-2014

No.	Tahun	Kontribusi Sektor Industri Pengolahan (%)
1	2010	11,85
2	2011	11,02
3	2012	10,57
4	2013	10,39
5	2014	10,46

Sumber : Kabupaten Indramayu Dalam Angka Tahun 2011-2015, diolah kembali

5.2.2 Laju Pertumbuhan Sektor Industri

Derap pembangunan ekonomi pada suatu periode dapat dilihat dari pertumbuhan ekonomi yang merupakan satu indikator penting. Hal ini dapat dilihat pada indikasi aktivitas perekonomian yang terjadi pada suatu periode tertentu dan telah menghasilkan tambahan pendapatan bagi masyarakat yang pada akhirnya proses ini juga akan menghasilkan suatu jasa terhadap faktor produksi yang dimiliki masyarakat. Selama kurun waktu tahun 2010-2014 mengalami pertumbuhan yang fluktuatif, tetapi pada kurun waktu tahun 2013-2014 mengalami peningkatan. Besar pertumbuhan sektor industri pengolahan untuk tahun 2013-2014 sebesar 3,07 % relatif lebih kecil dibandingkan dengan laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Indramayu sebesar 4,06%.

Tabel 5.6 Laju Pertumbuhan Sektor Industri di Kab. Indramayu Tahun 2010-2014

No	Tahun	Laju Pertumbuhan Sektor Industri Pengolahan (%)	Laju Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Indramayu (%)
1	2010	3,51	4,20
2	2011	2,33	4,06
3	2012	1,17	3,18
4	2013	0,27	2,87
5	2014	3,07	4,06

Sumber : Kabupaten Indramayu Dalam Angka Tahun 2011-2015, diolah kembali

Adapun laju pertumbuhan sektor industri di Kabupaten Indramayu Tahun 2010-2014 tanpa migas adalah berkisar 5-6% untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 5.7 Laju Pertumbuhan Sektor Industri di Kab. Indramayu Tanpa Migas Tahun 2010-2014

No	Tahun	Laju Pertumbuhan Sektor Industri Pengolahan (%)	Laju Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Indramayu (%)
1	2010	7,63	6,72
2	2011	6,45	6,58
3	2012	5,29	5,70
4	2013	5,67	5,89
5	2014	5,91	6,08

Sumber : Kabupaten Indramayu Dalam Angka Tahun 2011-2015, diolah kembali

5.2.3 Sektor Basis

Untuk melihat potensi ekonomi suatu daerah dapat digunakan dua pendekatan, yaitu Location Quotient (LQ) dan Klassen Typology. Analisis ini bertujuan untuk perencanaan dan pengembangan sektor kegiatan ekonomi yang dimulai dengan melakukan proses identifikasi sektor unggulan dan potensial ekonomi daerah. Ada dua faktor utama yang perlu diperhatikan dalam mengidentifikasi potensi kegiatan ekonomi daerah. Pertama, sektor ekonomi yang unggul atau mempunyai daya saing dalam beberapa periode tahun terakhir dan kemungkinan prospek sektor ekonomi di masa datang. Kedua, sektor ekonomi yang potensial untuk dikembangkan di masa mendatang, walaupun pada saat ini belum mempunyai tingkat daya saing yang baik.

Tabel 5.8 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Provinsi Jawa Barat Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah)

Lapangan Usaha		2012	2013	2014
(1)	(2)	(3)	(4)	
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	88.409.460,0	92.312.128,4	92.747.166,2
B	Pertambangan dan Penggalian	27.213.582,3	26.872.467,2	27.293.420,3
C	Industri Pengolahan	445.675.276,6	477.714.072,3	502.124.367,8
D	Pengadaan Listrik dan Gas	5.571.250,1	6.037.729,5	6.297.101,6
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	794.326,7	845.969,6	896.263,8
F	Konstruksi	81.197.699,6	87.818.637,1	92.603.491,6
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	168.938.936,0	177.747.518,2	183.626.109,0
H	Transportasi dan Pergudangan	45.721.399,3	47.965.848,6	51.561.864,7

Lapangan Usaha		2012	2013	2014
(1)		(2)	(3)	(4)
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	24.806.717,8	25.985.297,7	27.545.028,8
J	Informasi dan Komunikasi	28.094.004,5	30.651.836,8	36.005.412,4
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	23.437.318,8	26.455.239,9	27.546.333,2
L	Real Estat	11.916.840,6	12.561.546,5	13.121.319,4
M,N	Jasa Perusahaan	3.957.451,8	4.265.893,3	4.561.081,0
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	23.901.327,9	23.568.018,4	23.676.877,0
P	Jasa Pendidikan	23.608.192,7	25.715.274,3	29.424.905,7
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	6.303.721,1	6.720.170,3	7.780.534,3
R,S,T,U	Jasa lainnya	18.862.233,8	20.347.857,0	22.137.540,0
Produk Domestik Regional Bruto Dengan Migas		1.028.409.739,5	1.093.585.505,0	1.148.948.816,8

Sumber : PDRB Provinsi Jawa Barat Menurut Lapangan Usaha Tahun 2010-2014

Tabel 5.9 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Provinsi Jawa Barat Tanpa Migas Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah)

Lapangan Usaha		2012	2013	2014
(1)		(2)	(3)	(4)
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	88.409.460,0	92.312.128,4	92.747.166,2
B	Pertambangan dan Penggalian	6.526.948,4	6.547.234,3	6.697.570,7
C	Industri Pengolahan	423.672.227,9	455.729.109,4	478.843.752,3
D	Pengadaan Listrik dan Gas	5.571.250,1	6.037.729,5	6.297.101,6
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	794.326,7	845.969,6	896.263,8
F	Konstruksi	81.197.699,6	87.818.637,1	92.603.491,6
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	168.938.936,0	177.747.518,2	183.626.109,0
H	Transportasi dan Pergudangan	45.721.399,3	47.965.848,6	51.561.864,7
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	24.806.717,8	25.985.297,7	27.545.028,8
J	Informasi dan Komunikasi	28.094.004,5	30.651.836,8	36.005.412,4
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	23.437.318,8	26.455.239,9	27.546.333,2
L	Real Estat	11.916.840,6	12.561.546,5	13.121.319,4
M,N	Jasa Perusahaan	3.957.451,8	4.265.893,3	4.561.081,0
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	23.901.327,9	23.568.018,4	23.676.877,0
P	Jasa Pendidikan	23.608.192,7	25.715.274,3	29.424.905,7
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	6.303.721,1	6.720.170,3	7.780.534,3
R,S,T,U	Jasa lainnya	18.862.233,8	20.347.857,0	22.137.540,0
Produk Domestik Regional Bruto Tanpa Migas		985.720.056,9	1.051.275.309,2	1.105.072.351,7

Sumber : PDRB Provinsi Jawa Barat Menurut Lapangan Usaha Tahun 2010-2014

Tabel 5.10 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Kabupaten Indramayu Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah)

Lapangan Usaha		2012	2013	2014
(1)		(2)	(3)	(4)
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	7.469.798,9	7.813.931,2	7.983.137,9
B	Pertambangan dan Penggalian	8.424.535,6	8.723.449,5	8.895.717,2
C	Industri Pengolahan	24.122.792,9	24.188.882,8	24.931.911,2
D	Pengadaan Listrik dan Gas	21.449,0	22.665,2	24.005,4
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	31.000,8	34.432,6	38.166,9
F	Konstruksi	2.063.042,3	2.192.395,1	2.355.399,7
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	4.625.471,7	4.996.930,3	5.418.351,8
H	Transportasi dan Pergudangan	946.152,7	1.024.408,1	1.147.922,5
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	617.816,1	651.741,9	703.749,9
J	Informasi dan Komunikasi	256.163,4	272.714,3	313.366,4

Lapangan Usaha		2012	2013	2014
(1)		(2)	(3)	(4)
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	457.555,3	491.265,0	527.151,9
L	Real Estat	193.797,0	206.354,2	220.410,4
M,N	Jasa Perusahaan	95.564,6	100.404,8	106.320,7
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	1.017.167,7	1.013.747,8	1.090.086,0
P	Jasa Pendidikan	718.968,0	789.015,1	878.189,0
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	158.335,3	167.505,1	189.926,7
R,S,T,U	Jasa lainnya	169.429,4	176.489,5	188.474,1
Produk Domestik Regional Bruto Dengan Migas		51.389.040,7	52.866.332,5	55.012.287,7

Sumber : PDRB Kabupaten Indramayu Menurut Lapangan Usaha Tahun 2010-2014

**Tabel 5.11 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010
Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah)**

Lapangan Usaha		2012	2013	2014
(1)		(2)	(3)	(4)
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	7.469.798,9	7.813.931,2	7.983.137,9
B	Pertambangan dan Penggalian	2.643,8	2.714,4	2.811,1
C	Industri Pengolahan	2.343.843,7	2.479.626,3	2.612.624,5
D	Pengadaan Listrik dan Gas	21.449,0	22.665,2	24.005,4
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	31.000,8	34.432,6	38.166,9
F	Konstruksi	2.063.042,3	2.192.395,1	2.355.399,7
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	4.625.471,7	4.996.930,3	5.418.351,8
H	Transportasi dan Pergudangan	946.152,7	1.024.408,1	1.147.922,5
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	617.816,1	651.741,9	703.749,9
J	Informasi dan Komunikasi	256.163,4	272.714,3	313.366,4
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	457.555,3	491.265,0	527.151,9
L	Real Estat	193.797,0	206.354,2	220.410,4
M,N	Jasa Perusahaan	95.564,6	100.404,8	106.320,7
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	1.017.167,7	1.013.747,8	1.090.086,0
P	Jasa Pendidikan	718.968,0	789.015,1	878.189,0
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	158.335,3	167.505,1	189.926,7
R,S,T,U	Jasa lainnya	169.429,4	176.489,5	188.474,1
Produk Domestik Regional Bruto Tanpa Migas		21.188.199,7	22.436.340,9	23.800.094,9

Sumber : PDRB Kabupaten Indramayu Menurut Lapangan Usaha Tahun 2010-2014

**Tabel 5.12 Sektor Basis dan Non Basis Berdasarkan Hasil Analisis Location Quotient
Kabupaten Indramayu Tahun 2012-2014**

Lapangan Usaha		2012	2013	2014	Keterangan
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	1,7	1,8	1,8	basis
B	Pertambangan dan Penggalian	6,2	6,7	6,8	basis
C	Industri Pengolahan	1,1	1,0	1,0	basis
D	Pengadaan Listrik dan Gas	0,1	0,1	0,1	non basis
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,8	0,8	0,9	non basis
F	Konstruksi	0,5	0,5	0,5	non basis
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	0,5	0,6	0,6	non basis
H	Transportasi dan Pergudangan	0,4	0,4	0,5	non basis
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	0,5	0,5	0,5	non basis
J	Informasi dan Komunikasi	0,2	0,2	0,2	non basis
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	0,4	0,4	0,4	non basis
L	Real Estat	0,3	0,3	0,4	non basis
M,N	Jasa Perusahaan	0,5	0,5	0,5	non basis
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	0,9	0,9	1,0	non basis
P	Jasa Pendidikan	0,6	0,6	0,6	non basis

Lapangan Usaha		2012	2013	2014	Keterangan
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	0,5	0,5	0,5	non basis
R,S,T,U	Jasa lainnya	0,2	0,2	0,2	non basis

Sumber : Analisis Tahun 2016

Berdasarkan analisis tersebut (LQ) didapat kesimpulan bahwa sektor basis Kabupaten Indramayu adalah :

- 1) Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan
- 2) Pertambangan dan Penggalian
- 3) Industri Pengolahan

Adapun sektor basis dan non basis berdasarkan analisis location quotient (LQ) Kabupaten Indramayu tanpa migas adalah disajikan pada tabel berikut :

Tabel 5.13 Sektor Basis dan Non Basis Berdasarkan Hasil Analisis Location Quotient Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Tahun 2012-2014

Lapangan Usaha		2012	2013	2014	Keterangan
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	3,9	4,0	4,0	basis
B	Pertambangan dan Penggalian	0,0	0,0	0,0	non basis
C	Industri Pengolahan	0,3	0,3	0,3	non basis
D	Pengadaan Listrik dan Gas	0,2	0,2	0,2	non basis
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	1,8	1,9	2,0	basis
F	Konstruksi	1,2	1,2	1,2	basis
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1,3	1,3	1,4	basis
H	Transportasi dan Pergudangan	1,0	1,0	1,0	basis
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	1,2	1,2	1,2	basis
J	Informasi dan Komunikasi	0,4	0,4	0,4	non basis
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	0,9	0,9	0,9	non basis
L	Real Estat	0,8	0,8	0,8	non basis
M,N	Jasa Perusahaan	1,1	1,1	1,1	basis
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	2,0	2,0	2,1	basis
P	Jasa Pendidikan	1,4	1,4	1,4	basis
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	1,2	1,2	1,1	basis
R,S,T,U	Jasa lainnya	0,4	0,4	0,4	non basis

Sumber : Analisis Tahun 2016

Berdasarkan analisis tersebut (LQ) didapat kesimpulan bahwa sektor basis Kabupaten Indramayu tanpa migas adalah :

- 1) Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan
- 2) Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang
- 3) Konstruksi
- 4) Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor
- 5) Transportasi dan Pergudangan
- 6) Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum

- 7) Jasa Perusahaan
- 8) Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib
- 9) Jasa Pendidikan
- 10) Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial

Sektor basis dan non basis berdasarkan hasil analisis LQ dengan migas dan tanpa migas untuk Kabupaten Indramayu terdapat perbedaan yang signifikan. Hal itu dikarenakan kontribusi minyak dan gas Kabupaten Indramayu cukup besar/signifikan. Industri pengolahan dengan migas Kabupaten Indramayu menjadi sektor basis sementara industri pengolahan tanpa migas Kabupaten Indramayu merupakan sektor non basis.

Tabel 5.14 Matriks Tipologi Klassen

Kuadran I (Sektor Prima)	Kuadran II (Sektor Potensial/Maju Tapi Tertekan)
(High Growth and High Income) Gi>G, Si>S	(High Income but Low Growth) Gi<G, Si>S
Kuadran III (Sektor Berkembang)	Kuadran IV (Sektor Terbelakang)
(High Growth but Low Income) Gi>G, Si<S	(Low Growth and Low Income) Gi<G, Si<S

Gi = Laju Pertumbuhan PDRB
 G = Pertumbuhan PDRB daerah Acuan
 Si = Kontribusi Nilai Sektor terhadap PDRB
 S = Kontribusi Nilai Sektor terhadap PDRB daerah Acuan

Tabel 5.15 Hasil Analisis Tipologi Klassen Kabupaten Indramayu Tahun 2014

	Lapangan Usaha (1)	G	Gi	S	Si	Kuadran
		(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	0,47	2,17	8,07	14,51	I
B	Pertambangan dan Penggalian	1,57	1,97	2,38	16,17	I
C	Industri Pengolahan	5,11	3,07	43,70	45,32	II
D	Pengadaan Listrik dan Gas	4,30	5,91	0,55	0,04	III
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	5,95	10,85	0,08	0,07	III
F	Konstruksi	5,45	7,44	8,06	4,28	III
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	3,31	8,43	15,98	9,85	III
H	Transportasi dan Pergudangan	7,50	12,06	4,49	2,09	III
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	6,00	7,98	2,40	1,28	III
J	Informasi dan Komunikasi	17,47	14,91	3,13	0,57	IV
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	4,12	7,30	2,40	0,96	III
L	Real Estat	4,46	6,81	1,14	0,40	III
M,N	Jasa Perusahaan	6,92	5,89	0,40	0,19	III
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	0,46	7,53	2,06	1,98	III
P	Jasa Pendidikan	14,43	11,30	2,56	1,60	IV
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	15,78	13,39	0,68	0,35	IV
R,S,T,U	Jasa lainnya	8,80	6,79	1,93	0,34	IV

Sumber : Analisis Tahun 2016

Berdasarkan hasil analisis tersebut maka berikut ini hasil pengelompokkan sektor ekonomi Kabupaten Indramayu menurut Tipologi Klassen :

Tabel 5.16 Pengelompokan Sektor Ekonomi Kabupaten Indramayu Menurut Tipologi Klassen Tahun 2014

Kuadran I Sektor Prima	Kuadran II Sektor Potensial/Maju Tapi Tertekan
<ul style="list-style-type: none"> Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan Pertambangan dan Penggalian 	<ul style="list-style-type: none"> Industri Pengolahan
Kuadran III Sektor Berkembang	Kuadran IV Sektor Terbelakang
<ul style="list-style-type: none"> Pengadaan Listrik dan Gas Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang Konstruksi Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor Transportasi dan Pergudangan Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum Jasa Keuangan dan Asuransi Real Estat Jasa Perusahaan Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib 	<ul style="list-style-type: none"> Informasi dan Komunikasi Jasa Pendidikan Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial Jasa lainnya

Sumber : Analisis Tahun 2016

Adapun hasil analisis tipologi klassen Kabupaten Indramayu tanpa migas Tahun 2014 disajikan pada tabel berikut ini :

Tabel 5.17 Hasil Analisis Tipologi Klassen Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Tahun 2014

Lapangan Usaha (1)		G (2)	Gi (3)	S (4)	Si (5)	Kuadran (6)
A	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	0,47	2,17	8,39	33,54	I
B	Pertambangan dan Penggalian	2,30	3,56	0,61	0,01	III
C	Industri Pengolahan	5,07	5,36	43,33	10,98	III
D	Pengadaan Listrik dan Gas	4,30	5,91	0,57	0,10	III
E	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	5,95	10,85	0,08	0,16	I
F	Konstruksi	5,45	7,44	8,38	9,90	I
G	Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	3,31	8,43	16,62	22,77	I
H	Transportasi dan Pergudangan	7,50	12,06	4,67	4,82	I
I	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	6,00	7,98	2,49	2,96	I
J	Informasi dan Komunikasi	17,47	14,91	3,26	1,32	IV
K	Jasa Keuangan dan Asuransi	4,12	7,30	2,49	2,21	III
L	Real Estat	4,46	6,81	1,19	0,93	III
M,N	Jasa Perusahaan	6,92	5,89	0,41	0,45	II
O	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	0,46	7,53	2,14	4,58	I
P	Jasa Pendidikan	14,43	11,30	2,66	3,69	II
Q	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	15,78	13,39	0,70	0,80	II
R,S,T,U	Jasa lainnya	8,80	6,79	2,00	0,79	IV

Sumber : Analisis Tahun 2016

Berdasarkan hasil analisis tersebut maka berikut ini hasil pengelompokan sektor ekonomi Kabupaten Indramayu tanpa migas menurut Tipologi Klassen :

**Tabel 5.18 Pengelompokkan Sektor Ekonomi Kabupaten Indramayu Tanpa Migas
Menurut Tipologi Klassen Tahun 2014**

Kuadran I Sektor Prima	Kuadran II Sektor Potensial/Maju Tapi Tertekan
<ul style="list-style-type: none"> Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang Konstruksi Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor Transportasi dan Pergudangan Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib 	<ul style="list-style-type: none"> Jasa Perusahaan Jasa Pendidikan Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial
Kuadran III Sektor Berkembang	Kuadran IV Sektor Terbelakang
<ul style="list-style-type: none"> Pertambangan dan Penggalian Industri Pengolahan Pengadaan Listrik dan Gas Jasa Keuangan dan Asuransi Real Estat 	<ul style="list-style-type: none"> Informasi dan Komunikasi Jasa lainnya

Sumber : Analisis Tahun 2016

Berdasarkan analisis tipologi klassen untuk pengelompokkan sektor ekonomi Kabupaten Indramayu dengan migas menempatkan sektor industri pengolahan pada kuadran II yang artinya sektor yang potensial/maju tapi tertekan sedangkan berdasarkan analisis tipologi klassen untuk pengelompokkan sektor ekonomi Kabupaten Indramayu tanpa migas menempatkan sektor industri pengolahan pada kuadran III yang artinya sektor berkembang.

5.2.4 Nilai Tambah Pengembangan Fasilitas dan Infrastruktur

Dalam pengembangan suatu kawasan fasilitas dan infrastruktur sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan. Nilai tambah pengembangan fasilitas dan infrastruktur di Kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu lebih difokuskan kepada nilai tambah dari fasilitas dan infrastruktur yang direncanakan.

Selain fasilitas utama dan fasilitas pendukung tersebut tidak terlepas dengan utilitas pendukung, seperti kebutuhan air bersih, kebutuhan energi listrik, kebutuhan telekomunikasi, kebutuhan sanitasi yang sehat dan layak, kebutuhan perumahan, kebutuhan sarana transportasi, RTH dan sebagainya yang akan memberikan nilai tambah dalam pengembangan fasilitas dan infrastruktur di kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu.

Penyediaan fasilitas baru di dalam kawasan industri juga memberikan nilai tambah bagi kawasan sekitarnya seperti pembukaan kesempatan usaha baru sebagai pemasok untuk pemenuhan kebutuhan fasilitas yang ada seperti operasionalisasi pendidikan di dalam kawasan

akan membuka peluang bagi masyarakat sekitar untuk memberikan jasa penyedia bagi kebutuhan pendidikan tersebut, demikian juga untuk fasilitas lainnya.

Pembangunan infrastruktur penunjang seperti air bersih, listrik dan transportasi akan memberikan kemudahan dan pengurangan biaya operasional bagi berbagai usaha yang berkembang di sekitar kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu.

5.2.5 Nilai Tambah Sosial Ekonomi Akibat Penyerapan Tenaga Kerja

Pengembangan kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu memiliki beberapa manfaat bagi masyarakat, diantaranya :

- Meningkatkan kegiatan ekonomi masyarakat lokal dari adanya kegiatan industri di kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu;
- Mampu menampung tenaga kerja yang cukup besar dari kegiatan industri;
- Mampu membangkitkan kegiatan-kegiatan penunjang seperti jasa.

Namun pemilihan peran yang tepat sesuai kondisi lingkungan sosial dan ekonomi yang ada pada masyarakat kecamatan Losarang khususnya dan kabupaten Indramayu dan sekitarnya pada umumnya sangat diperlukan sebelum direalisasikan baik pembangunan maupun pengembangan secara ekstensif dan intensif.

Beberapa pilihan sarana atau fasilitas penunjang sebagai *multiplier* dari daya serapnya tenaga kerja yang cukup besar harus ditetapkan dengan perimbangan luas meskipun bersifat kualitatif. Dengan nilai investasi yang cukup besar dan rencana pengembangan yang sudah berjalan, maka keberhasilan pengembangan berdasarkan perencanaan yang matang merupakan sasaran utamanya. Sesuai dengan rencana awal peruntukan lahan di kawasan industri Kecamatan Losarang kabupaten Indramayu sebagai kegiatan industri pengolahan diperkirakan memerlukan penyesuaian terkait dengan kondisi perkembangan yang terjadi di sekitar lokasi. Meskipun demikian beberapa peran tersebut sudah dipertimbangkan dalam penyusunan studi kelayakan kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu mulai dari pengembangan fasilitas yang terbagi dalam beberapa zona yang ada di dalam kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu.

Mengacu kepada kebijaksanaan umum nasional bahwa pembangunan di segala bidang hendaknya memperhatikan pula pengembangan masyarakat dan pembinaan sumber daya manusia dalam rangka mengurangi masyarakat yang miskin sebagaimana program-program pemerintah yang memberikan prioritas tinggi kepada hal tersebut. Demikian pula pengagasan pembangunan kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu menetapkan

kebijaksanaannya tentang pembangunan kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu dengan sasaran meningkatkan perekonomian, pendapatan masyarakat, dan pembangunan sumber daya manusia.

5.2.6 Nilai Tambah Kebijakan/Regulasi dan Perpajakan (Insentif)

Rencana pembangunan kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu diprediksi akan tumbuh suatu pusat pertumbuhan baru di wilayah *buffer* kawasan dan sekitarnya. Hal tersebut dibutuhkan penanganan dan pengaturan khusus atas perkembangan yang ada. Pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten setempat serta dengan badan pengelola kawasan dapat menentukan suatu regulasi terhadap perkembangan kawasan dengan penerapan perpajakan sebagai bentuk insentif. Pajak yang akan bergulir berupa PPH badan, retribusi transportasi, PPH Pasal 21, dan PBB rumah tinggal dan tempat kost.

Salah satu kebijakan yang dapat diberikan untuk kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu adalah subsidi pajak yang dilakukan pemerintah yang dari sisi investor sebagai *tax holiday*. Untuk subsidi pajak ini dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, misalnya selama 5 tahun pertama dari investasi dimana investor belum beroperasi secara optimal.

5.2.7 Analisis Biaya dan Manfaat Komponen Valuasi Ekonomi

Analisis biaya dan manfaat komponen valuasi ekonomi adalah merupakan penjabaran dari analisis komponen pokok valuasi ekonomi. Biaya adalah merupakan suatu komponen yang dikeluarkan untuk mendapatkan manfaat. Dalam analisis ini ditekankan pada aspek yang lebih luas, yakni dampak ekonomis (moneter) dari keberadaan kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu. Aspek yang dianalisis dibagi menjadi tiga yakni : (i) berkenaan dengan jumlah tenaga kerja sektor yang akan berkembang; (ii) berkenaan dengan nilai moneter dari dua hal di atas; serta (iii) berkenaan dengan potensi pajak yang akan dihasilkan dari keberadaan kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu.

1. Pengaruh kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu Terhadap Kesempatan Kerja

Kebutuhan tenaga kerja yang bisa dipekerjakan di kawasan industri kurang lebih 30.940 tenaga kerja. Dengan asumsi industri kecil membutuhkan 20 tenaga kerja, industri menengah 50 tenaga kerja dan aneka industri 60 tenaga kerja, serta industri besar 490 tenaga kerja.

Lahan untuk perumahan telah disediakan tidak akan mencukupi guna memenuhi kebutuhan pegawai/tenaga kerja yang bekerja di kawasan industri. Perumahan yang dapat dibangun di Kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu diprakirakan berkisar 1.975 rumah, sehingga akan muncul potensi rumah baru (penginapan/kost) dengan jumlah yang jauh lebih banyak dari perumahan.

Jika sebuah tempat kost memiliki 10 kamar dengan penghuni 2 TK/kamar, maka diprakirakan akan tumbuh penginapan sebanyak 1.400 rumah kost. Potensi tenaga kerja yang terlibat berkisar 28.000 tenaga kerja. Karena tempat kost dimungkinkan sekali ada pada sekitar wilayah kawasan industri, maka hal ini jelas merupakan eksternalitas positif sekaligus negatif bagi warga sekitar. Eksternalitas positif diartikan sebagai peluang untuk menjalankan bisnis tempat kost dan memperoleh sumber pendapatan, sedangkan eksternalitas negatif adalah perlunya penataan serta sikap toleransi yang lebih tinggi, akibat bertemunya 'dua kelompok' dimana perlu kedua pihak memahami sikap demi terciptanya *simbiosis mutualisme*. Tampaknya untuk memudahkan aksesibilitas tenaga kerja, perlu juga dipertimbangkan untuk menyelenggarakan asrama (*dormitory*) bagi tenaga kerja yang ada.

Dampak lain yang sangat perlu diperhatikan adalah akses transportasi dari tenaga kerja yang terlibat. Jika tidak ada sarana transportasi yang memadai, maka diprediksi jumlah kendaraan bermotor (khususnya roda dua) akan meningkat tajam. Jika 10% dari tenaga kerja memiliki sepeda motor, maka akan terjadi penambahan sepeda motor sejumlah 3.000 sepeda motor. Adanya motor baru ini akan mendorong setidaknya 2 peluang usaha baru yakni dealer motor dan bengkel motor. Diprakirakan sektor ini akan menyediakan kesempatan kerja sebanyak 150 tenaga kerja. Selain itu keberadaan kendaraan yang sangat banyak haruslah diikuti kewaspadaan oleh pemerintah, akan dampak buruknya yakni kemacetan. Diharapkan pemerintah daerah menyiapkan prasarana jalan dan transportasi yang baik untuk mengantisipasi kondisi ini.

Keberadaan tenaga kerja yang sangat banyak ini, juga secara langsung akan mendorong permintaan pangan, secara khusus bisnis makanan (warung makan). Keperluan makan siang bagi pekerja dapat dipenuhi baik melalui katering (kerjasama) dan/ warung-warung makan yang berkembang. Jika kedua bisnis makanan ini berkembang (diasumsikan proposisional 50%:50%) dan setiap warung diprakirakan dapat melayani 200 tenaga kerja/hari dan setiap katering dapat melayani 3000/pelanggan maka diprakirakan akan tumbuh sebanyak 60 warung makan serta 6 katering. Jika setiap warung (katering)

memerlukan tenaga kerja sebanyak 30 maka jumlah tenaga kerja yang terserap sebanyak 180 tenaga kerja.

Kebutuhan untuk telekomunikasi akan mendorong tumbuhnya bisnis (penjualan) voucher (juga handphone). Jika setiap kios mampu melayani 3.000 pelanggan (tenaga kerja) maka kios voucher yang berkembang sebanyak 10 kios. Jika setiap kios menyerap 2 tenaga kerja maka potensi tenaga kerja terserap sekitar 20 tenaga kerja.

Selain itu tidak dapat dipungkiri kebutuhan akan pendidikan menjadi sentral bagi kemajuan kawasan industri kecamatan Losarang kabupaten Indramayu. Keberadaan sektor pendidikan ini, akan menjamin pekerja untuk dapat menjalankan aktivitasnya dengan nyaman, karena kebutuhan terhadap pendidikan merupakan kebutuhan utama bagi sebuah keluarga. Jika setiap keluarga memiliki 2 anak (dan asumsi 40% diantara TK menikah sesama tenaga kerja), maka akan ada pertambahan penduduk (anak) lebih 60.000. Jika SD, SMP dan SMU masing-masing memiliki 24 ruang, dan daya tampung sebanyak 40 siswa per ruang; maka diperlukan SD, SMP dan SMU masing-masing sebanyak 10 sekolah. Jika setiap SD, SMP dan SMU membutuhkan tenaga guru sebanyak 15; 20; dan 25 maka jumlah guru yang diperlukan sebanyak 900 guru SD; 400 guru SMP dan 500 guru SMU. Jumlah keseluruhan guru yang diperlukan adalah 1.800 guru.

Pembangunan perkantoran dengan 4 tipe yakni 50 kantor dengan tipe 60 m², 10 kantor dengan tipe 120 m², 2 kantor dengan tipe 250 m² dan 4 kantor dengan tipe 500 m², dimana masing-masing tipe diprakirakan akan menyerap tenaga kerja sebanyak 5,9,15 dan 30 karyawan, sehingga diprakirakan akan menyerap tenaga kerja sebanyak 490 karyawan. Dari lahan yang disediakan untuk lembaga kesehatan (rumah sakit) 0,92 Ha maka akan dapat dibangun rumah sakit tipe B (100 tempat tidur). Rumah sakit tipe B sekitar membutuhkan 35-40 kamar. Rasio karyawan untuk setiap kamar berkisar 5 karyawan. Dengan demikian tenaga kerja yang dapat terserap diprakirakan sebesar 200 karyawan.

Kebutuhan akan tenaga kerja akan terus berkembang dan melibatkan sektor-sektor yang lainnya utamanya sektor jasa yakni perdagangan (mall), hotel serta leisure (golf,dll). Juga untuk sektor-sektor penyelenggara lainnya. Sektor ini sangat fleksibel dan diyakini akan menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang cukup besar pula.

2. Pengaruh KI kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu Secara Moneter

Adanya tambahan tenaga kerja yang terserap karena keberadaan KI kecamatan Losarang kabupaten Indramayu sudah pasti akan menyebabkan terjadinya aliran uang yang signifikan. Aliran uang ini dapat menjadi motor penggerak bagi aktivitas ekonomi di daerah Indramayu dan sekitarnya.

Karenanya potensi ini semestinya dapat ditangkap secara bersama-sama oleh masyarakat dan pemerintah Kabupaten Indramayu. Jumlah tenaga kerja terserap diatas sangat besar yakni 30.940 tenaga kerja diprakirakan sebanyak 90% merupakan tenaga kerja biasa (buruh) dengan gaji rerata UMR, 7% tenaga kerja menengah dengan rerata gaji Rp 5 juta dan sisanya 3% tenaga kerja atas (pengelola) dengan rerata gaji Rp 15 juta. Dengan struktur gaji seperti itu diprakirakan akan terjadi pembayaran gaji sebesar ± Rp 64,6 miliar/bulan. Jika dalam setahun terdapat 14,5 kali gaji (1 THR +1,5 bonus) maka nilai itu akan setara dengan Rp 936,7 Miliar. Tentunya aliran uang cukup besar, mestilah diantisipasi oleh berbagai pihak dengan harapan dapat dikelola secara lebih optimal untuk mendukung pertumbuhan ekonomi daerah.

3. Pengaruh KI Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu Terhadap Pajak

Dari dua pengaruh utama di atas sudah tentu keberadaan ekonomi ini juga memberikan pemasukan langsung bagi pemerintah daerah, yakni berupa pajak. Keyakinan pertama adalah bisnis yang dijalankan memberikan keuntungan yang wajar. Dari keuntungan tersebut maka dikenakan pajak sesuai peraturan yang berlaku. Adanya perkembangan pada sektor-sektor yang lain secara langsung juga memberikan dampak bagi pemerintah. Estimasi beberapa sumber pajak serta besaran pajak yang dibayarkan adalah sebagai berikut :

- a. Pajak badan bagi perusahaan terdapat 46 perusahaan. Sangat dimungkinkan KI menawarkan fasilitas 'tax holiday'. Jika hal ini dilakukan maka potensi pajak dari keberadaan perusahaan ini menjadi hilang. Namun jika fasilitas tersebut tidak diberikan, maka potensi penerimaan pajaknya akan sangat besar. Jika diasumsikan sebuah perusahaan memiliki keuntungan Rp 1.000 juta, maka dengan pajak badan 30% diprakirakan akan ada potensi penerimaan pajak sebesar Rp 13,8 miliar.
- b. Pajak bagi sektor aneka industri dan industri menengah diasumsikan memiliki keuntungan 100 juta dengan jumlah industri sebanyak 61 industri dan tarif pajak 10% maka akan diperoleh pendapatan pajak sebesar 610 juta. Jika diberlakukan 'tax holiday' utamanya industri menengah dan aneka industri mungkin dapat dipertimbangkan tidak

bersifat permanen, melainkan batasan waktu tertentu, misal 5 tahun setelah berada di kawasan.

- c. Dari tenaga kerja diprakirakan akan ada penerimaan pajak untuk level middle manajemen dan top manajemen yang diperoleh dari hasil penerimaan PPh (pajak penghasilan).
- d. Sektor perumahan (JKL) dipastikan akan memberikan kontribusi pajak bumi dan bangunan.
- e. Bisnis makanan (warung)/katering diprakirakan kontribusi pajak restaurant dan retribusi.
- f. Penerimaan pajak lainnya juga dimungkinkan dari perkantoran dan perdagangan, bangkitan bisnis lainnya, seperti ; bengkel, jual voucher HP, transportasi, dll.

5.3 Kelayakan Lingkungan

Kawasan industri pada umumnya menimbulkan polusi, namun dampak polusi tersebut dapat diminimalisasi dengan menerapkan persyaratan dampak lingkungan. Industri yang diperbolehkan di Kawasan Industri Kecamatan Losarang adalah industri yang berpolusi rendah khususnya limbah cair. Suatu kawasan industri umumnya harus memiliki Instalasi Pengolahan Limbah Terpadu (IPLT) yang dikelola oleh pengelola kawasan industri. Polusi suara dapat diantisipasi dengan menerapkan ruang terbuka hijau (RTH) dan jalur hijau di sepanjang perbatasan kawasan industri dengan kawasan budaya lainnya khususnya kawasan permukiman disekitarnya. Industri yang berdampak polusi udara harus menangani polusi udaranya tersebut terlebih dahulu sesuai dengan peraturan lingkungan hidup yang berlaku.

Kawasan Industri Kecamatan Losarang akan berdampak terhadap meningkatnya kepadatan lalu lintas di jalur jalan nasional dan jalan-jalan di sekitarnya. Perlu peningkatan jalan berupa pelebaran jalan dan pembangunan jalan baru dari kawasan industri ke daerah-daerah sekitarnya (Pamanukan – Losarang – Indramayu – Cirebon).

5.4 Potensi Pengembangan Jenis Industri

5.4.1 Komoditi Unggulan

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa untuk komoditas hasil hutan (kayu) jati merupakan ekonomi basis yang dihasilkan di 4 kecamatan di Kabupaten Indramayu. Dari hasil analisis location quotient (LQ) untuk masing-masing sektor/bidang adalah sebagai berikut :

1. Sektor Industri Olahan, industri formal yang menjadi ekonomi basis adalah industri olahan makanan, ikan dan minuman, garam curah, tekstil dan batik, serta perbengkelan.
2. Sektor Pertanian Tanaman Hortikultura (buah-buahan), komoditas yang menjadi ekonomi basis adalah mangga, jambu biji, sawo, pisang dan pepaya.
3. Sektor Kehutanan (kayu) komoditas yang menjadi ekonomi basis adalah kayu jati.

5.4.2 Potensi Pengembangan Jenis Industri di Kawasan Industri

Potensi industri non migas di Kabupaten Indramayu, yaitu :

1. Pola pengembangan industri eksisting dan hasil analisa LQ terkait dengan potensi industri dan komoditas/potensi bahan baku yang menjadi ekonomi basis;
2. Pertimbangan keterjaminan rantai pasok produksi suatu produk;
3. Meminimasi biaya distribusi dan logistik;
4. Membentuk jaringan/rantai produksi dengan melibatkan banyak perusahaan untuk mencapai efisiensi dan keuntungan maksimal;
5. Pergeseran paradigma perdagangan dari perdagangan barang-barang (*trade of goods*) menjadi perdagangan tugas-tugas (*trade of tasks*).

Maka Industri yang direkomendasikan industri-industri yang dibangun/didirikan dan direlokasi ke kawasan industri di Kecamatan Losarang adalah industri bijih plastik, pembangunan industri skala besar perikanan, galangan kapal, garam curah, serta industri olahan makanan dan minuman buah-buahan (mangga, jambu biji, pepaya, pisang dan sawo).

Contents

5.1	Kelayakan Teknis/Lokasi.....	1
5.2	Kelayakan Sosial Ekonomi.....	7
5.2.1	Kontribusi Sektor Industri	7
5.2.2	Laju Pertumbuhan Sektor Industri	7
5.2.3	Sektor Basis.....	8
5.2.4	Nilai Tambah Pengembangan Fasilitas dan Infrastruktur	14
5.2.5	Nilai Tambah Sosial Ekonomi Akibat Penyerapan Tenaga Kerja	15
5.2.6	Nilai Tambah Kebijakan/Regulasi dan Perpajakan (Insentif)	16
5.2.7	Analisis Biaya dan Manfaat Komponen Valuasi Ekonomi.....	16
5.3	Kelayakan Lingkungan.....	20
5.4	Potensi Pengembangan Jenis Industri	20
5.4.1	Komoditi Unggulan.....	20
5.4.2	Potensi Pengembangan Jenis Industri di Kawasan Industri	21
	 Tabel 5.1 Kriteria Lokasi Kawasan Industri.....	1
	Tabel 5.2 Rekapitulasi Potensi Alternatif Lokasi Kawasan Industri Kabupaten Indramayu.....	3
	Tabel 5.3 Penilaian Alternatif Lokasi Kawasan Industri Kabupaten Indramayu	4
	Tabel 5.4 Distribusi Sektor Industri di Kabupaten Indramayu Tahun 2010-2014.....	7
	Tabel 5.5 Distribusi Sektor Industri di Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Tahun 2010-2014 ...	7
	Tabel 5.6 Laju Pertumbuhan Sektor Industri di Kab. Indramayu Tahun 2010-2014	8
	Tabel 5.7 Laju Pertumbuhan Sektor Industri di Kab. Indramayu Tanpa Migas Tahun 2010-2014	8
	Tabel 5.8 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Provinsi Jawa Barat Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah)	8
	Tabel 5.9 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Provinsi Jawa Barat Tanpa Migas Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah)	9
	Tabel 5.10 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Kabupaten Indramayu Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah)	9
	Tabel 5.11 Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Tahun 2012-2014 (Juta Rupiah)	10
	Tabel 5.12 Sektor Basis dan Non Basis Berdasarkan Hasil Analisis Location Quotient Kabupaten Indramayu Tahun 2012-2014	10
	Tabel 5.13 Sektor Basis dan Non Basis Berdasarkan Hasil Analisis Location Quotient Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Tahun 2012-2014	11
	Tabel 5.14 Matriks Tipologi Klassen.....	12
	Tabel 5.15 Hasil Analisis Tipologi Klassen Kabupaten Indramayu Tahun 2014	12
	Tabel 5.16 Pengelompokan Sektor Ekonomi Kabupaten Indramayu Menurut Tipologi Klassen Tahun 2014	13
	Tabel 5.17 Hasil Analisis Tipologi Klassen Kabupaten Indramayu	13
	Tabel 5.18 Pengelompokan Sektor Ekonomi Kabupaten Indramayu Tanpa Migas Menurut Tipologi Klassen Tahun 2014.....	14
	 Gambar 5.1 Kondisi Eksisting Lokasi Kawasan Industri Kecamatan Losarang	5
	Gambar 5.2 Peta Potensi Pengembangan KPI Kawasan Industri Losarang	6

Bab 6

RENCANA DASAR DESAIN KAWASAN INDUSTRI

6.1 Rencana Pola Ruang

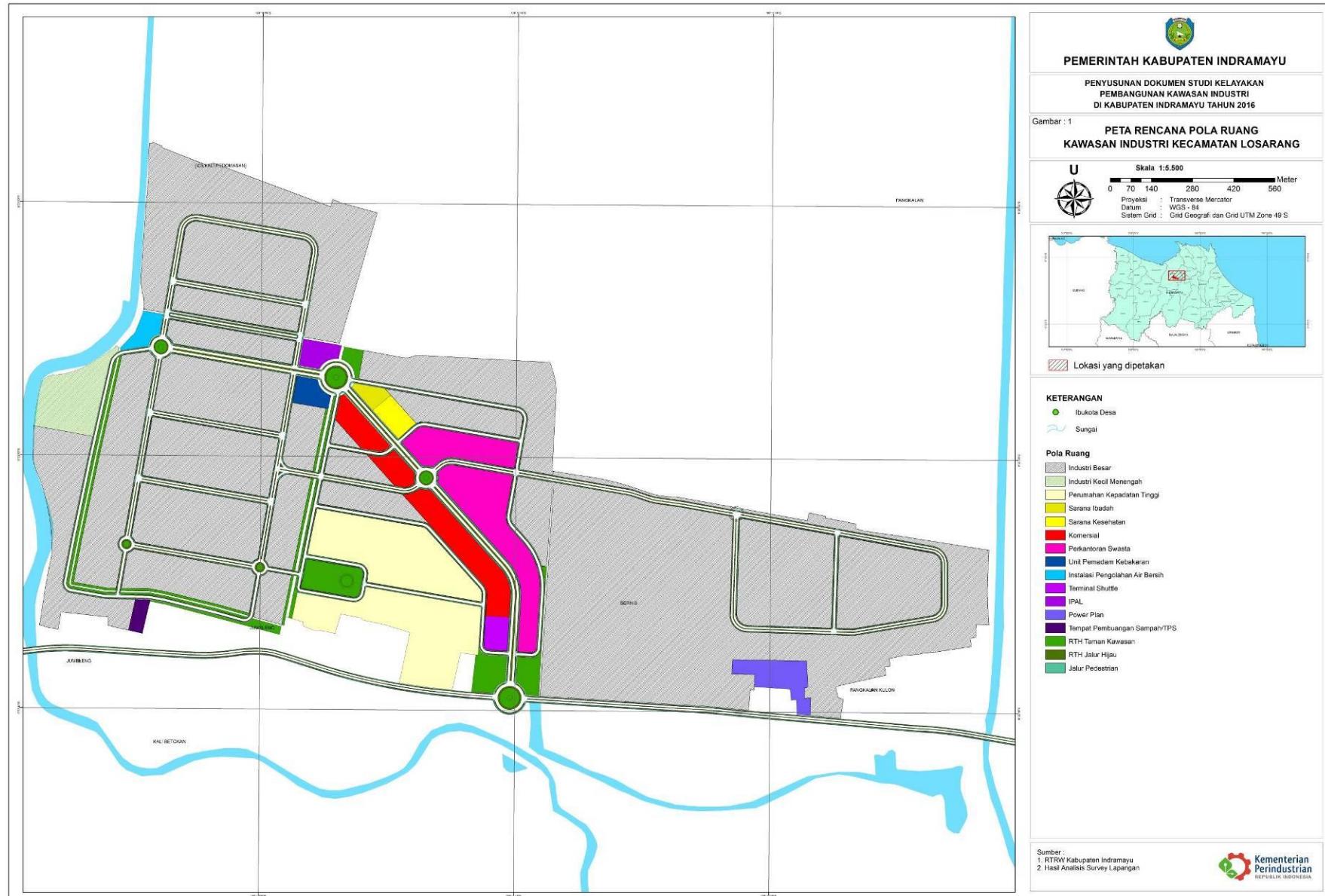
Rencana pola ruang kawasan industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu secara garis besar dibedakan menjadi zona untuk kavling industri, sarana pendukung dan ruang terbuka hijau. Untuk lebih jelasnya mengenai peruntukkan ruang Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu lihat tabel dan gambar di bawah ini.

Tabel 6.1 Rencana Pola Ruang Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu

No	Zona	Luas Lahan		Total (%)	Ketentuan (%)
		Ha	%		
1	INDUSTRI BESAR	197,05	63,76	65,27	Maks. 70%
2	INDUSTRI KECIL MENENGAH	4,65	1,50		
3	SARANA IBADAH	0,61	0,20		
4	SARANA KESEHATAN	1,03	0,33		
5	PERUMAHAN KEPADATAN TINGGI	20,11	6,51		
6	KOMERSIAL	6,89	2,23		
7	PERKANTORAN SWASTA	10,51	3,40		
8	UNIT PEMADAM KEBAKARAN	0,97	0,31		Min. 8%
9	INSTALASI PENGOLAHAN AIR BERSIH	0,96	0,31		
10	TERMINAL SHUTTLE	0,90	0,29		
11	IPAL	1,00	0,32		
12	POWER PLAN	2,50	0,81		
13	TEMPAT PEMBUANG SAMPAH/TPS	0,55	0,18		
14	JALUR PEDESTRIAN	7,36	2,38	13,00	Min. 8%
15	JALAN DAN DRAINASE	32,82	10,62		
16	RTH TAMAN KAWASAN	9,31	3,01	6,84	Min. 10%
17	RTH JALUR HIJAU	11,82	3,82		
TOTAL		309,04	100,00		

Sumber : Hasil Rencana Tahun 2016

Berdasarkan ketentuan yang ada minimal alokasi untuk RTH adalah 10%, selisih atau kekurangan RTH tersebut yaitu sekitar 3,16% akan dialokasikan dari RTH privat dengan menerapkan koefisien dasar hijau (KDH) tiap bangunan sekitar 5-10%, sehingga nantinya total RTH (publik dan privat) lebih dari 10% (sesuai dengan ketentuan yang berlaku).



6.2 Kebutuhan Infrastruktur

6.2.1 Transportasi

1. Akses Eksternal

Akses eksternal atau keluar masuk kawasan perencanaan dilakukan melalui pembangunan jalan baru pada bagian yang relatif centris. Beberapa upaya pengembangan dan penataan terhadap Jalan Utama Kawasan, yaitu :

- ✓ Pembuatan jalur pedestrian di sepanjang ruas jalan utama untuk keamanan dan kenyamanan pejalan kaki karena jalan utama kawasan sebagian melalui zona permukiman;
- ✓ Memberlakukan pelarangan parkir on-street di sepanjang koridor jalan utama kawasan;

2. Akses Internal

Akses internal kawasan atau jalan lingkungan dapat disusun dengan hirarki, sebagai berikut :

- ✓ Jalan Lingkungan 1

Merupakan jalan lingkungan utama kawasan yang menghubungkan kawasan industri menuju jalan arteri primer. Sepanjang jalan lingkungan utama diarahkan untuk dilengkapi jalur pedestrian, median jalan, jalur hijau.

- ✓ Jalan Lingkungan 2

Merupakan jalan lingkungan kawasan yang dirancang sebagai jalan utama blok/zona dalam kawasan industri yang berorientasi terhadap jalan lingkungan 1.

- ✓ Jalan Lingkungan 3

Merupakan jalan lingkungan kawasan yang berorientasi kepada jalan lingkungan 2 atau 1 menuju kavling-kavling industri yang tidak terlewati oleh jalan lingkungan 1 dan 2.

Pola jaringan jalan yang dikembangkan adalah pola grid, agar ruang yang ada termanfaatkan secara optimal. Selain adanya akses terhadap jalan eksternal kawasan (arteri primer) juga mengupayakan adanya akses antar blok. Pusat kawasan akan menjadi salah satu yang menjadi orientasi utama pergerakan.

6.2.2 Energi Kelistrikan

Energi listrik memegang peranan penting bagi keberlanjutan kegiatan industri. Untuk memenuhi kebutuhan energi listrik perlu diupayakan oleh Pemerintah Kabupaten Indramayu dengan pihak PLN atau non PLN secara mandiri dalam rangka memenuhi pasokan kebutuhan energi listrik pada kawasan ini dimasa yang akan datang. Pemenuhan kebutuhan listrik untuk kawasan industri Losarang Indramayu adalah 149,12 MW. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, sumber-sumber energi yang dapat dimanfaatkan meliputi:

- Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) yang relatif dekat dengan lokasi kawasan industri Losarang Indramayu yaitu PLTU Desa Sumuradem Timur Kecamatan Sukra,

Desa Mekarsari Kecamatan Patrol, Desa Patrol Kecamatan Patrol dan Desa Patrol Lor Kecamatan Patrol;

- Pengembangan energi listrik tenaga disel,
- Pengembangan pemanfaatan batubara untuk industri dan pembangkit listrik dan
- Pengembangan sumber energi alternatif.

Tabel 6.2 Kebutuhan Listrik Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu

No	Jenis Kegiatan	Standar Kebutuhan Listrik	Kebutuhan Listrik (KW)	Kebutuhan Listrik (MW)
1	Industri :			
	a. Industri Besar		129.425,00	129,430
	b. IKM		719,00	0,719
2	Perumahan	0,9 KW/unit	810,00	0,810
3	Fasilitas	160 KW/Ha	262,40	0,260
4	RTH	40 KW/Ha	845,20	0,850
5	Penerangan Jalan (PJU)	10% Dari Kebutuhan Rumah Tangga	81,00	0,080
		Sub Total	132.142,60	132,140
6	Looser Factor	12 % dari sub total	15.857	15,860
7	Utilization Factor	0,85 % dari sub total	1.123,20	1,120
		Total	149.122,80	149,120

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2016

6.2.3 Telekomunikasi

Penyediaan jaringan telekomunikasi telepon kabel berdasarkan perkiraan kebutuhan dengan menggunakan standar yang dikeluarkan oleh Peraturan Menteri Perindustrian, yaitu 20 – 40 SST/Ha. Pengembangan sistem jaringan kabel telepon diprioritaskan di kawasan pusat-pusat kegiatan. Telepon kabel merupakan jaringan telepon yang dikelola oleh PT. Telkom. Saat ini kawasan perencanaan sudah terjangkau berbagai jaringan telepon seluler. Sehingga, kebutuhan akan infrastruktur telekomunikasi relatif sudah mampu mendukung pengembangan kegiatan industri;

- a. Penyediaan jaringan serat optik dilakukan secara terpadu dengan infrastuktur lainnya dan
- b. Nirkabel merupakan jaringan telepon seluler yang dikelola oleh swasta.

Tabel 6.3 Kebutuhan Sambungan Telepon Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu

No	Jenis Kegiatan	Standar Kebutuhan (SST)	Kebutuhan Sambungan Telepon (SST)
1	Industri	20 - 40 SST/Ha	8.068
2	Telepon Umum	1 SST/10 Ha	31
3	Fasilitas Umum	1.25 SST/Ha	2
	Total		8.101

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2016

6.2.4 Air Bersih

Pemenuhan kebutuhan air yaitu sebesar 501,06 liter/detik. Upaya pemenuhan kebutuhan tersebut, dilakukan melalui :

- Pemanfaatan sumber air permukaan dari Sungai disekitar kawasan industri
- Pemanfaatan air tanah dangkal dan artesis secara terkendali.

Tabel 6.4 Kebutuhan Air Bersih Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu

No	Jenis Kegiatan	Standar Kebutuhan Air Bersih	Kebutuhan Air Bersih (liter/detik)	Kebutuhan Air Bersih (m ³ /hari)
1	Industri			
	a. Industri Besar		387,20	33.340,00
	b. IKM		3,93	338,00
2	Perumahan	100 liter/orang/hari	4,17	360,00
3	Fasilitas	0,1 liter/detik/Ha	0,16	14,17
4	Ruang Terbuka Hijau	0,05 liter/detik/Ha	1,06	91,28
5	Tenaga Kerja	60 liter/orang/hari	20,82	1.798,80
6	Hidran	5% dari kebutuhan domestik	0,21	18,00
Sub Total			417,55	35.960,25
7	Kebocoran air	20% dari Sub Total	83,51	7.192,05
Total			501,06	43.152,30

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2016

6.2.5 Air Buangan (Limbah)

Pengembangan pengelolaan air limbah di Kawasan Industri direncanakan sesuai dengan rencana pengembangan kawasan. Pengolahan air limbah bertujuan untuk mengurangi pencemaran di dalam kawasan. Pengelolaan air limbah di Kawasan Industri menggunakan sistem terpusat. Air limbah yang diolah pada kawasan mencakup air limbah yang berasal dari proses produksi industri, kegiatan rumah tangga (domestik) industri, perkantoran, dan perumahan.

Adapun sistem pengolahan limbah bahan berbahaya dan beracun B3 merupakan tanggung jawab masing-masing perusahaan industri. Saluran buangan air kotor (sewerage) merupakan saluran tertutup yang dipersiapkan untuk melayani kavling-kavling industri menyalurkan limbahnya yang telah memenuhi standar influent ke IPAL terpadu. Pada umumnya untuk mengetahui sumber pencemar apabila terdapat air limbah pabrik yang melebihi standar influent yang ditetapkan maka di setiap ujung saluran yang terdapat di persimpangan jalan dari suatu blok industri dibuar sumur kontrol (control pit).

6.2.6 Jaringan Drainase

Pengembangan sistem jaringan drainase yang berfungsi untuk mencegah genangan berupa:

- Sumur resapan dan biopori;

- Sistem drainase terintegrasi secara menyeluruh.

Salah satu upaya untuk melakukan perlindungan terhadap air tanah dangkal yaitu dengan merencanakan atau mensosialisasikan pemanfaatan *Sumur Resapan Air Hujan*. Sumur resapan air hujan adalah sarana untuk penampungan air hujan dan meresapnya ke dalam tanah. Bangunan ini dibuat seperti bentuk sumur serta berfungsi sebagai resapan sehingga dinamakan *Sumur Resapan*. Selain sumur resapan, perlu mengupayakan penyediaan kolam retensi, sehingga kawasan industri Losarang mampu mewujudkan zero runoff.

6.2.7 Persampahan

Penciptaan landscape, icon, dan landmark kawasan dilakukan sebagai upaya meningkatkan daya tarik kawasan. Namun hal tersebut perlu didukung oleh upaya menciptakan ruang yang bersih dan nyaman, yang dilakukan dengan pengembangan sistem jaringan persampahan yang baik dan memadai. Sistem pengelolaan persampahan di Kawasan Industri direncanakan dan dikembangkan secara terpadu dengan pengelolaan persampahan di masing-masing kawasan dalam lingkup yang lebih luas. Konsep utama pengelolaan persampahan difokuskan pada kegiatan pengurangan jumlah sampah yang dibuang ke TPA dengan upaya pemilahan, daur ulang dan ataupun pemanfaatan kembali (re-cycle dan re-use) serta komposting untuk sampah domestik. Konsep ini diterapkan karena luas lahan yang tersedia untuk TPA sangat terbatas. Kegiatan pengurangan ini didukung pula oleh sistem pengangkutan dan pengumpulan sampah di lingkungan masyarakat dan dimasing-masing blok peruntukan.

Pengembangan sistem pengangkutan sampah, meliputi :

- Mempertimbangkan ketentuan, meliputi 1 bak sampah/ kavling, 1 armada sampah/20 Ha, 1 unit TPS/20 Ha dan perkiraan limbah pada yang dihasilkan adalah 4 m³/ha/hari.
- Sistem pengumpulan sampah dari masing-masing petak peruntukan ke TPS (tempat pembuangan sementara) yang terdapat di simpul-simpul blok peruntukan, dilakukan dengan menggunakan mobil pengangkut sampah dengan volume bak 1 m³ – 2m³.
- Sistem pengangkutan sampah dari TPS ke TPA dilakukan dengan menggunakan truk biasa/dump truck/amroll yang tertutup dengan kontainer agar sampah tidak berhamburan dan gas H²S tidak tercium pemakai jalan yang dilalui rute angkutan sampah tersebut.
- Tempat Pembuangan Akhir Sampah, yang lokasinya terpadu dengan TPA yang telah ada.

6.2.8 Proteksi Kebakaran

Sistem proteksi kebakaran, secara garis besar dibedakan sebagai berikut :

A. Sistem Aktif

- a. Sistem deteksi & alarm kebakaran (konvensional atau non-konvensional);
- b. Sistem pemadam basis air (sprinkler otomatis, hidran, hose-reel);
- c. Sistem pemadam basis bahan kimia (APAR, pemadam khusus) yang harus mempertimbangkan aspek keamanan lingkungan; dan
- d. Sarana penunjang operasi sistem aktif (sumber air pemadam, pompa kebakaran, sumber daya darurat).

B. Sistem Pasif

- a. Sarana jalan ke luar dan komponen-komponennya (exit sign, lighting, sumur tangga bertekanan, pintu kebakaran, fire shutter, alat bantu evakuasi dsb);
- b. Pertimbangan/pembatasan bahan mudah terbakar (combustibility);
- c. Konstruksi atau struktur tahan api (fire rating) dan kompartemenisasi termasuk komponen-nya (fire damper, fire stopping dan fire seal);
- d. Sistem pengendalian & manajemen asap baik natural maupun mekanikal.

**Tabel 6.5 Kebutuhan Sarana-Prasarana Kawasan Industri Kecamatan Losarang
Kabupaten Indramayu**

No	Uraian	Standar Pendekatan	Satuan	Kebutuhan	Ket
1	Kavling Industri		Kavling (Unit)	86	
a	Industri Besar	5 Ha/Kavling	Kavling (Unit)	39	
b	Industri Kecil Menengah	0,1 Ha/Kavling	Kavling (Unit)	47	
2	Air Bersih	lihat rincian	Liter/Detik	501,06	
3	Air Kotor/Air Limbah	80% X Air Bersih	Liter/Detik	400,84	
4	Listrik	lihat rincian	MW	149,12	
5	Telekomunikasi/Telepon	lihat rincian	SST	8.101	
6	Tenaga Kerja	100/Ha	Tenaga Kerja	29.980	
7	Kebutuhan Hunian	1,5 TK/Hunian	Hunian/Rumah	19.987	
a	Manager	1,5 TK/Hunian	Hunian/Rumah	600	
b	Staff	1,5 TK/Hunian	Hunian/Rumah	3.997	
c	Buruh	1,5 TK/Hunian	Hunian/Rumah	15.390	
8	Persampahan				
a	Bak Sampah	1 Bak/Kavling	Bak	86	
b	Armada Sampah	1 Armada/20 Ha	Armada	15	
c	TPS	1 TPS/20 Ha	TPS	15	

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2016

Contents

6.1	Rencana Pola Ruang	1
6.2	Kebutuhan Infrastruktur	3
6.2.1	Transportasi	3
6.2.2	Energi Kelistrikan	3
6.2.3	Telekomunikasi	4
6.2.4	Air Bersih	5
6.2.5	Air Buangan (Limbah)	5
6.2.6	Jaringan Drainase	5
6.2.7	Persampahan	6
6.2.8	Proteksi Kebakaran	6

Tabel 6.1 Rencana Pola Ruang Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu.. 1

Tabel 6.2 Kebutuhan Listrik Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu 4

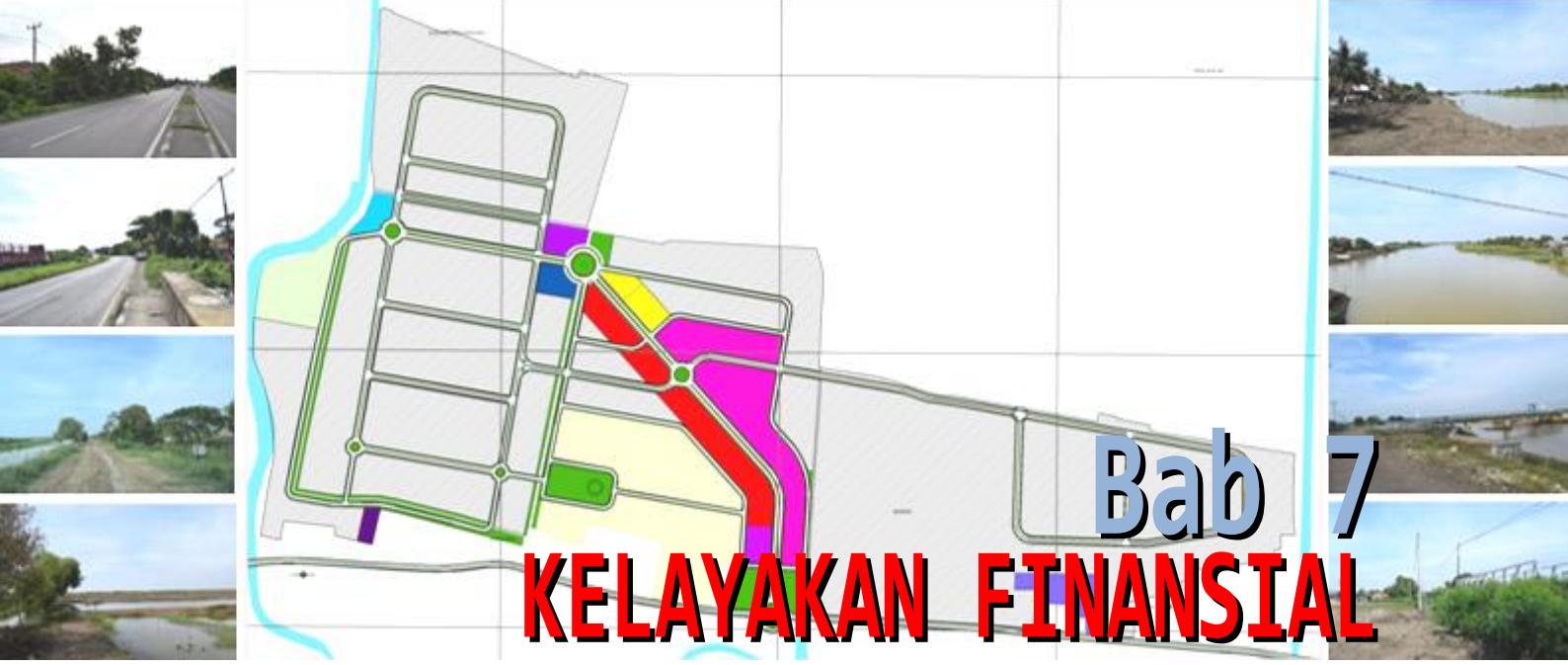
Tabel 6.3 Kebutuhan Sambungan Telepon Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu 4

Tabel 6.4 Kebutuhan Air Bersih Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu . 5

Tabel 6.5 Kebutuhan Sarana-Prasarana Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu 7

Gambar 6.1 Rencana Pola Ruang Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu

..... 2



Bab 7

KELAYAKAN FINANSIAL

Analisis kelayakan finansial disusun untuk menunjukkan apakah pelaksanaan rencana pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu ini secara perhitungan bisnis dapat dilaksanakan (menguntungkan). Analisis ini sangat penting, karena menyangkut keberlangsungan proyek ini sendiri dalam jangka panjang. Jika secara finansial suatu proyek dinyatakan layak, maka ada peluang proyek tersebut akan memberikan nilai tambah (laba) bagi pemegang sahamnya. Tak terkecuali bagi Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu, jika layak secara finansial berarti akan memberikan manfaat bagi pemerintah; yakni berupa keuntungan usaha. Sebagian dari keuntungan usaha ini dapat menjadi salah satu kontribusi bagi APBD.

Untuk mendapatkan kelayakan secara finansial maka beberapa komponen perlu dinilai (valuasi). Komponen-komponen valuasi dibedakan menjadi dua kelompok besar : yakni komponen beban (biaya) serta komponen penerimaan (revenue). Komponen beban utamanya adalah tanah (biaya land acquisition, biaya pematangan lahan dan harga lahan), pembangunan infrastruktur kawasan, pembangunan fasilitas penunjang, biaya operasional badan pengelola, serta komponen lainnya. Komponen penerimaan (revenue) bersumber dari dua sumber utama yakni : penjualan lahan (untuk beberapa zona yang dijual) serta penerimaan sewa jasa (untuk fasilitas/utilitas yang dipakai oleh pemakai). Harapannya jumlah penerimaan melebihi jumlah beban, sehingga diperoleh arus kas (finansial) positif, sehingga meningkatkan nilai tambah bagi pemegang saham. Estimasi penerimaan dan beban ini disajikan dalam tiga laporan keuangan (laporan keuangan penyiapan-jual lahan; laporan keuangan bagi badan pengelola; serta laporan keuangan gabungan dari dua laporan tersebut). Laporan keuangan gabungan inilah sebagai dasar untuk menilai apakah secara finansial keberadaan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu ini layak ataukah tidak layak. Pada bagian berikut ini akan diuraikan asumsi-asumsi yang berlaku (yang diperlukan) dalam analisis kelayakan finansial.

7.1 Asumsi-Asumsi Yang Berlaku Pada Analisis Kelayakan Finansial

A. Lahan

Lahan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu dengan luas total berkisar ± 309,04 hektar atau 3.090.400 m². Rencana Induk (Master Plan) dari lahan ini telah dibuat dan menjadi acuan dari analisis kelayakan finansial. Selain itu rencana strategis dari Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu juga telah dipersiapkan, dimana didalamnya, diusulkan tahapan-tahapan pembangunan (penyelesaian) dari setiap zona. Tahapan penyelesaian ini, menjadi acuan dari analisis kelayakan finansial. Dengan demikian analisis kelayakan finansial mengacu pada Master Plan serta Rencana Strategis bagi keberadaan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu.

Dalam pengadaan lahan, perlu dilakukan pematangan lahan hingga menjadi siap pakai. Selain itu perlu adanya prasarana jalan (beton) yang memadai, serta saluran drainase. Perhitungan tim, menunjukkan biaya (cost) untuk pembersihan dan pematangan lahan mencapai Rp 120.000/m², sedangkan harga lahan diestimasi Rp. 45.000/m², sehingga harga jual lahan siap bangun diestimasi sebesar Rp. 165.000/m². Seluruh lahan kawasan (baik dijual maupun disewakan) diasumsikan dikelola dengan standar yang sama.

Pada dasarnya untuk zona-zona yang lain diperlukan (diperlakukan) sama berkenaan dengan pengadaan tanahnya. Harga jual dibedakan berdasarkan pertimbangan bisnis, namun harga jual untuk zona IKM dan perumahan, pengelola disarankan memberikan discount sebagai insentif bagi pengembangan industri kecil.

B. Lahan Dijual dan Lahan Dihibahkan

Semua lahan dipersiapkan secara matang baik untuk lahan dijual dan lahan dihibahkan (sebagaimana dijelaskan pada bagian awal). Lahan-lahan yang dihibahkan adalah zona fasos dan fasum, seperti ; sarana ibadah, sarana olahraga, dan community center. Lahan-lahan yang dijual melingkupi zona industri, zona fasilitas penunjang dan zona infrastruktur kawasan. Penerimaan dari zona-zona ini diharapkan menjadi sumber pemasukan utama dari pengadaan lahan.

C. Zona Utilitas dan Bangunan Bersama

Pengelola kawasan secara umum menyediakan lahan dan menjual lahannya. Namun ada juga aktifitas penting yang dilakukan oleh pengelola kawasan yakni menyediakan fasilitas utilitas bagi seluruh kegiatan kawasan. Penyediaan fasilitas utilitas ini sangat penting, demi kelangsungan kawasan itu sendiri. Beberapa fasilitas utilitas yang harus disediakan oleh penyelenggara Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu yakni utamanya

listrik (power station), air (bersih dan limbah), *RTH*. Dalam hal ini penyelenggara menerapkan biaya untuk satuan unit yang dipakai. Selisih positif antara penerimaan dan biaya pengadaan utilitas merupakan keuntungan bagi pengelola. Merupakan suatu keharusan bagi pengelola untuk mendapatkan laba dari pengadaan utilitas ini, demi penyediaan utilitas secara penuh dan berkesinambungan.

Selain menyediakan fasilitas utilitas, maka pengelola juga membangun beberapa bangunan bersama. Bangunan ini pada dasarnya dipergunakan sewaktu-waktu oleh komunitas yang ada di kawasan (dan sekitarnya) dan dapat dipakai dengan sistem sewa. Diharapkan penerimaan sewa ini merupakan salah satu bagian dari pendapatan pengelola. Dengan demikian selama kawasan ada (sekalipun diasumsikan semua lahan telah dijual/terisi sesuai peruntukannya), maka kedua aktivitas tadi (yakni penyediaan fasilitas utilitas serta bangunan bersama) tetap dilakukan oleh pengelola kawasan. Dengan demikian, justru pengelolaan ini menjadi kontinyu (*sustainable*). Untuk melakukan pengelolaan *sustainable* ini secara prima, maka diperlukan arus kas yang positif. Penerimaan sewa dari jasa utilitas serta bangunan bersama diharapkan dapat menutupi beban-beban berkenaan dengan pengadaan jasa tersebut. Dalam hal ini laporan kas diharapkan positif. Laporan ini ditunjukkan pada bagian laporan keuangan untuk Badan Pengelola.

Estimasi biaya konstruksi pembangunan sarana dan prasarana yang direncanakan dibangun ditetapkan berdasarkan analisa harga satuan dasar tahun 2015 yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat dalam bentuk Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 910/kep.711-org/2015 tanggal 30 juni 2015 dan Pemerintah Kabupaten Indramayu dalam bentuk Keputusan Bupati.

D. Jangka Waktu - Tahapan Penyelesaian serta Besarnya Penyesuaian

Dalam mempertimbangkan pembangunan kawasan, kami mengasumsikan jangka waktu yang dipakai selama 20 tahun. Namun, proyeksi yang terlalu jauh, dapat memberikan estimasi yang lebih bias. Perhitungan nilai keuangan (NPV; IRR; Payback methods) dengan menunjukkan waktu 20 tahun sebagai satu periode. Tahapan penyelesaian pembangunan kawasan, tentu saja tidak dapat diselesaikan dalam 1 waktu (tahun) tertentu. Kami mengikuti tahapan penyelesaian dengan membagi dalam beberapa tahapan. Zona-zona yang dibangun pun disesuaikan dengan rencana pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu.

Karena pembangunan kawasan ini dilakukan secara bertahap, maka diperlukan penyesuaian biaya pengadaan (pengembangan) kawasan ini. Dalam laporan ini diasumsikan setiap tahun terjadi penyesuaian biaya berkisar 5%-10%/tahun. Penyesuaian biaya ini bersifat perceptual

(compound, bunga berbunga). Di sisi lain, juga diasumsikan terjadi penyesuaian terhadap harga jual yang juga bersifat perceptual. Penyesuaian harga jual (lahan) berkisar 10%/tahun. Penyesuaian harga jual haruslah lebih tinggi dibandingkan dengan penyesuaian biaya demi kelangsungan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu ini.

E. Harga Jual Tanah

Harga jual tanah merupakan salah satu sumber pendapatan bagi pengelola kawasan industri. Dalam konsep yang paling tradisional, pengelola kawasan hanyalah menyediakan/menjual dan menyewakan lahan. Untuk skenario 1, dimana lahan diasumsikan disewa adalah sebagai berikut :

- Harga sewa tanah per tahun untuk zona industri besar, perdagangan dan perkantoran, medical center adalah Rp. 60.000/m²;
- Harga sewa tanah per tahun untuk zona industri kecil menengah dan perumahan adalah Rp. 40.000/m²;

Sedangkan rincian harga jual lahan/tanah adalah sebagai berikut :

- Harga jual tanah untuk zona industri besar, perdagangan dan perkantoran, medical center adalah Rp. 560.000/m²;
- Harga jual tanah untuk zona industri kecil menengah dan perumahan adalah Rp. Rp.400.000/m²;

Harga tanah yang diberlakukan dibedakan antara zona, dimana harga termurah diberikan pada zona industri kecil dan perumahan. Penjualan lahan-lahan ini, akan sangat tergantung pada keberhasilan kawasan secara umum dan kholistik. Bagi pengusaha yang membutuhkan lahan yang diperuntukan untuk membangun industri/pabrikasinya dengan luasan minimal 10 Ha dimungkinkan diberikannya insentif (discount) harga jual lahan Rp. 50.000/m².

F. Sumber Pendanaan Pembangunan Kawasan

Untuk mengadakan kawasan ini menjadi sempurna diperlukan sumber daya keuangan yang sangat besar. Sumber daya keuangan ini tidak akan mungkin dapat dicapai oleh salah satu pihak saja (pemegang saham) namun juga tidak mungkin diserahkan pada pendanaan luar (utang secara keseluruhan). Karenanya kombinasi antara utang dan modal sendiri merupakan suatu keharusan.

Kami mengasumsikan besarnya pendanaan yang diperlukan adalah selama tahap awal (Thn 0 – 2) jika kawasan terus membangun tanpa adanya pemasukan. Dengan demikian asumsi terburuknya adalah selama 3 tahun tersebut, diperlukan kas (keluar) tanpa adanya kas yang

masuk. Kas keluar tersebut dibedakan menjadi dua bagian yakni : kas untuk menyediakan lahan serta untuk Badan Pengelola (BP). Jumlah ini yang harus ditanggung untuk didanai.

Estimasi penjualan lahan dimulai pada tahun ke-2 sampai tahun ke-8, dimana jumlah kapling terjual dan yang disewakan per tahunnya ada perbedaan dan diproyeksikan sehingga dapat dijadikan acuan bagi badan pengelola untuk berupaya menjual atau menyewakan lahannya seoptimal mungkin.

7.2 Analisis Laporan Keuangan

Analisis laporan keuangan disini hanyalah menyajikan laporan arus kas (*cash-flow statement*) bagi proyek/pembangunan kawasan industri ini. Dalam analisis ini tidak dilakukan upaya penelaahan secara detil berkenaan dengan penerimaan dan beban yang dilakukan oleh suatu institusi (bisnis). Dalam analisis ini, hanyalah mempertimbangkan estimasi penerimaan (kas) serta beban (kas) untuk membangun kawasan ini selama satu periode waktu (20 tahun). Selisih Kas yang positif menunjukkan kawasan ini layak direalisasikan. Sebaliknya selisih kas yang negatif menunjukkan kawasan tidak layak untuk direalisasikan.

Dalam analisis arus kas dibedakan menjadi 3 (tiga) laporan yaitu : (i) laporan arus kas hanya untuk pengadaan & penjualan lahan; (ii) laporan arus kas hanya untuk badan pengelola; (iii) laporan arus kas keseluruhan merupakan gabungan dari laporan arus kas (i) dan (ii). Laporan arus kas keseluruhan inilah yang merupakan laporan akhir bagi pengadaan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu ini.

1. Laporan arus kas pengadaan dan penjualan lahan, dimana arus kas masuk hanya bersumber dari penjualan lahan, sedangkan arus kas pengeluarannya adalah biaya pengadaan (pematangan) seluruh lahan (termasuk lahan-lahan yang dihibahkan) ditambah biaya pengadaan fasilitas-utilitas, bangunan bersama dan pembangunan kantor manajemen. (Hasil perhitungan terlampir).
2. Laporan arus kas untuk Badan Pengelola (BP) berupa laporan laba rugi (*income statement*). Arus kas pemasukan bersumber dari penerimaan (rutin) dari jasa fasilitas-utilitas yang diberikan beserta uang sewa dari bangunan bersama. Arus kas pengeluaran bersumber dari harga pokok penjualan (*HPP*) yang diestimasi dari berbagai informasi (berkenaan dengan penerimaan jasa fasilitas), beban depresiasi dihitung berdasarkan prakiraan umur ekonomis dari asset yang dibangun, beban umum dan administrasi diasumsikan sebesar 0,015% dari biaya depresiasi per tahunnya. Beban bunga dengan pinjaman adalah 12% (flat) dengan angsuran sama rata, dimana waktu cicil adalah 15 tahun. (Hasil perhitungan terlampir).
3. Laporan arus kas keseluruhan. Laporan ini melingkupi gabungan dari dua laporan di atas. Sumber penerimaan terdiri dari tiga sumber, yakni penjualan kavling, penjualan jasa/penyewaan utilitas serta pendapatan lainnya. Sumber pengeluaran dan beban adalah

pengadaan seluruh lahan, biaya konstruksi, beban umum dan administrasi, serta beban angsuran utang (pokok dan bunga). Selisih antara arus kas masuk dan arus kas keluar dianggap sebagai arus kas bersih (net cash flow). (Hasil perhitungan cash flow terlampir)

Pembedaan ketiga laporan tersebut dengan alasan sebagai berikut : laporan pertama untuk menunjukkan potensi dari pengelolaan kawasan jika hanya mampu mematangkan lahan dan fasilitas utilitas dan menjual lahan. Kondisi ini merupakan syarat minimal dari pengelolaan. Laporan kedua, lebih bersifat kontinyu ; yakni untuk badan pengelola. Laporan ini menunjukkan kemampuan laba dari pengelolaan. Jika secara operasional diperoleh laba, maka pengadaan badan pengelola berarti dapat mandiri dan profesional. Laporan ketiga menunjukkan arus kas secara total ; yakni kemampuan pengadaan kawasan serta pengelolaannya. Dalam hal ini diperlukan arus kas bersih positif yang dimaknai, kemampuan mendapatkan kas lebih tinggi dari seluruh pengeluaran kas. Jika arus kas positif, berarti pengadaan kawasan serta pengelolaannya mendapatkan nilai tambah bersih (net present value) yang positif juga.

A. Laporan Arus Kas Penjualan Lahan - Beban Pengadaan Lahan Serta Fasilitas Utilitas

Laporan ini ditujukan sebagaimana dimaksud pada laporan (1). Ada tiga komponen pokok yang diperlukan dalam analisis ini yakni : (i) sumber penerimaan kas hanyalah berdasarkan harga jual lahan dari lahan sebagaimana diprakirakan pada tabel asumsi umum, (ii) pengeluaran kas untuk pengadaan seluruh lahan, (iii) pengadaan untuk seluruh utilitas serta bangunan bersama.

B. Penerimaan Kas

Penerimaan kas berasal dari jual lahan. Estimasi harga jual lahan diprakirakan sebagaimana pada tabel asumsi umum, dimana lahan-lahan tersebut memang ditujukan untuk dijual oleh pengelola kawasan. Asumsi yang lain adalah seluruh lahan dipersiapkan terlebih dahulu dan pada tahun berikutnya lahan tersebut mampu dijual, dengan asumsi mampu dijual penuh (100%).

C. Pengeluaran Kas - Pengadaan Lahan

Pengeluaran kas yang pertama adalah pengadaan lahan. Besarnya beban pengeluaran kas dalam perhitungannya diasumsikan beban mengalami penyesuaian sebesar 5%/tahun.

D. Pengeluaran Kas - Biaya-Biaya Pengadaan Utilitas

1. Biaya Pengadaan Utilitas Air Bersih & Air Kotor

Untuk pengadaan air (*Water Treatment Plant*), dengan debit 96 ltr/detik diprakirakan memerlukan biaya sebesar Rp 7,77 miliar. Besaran debit air tersebut setara dengan

244,8 liter per hari atau setahun setara dengan 26.438 m³/tahun. Tarif air yang dipakai berkisar Rp.700/liter. Tarif ini juga dapat dijadikan acuan tarif untuk dikenakan pada pemakai Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu. Adapun besarnya penerimaan disesuaikan hingga proyek WTP dapat diselesaikan. Untuk pembuatan *water treatment plant* (WTP) biaya konstruksinya (hulu/produksi) yang dikeluarkan belum termasuk untuk pembangunan hilir (distribusi) namun diprakirakan pembangunan hilir jauh lebih murah dibandingkan pembangunan hulu. Dari air yang dipakai, maka berkisar 70%-80% menjadi air kotor dan harus diolah (WTP).

2. Biaya Pengadaan Power Plant

Biaya pembuatan *power plant* bervariasi bergantung pada beberapa hal. Pembangunan power plant dengan tenaga batubara berkisar \$45 juta dengan kapasitas 25 MW. Perhitungan untuk mengadakan Power station diprakirakan sebagai berikut: biaya konstruksi (*construction costs*) untuk: (i) power generator jika bersumber dari batubara (*coal*) berkisar: US\$ 600-800 ribu/MW dan jika bersumber dari gas berkisar: US\$800rb-1 juta/MW; (ii) biaya distribusi (tegangan menengah; 20 KV) berkisar US\$150.ribu-200.ribu/kms; (iii) biaya transmisi (tegangan tinggi; 150 KV) berikisar US\$ 350 ribu-500 ribu/kms; (iv) switch yard berkisar US\$ 65 ribu-75 rb/MW, sedangkan switch yard tegangan tinggi (\geq 30MV) berkisar US\$ 200 ribu/MV.

Dari informasi-informasi diatas, maka dalam analisis ini diasumsikan power plant yang dibuat memiliki daya 25 MW dengan biaya US\$45 juta. Listrik yang dihasilkan akan mengalami skala ekonomis (*economies of scale*) jika available faktornya (AF) 90% dan capacity factornya minimum 80%. Dengan demikian listrik yang dapat dihasilkan dalam setahun diprakirakan sebesar $25\ 000\ kw * 8760\ jam * 0.9 * 0.8 = 157.680.000\ kwh/tahun$. Untuk kawasan industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu diestimasi untuk pembangunan dan pengembangannya adalah untuk bangunan Rp.7,5 Miliar, untuk pengadaan instalasi Rp.8 Miliar.

E. Arus Kas Bersih

Arus kas bersih yang dimaksudkan disini adalah selisih harga jual dengan beban. Selisih penerimaan dan biaya sebagaimana dimaksudkan diatas dijadikan sebagai arus kas bersih. Arus kas ini menunjukkan kondisi dasar dari pengadaan kawasan. Terkait dengan rencana pembangunan kawasan industri kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu arus kas yang disusun/dibuat terbagi kedalam 2 skenario (sewa dan penjualan), dimana masing masing estimasi perhitungannya, yaitu :

Besarnya arus kas masuk (*cash-flow-in*) dan arus kas keluar (*cash flow-out*) ditunjukkan pada lampiran. Secara terperinci kinerja investasi yang dihasilkan untuk Skenario 1 dan skenario 2 adalah :

1. Skenario ke-1 (sewa lahan)

a. Total Profit

Total Profit adalah 2.453.167,19 dengan profit rate mencapai 206,46%. Hal ini menunjukan bahwa keuntungan absolute bernilai positif dan nilai profit rate lebih besar dari tingkat inflasi (asumsi 10%), sehingga proyek dapat dipertimbangkan untuk diterima/layak dibangun.

b. Accounting Rate of Return (ARR)

Nilai ARR yang diperoleh adalah 475,55%. Kondisi ini menunjukan pertambahan profit (penerimaan kembali) dari investasi dibandingkan dengan jumlah modal yang diperlukan adalah 475,55%.

c. Pay Back Periode

Jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali investasi dari sejumlah aliran kas yang diterima adalah 7 tahun.

d. Net Present Value

Net present value (NPV) adalah 864.470,6 (positif), berarti rate of return (tingkat pengembalian) kegiatan pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu > 12%, melebihi biaya modal (Cost of Capital). Artinya pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu dapat dipertimbangkan untuk dilaksanakan.

e. IRR

Apabila pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu tersebut dengan menggunakan discount rate sebesar 12,85%, hasilnya akan sama dengan nilai investasi yang ditanamkan. Karena itu jika tawaran pinjaman bagi pembiayaan pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu tersebut dengan menggunakan tingkat bunga >12,85% harus ditolak, sedangkan apabila tingkat bunga umum atau required rate of return adalah < 12,85%, maka kegiatan pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu layak dilaksanakan.

f. BCR

Dengan menggunakan discount rate 12%, diperoleh nilai BCR 9,87 sehingga usulan proyek pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu dapat diterima, karena nilai BCR > 1.

2. Skenario ke-2/Jual Lahan :

a. Total Profit

Total Profit adalah 146.538,34 dengan profit rate mencapai 12,33%. Hal ini menunjukan bahwa keuntungan absolute bernilai positif dan nilai profit rate lebih besar dari tingkat inflasi (asumsi 10%), sehingga proyek dapat dipertimbangkan untuk diterima/layak dibangun.

b. Accounting Rate of Return (ARR)

Nilai ARR yang diperoleh adalah 78,90%. Kondisi ini menunjukan pertambahan profit (penerimaan kembali) dari investasi dibandingkan dengan jumlah modal yang diperlukan adalah 78,90%.

c. Pay Back Periode

Jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali investasi dari sejumlah aliran kas yang diterima adalah 18 tahun.

d. Net Present Value

Net present value (NPV) adalah 833.336,5 (positif), berarti rate of return (tingkat pengembalian) kegiatan pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu $> 12\%$, melebihi biaya modal (Cost of Capital). Artinya pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu dapat dipertimbangkan untuk dilaksanakan.

e. IRR

Apabila pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu tersebut dengan menggunakan discount rate sebesar 18,64%, hasilnya akan sama dengan nilai investasi yang ditanamkan. Karena itu jika tawaran pinjaman bagi pembiayaan pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu tersebut dengan menggunakan tingkat bunga $> 18,64\%$ harus ditolak, sedangkan apabila tingkat bunga umum atau required rate of return adalah $< 18,64\%$, maka kegiatan pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu layak dilaksanakan.

f. BCR

Dengan menggunakan discount rate 12%, diperoleh nilai BCR 12,03 sehingga usulan proyek pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu dapat diterima, karena nilai BCR > 1 .

F. Analisis Finansial Bagi Badan Pengelola Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu

Untuk menjamin pelaksanaan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu maka perlu dibentuk badan otonomi, sebagai badan penyelenggara (BP). Badan Otonomi ini kelak akan bertanggung jawab terhadap operasionalisasi Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu dan menjamin kegiatan operasionalisasi tersebut dapat dilakukan secara mandiri. Karenanya badan otonomi ini perlu dikelola dengan profesional, dan memenuhi standar-standar pengelolaan yang bagus (*good corporate governance*). Dalam tahapan awal dimungkinkan pengelolaan ini mengalami kerugian, namun pada tahap-tahap selanjutnya pengelolaan kawasan ini haruslah memenuhi syarat sebagai unit bisnis, yakni mendapatkan keuntungan yang memadai. Karenanya kita perlu melakukan estimasi besarnya penerimaan dan pengeluaran untuk badan penyelenggara (BP).

Skenario 1 (Sewa Lahan), terdiri dari :

a. Net Present Value

Net present value (NPV) adalah 369.181,27 (positif), berarti rate of return (tingkat pengembalian) kegiatan pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu $> 12\%$, melebihi biaya modal (Cost of Capital) yang telah diinvestasikan.

b. IRR

Capaian nilai IRR adalah 11,98%, hal ini menunjukkan bahwa rencana pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu akan memberikan keuntungan bagi pihak badan pengelola.

Skenario ke 2/Penjualan Lahan yaitu :

a. Net Present Value

Net present value (NPV) adalah 352.135,17 (positif), berarti rate of return (tingkat pengembalian) kegiatan pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu $> 12\%$, melebihi biaya modal (Cost of Capital) yang telah diinvestasikan.

b. IRR

Capaian nilai IRR adalah 9%, hal ini menunjukkan bahwa rencana pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu akan memberikan keuntungan bagi pihak badan pengelola.

G. Analisis Finansial Bagi Pemilik Aset

Fasilitasi pembangunan suatu kawasan yang diupayakan oleh Pemilik Aset, hendaknya dapat memberikan kontribusi positif langsung guna meningkatkan pendapatan. Selain benefit yang secara tidak langsung diperoleh, seperti terbukanya lapangan pekerjaan, terdongkrak dan terdorongnya pertumbuhan ekonomi wilayah sekitar, tumbuh kembangnya sektor usaha,

berdasarkan analisa yang dilakukan pemilik aset dimungkinkan memperoleh kontribusi profit yang dapat dijabarkan dalam :

Skenario 1 /Sewa Lahan terdiri dari :

a. Net Present Value

Net present value (NPV) adalah 170.753 (positif), berarti rate of return (tingkat pengembalian) kegiatan pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu >12%, melebihi biaya modal (Cost of Capital) yang telah dikeluarkan.

b. IRR

Capaian nilai IRR adalah 13,31%, hal ini menunjukan bahwa rencana pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu akan memberikan keuntungan bagi pihak pemilik aset.

Sedangkan untuk Skenario 2 (Jual Lahan), terdiri dari :

a. Net Present Value

Net present value (NPV) adalah 170.753 (positif), berarti rate of return (tingkat pengembalian) kegiatan pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu > 12%, melebihi biaya modal (Cost of Capital) yang telah dikeluarkan.

b. IRR

Capaian nilai IRR adalah 13,31%, hal ini menunjukan bahwa rencana pembangunan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu akan memberikan keuntungan bagi pihak pemilik aset.

7.3 Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas ini ditujukan untuk mengetahui seberapa besar potensi perubahan yang dapat terjadi dari analisis arus kas di atas. Dari uraian diatas (laporan keuangan satu) diketahui jika pengelola hanya menjual lahan, maka diperoleh NPV yang sangat kecil. Jika diasumsikan pengelola hanya mampu menjual 80% kawasan, maka telah diperoleh NPV negatif. Untuk analisis secara keseluruhan (analisis arus kas total) dapat dilihat pada lampiran dari tabel diketahui secara keseluruhan pengelola kawasan masih mendapatkan NCF untuk skenario 1 nilainya cukup tinggi yakni 2,76 Triliun dan NCF untuk skenario 2 nilainya relatif rendah yakni 458,8 Miliar, hal ini karena besarnya kontribusi pendapatan dari penjualan jasa utilitas. Secara umum, dari hasil analisis diatas diketahui baik secara ekonomi (economic valuation) maupun secara keuangan (financial valuation) diperoleh hasil yang positif. Karenanya berdasarkan uraian dan hitungan yang dikemukakan keberadaan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu patut dipertimbangkan.

7.4 Kesimpulan Analisis Kelayakan Finansial Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu

Berdasarkan metode Discounted Cash Flow, yang terdiri dari perhitungan dan analisa Net B/C Ratio, Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) dan Payback Period (PP), Laba rugi dan Analisis Sensitivitas, maka dapat ditarik suatu simpulan bahwa kegiatan/proyek yang dibangun layak untuk dilaksanakan ataupun tidak layak untuk dilaksanakan.

Demikian juga halnya dalam rencana pembangunan kawasan industri di Kabupaten Indramayu yang berlokasi di Kecamatan Losarang dengan menggunakan metode Discounted Cash Flow untuk alternatif/skenario lahan disewakan diperoleh hasil sebagai berikut ; keuntungan absolute bernilai positif dan nilai profit rate lebih besar dari tingkat inflasi, pertambahan profit/penerimaan kembali dari investasi dibandingkan dengan jumlah modal yang diperlukan lebih besar/bertambah, jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali investasi dari sejumlah aliran kas yang diterima 7 tahun dimana tingkat pengembalian melebihi biaya modal (cost of capital), discount rate lebih tinggi dari bunga umum yang ditetapkan, serta nilai manfaat bersih lebih besar dari 1. Dari analisa tersebut maka dapat disimpulkan proyek pembangunan KI di Kabupaten Indramayu dengan skenario lahan disewa dapat dipertimbangkan untuk diterima/layak dibangun.

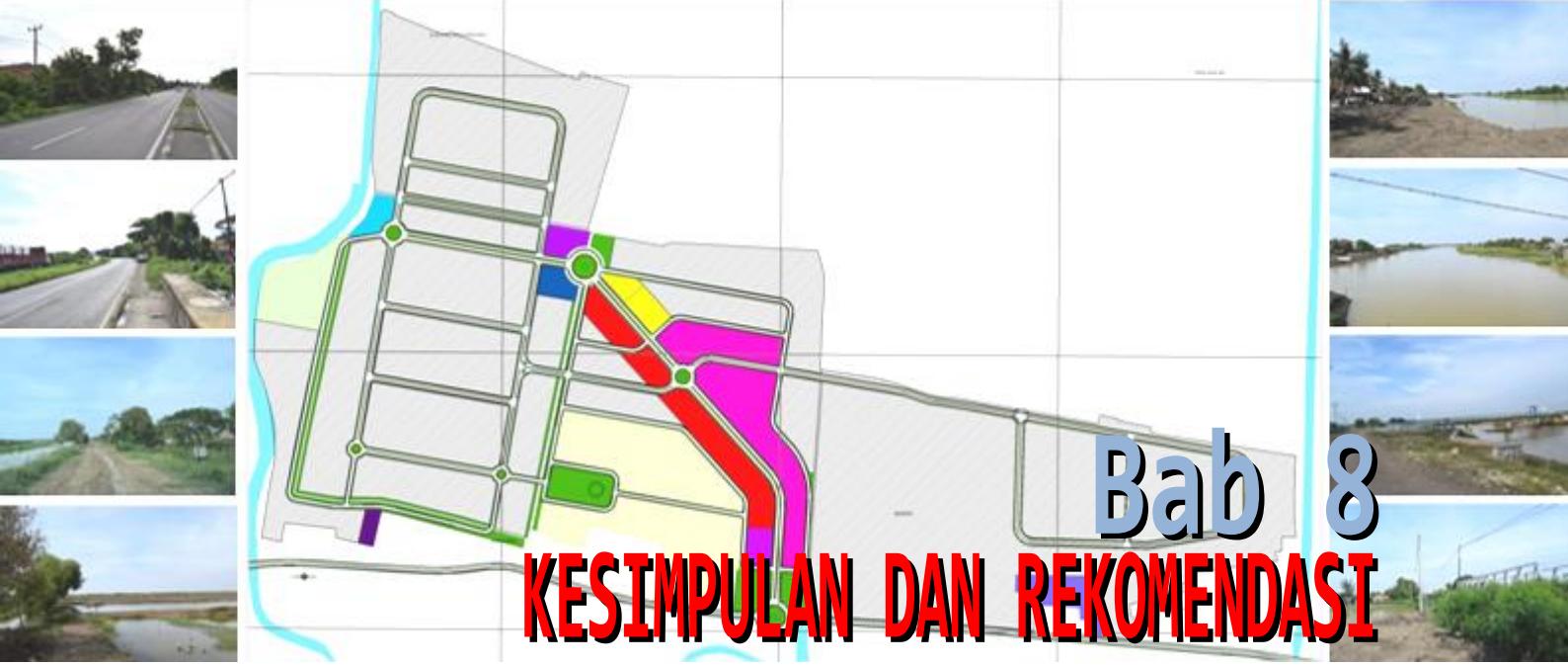
Sedangkan untuk alternatif/skenario lahan dijual diperoleh hasil sebagai berikut ; keuntungan absolute bernilai positif dan nilai profit rate lebih besar dari tingkat inflasi, pertambahan profit/penerimaan kembali dari investasi dibandingkan dengan jumlah modal yang diperlukan lebih besar/bertambah, jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali investasi dari sejumlah aliran kas yang diterima 18 tahun dimana tingkat pengembalian melebihi biaya modal (cost of capital), discount rate lebih tinggi dari bunga umum yang ditetapkan, serta nilai manfaat bersih lebih besar dari 1. Dari analisa tersebut maka dapat disimpulkan proyek pembangunan KI di Kabupaten Indramayu dengan skenario lahan dijual dapat dipertimbangkan untuk diterima/layak dibangun.

Rencana pembangunan KI di Kabupaten Indramayu juga memberi kontribusi positif bagi badan pengelola dan pemilik aset dengan memberikan nilai profit yang cukup signifikan dan mendorong minat bagi investor untuk berinvestasi dalam membangun dan mengembangkan kawasan industri di Kabupaten Indramayu. Secara umum, dari hasil analisis diatas diketahui baik secara ekonomi (economic valuation) maupun secara keuangan (financial valuation) diperoleh hasil yang positif. Karenanya berdasarkan uraian dan hitungan yang dikemukakan

keberadaan Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu patut dipertimbangkan layak bangun.

Contents

7.1	Asumsi-Asumsi Yang Berlaku Pada Analisis Kelayakan Finansial	2
7.2	Analisis Laporan Keuangan.....	5
7.3	Analisis Sensitivitas	11
7.4	Kesimpulan Analisis Kelayakan Finansial Kawasan Industri Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu.....	12



Bab 8

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berdasarkan kajian aspek lokasi, sosial ekonomi, lingkungan dan finansial dapat disimpulkan bahwa di Kecamatan Losarang Kabupaten Indramayu layak untuk dibangun kawasan industri dengan syarat-syarat tertentu. Adapun rekomendasi terhadap syarat-syarat kelayakan kawasan industri Losarang Kabupaten Indramayu adalah sebagai berikut :

1. Membangun Sabuk hijau (*greenbelt*) pada bagian-bagian kawasan industri yang berbatasan dengan permukiman penduduk yang sudah tumbuh di sekitar kawasan industri, sehingga polutan yang dihasilkan dari kegiatan industri diharapkan dapat tersaring. Sabuk hijau yang diarahkan berupa vegetasi khusus yang secara ilmiah mampu menyerap polutan pencemar udara;
2. Pemanfaatan sumber air baku secara terpadu dengan kegiatan pertanian dan permukiman. Kabupaten Indramayu sebagai salah satu daerah lumbung padi Jawa Barat dan adanya permukiman penduduk di dalam dan sekitar kawasan industri, maka pemanfaatan sumber air baku bagi kegiatan industri tidak mengganggu kegiatan pertanian dan permukiman dan
3. Melakukan pengendalian dampak, seperti pengolahan air limbah industri, penampungan sementara limbah padat sesuai dengan keputusan persetujuan AMDAL, RKL dan RPL Kawasan Industri.

PROYEKSI CFI KI INDRAMAYU SKENARIO-1

ESTIMASI PERPETAKAN KAWASAN INDUSTRI KABUPATEN INDRAMAYU

NOTASI	ZONASI DAN KAPLING	LUASAN ZONA/KAPLING (Ha)	LUASAN ZONA/KAPLING (m²)	JUMLAH (Unit Kapling)
01	ZONA INDUSTRI INDUSTRI BESAR Kapling 01- (01-13) Kapling 01- (14-37)	201,70 197,05	2.017.000,00 1.970.500 540.000 1.430.500	37 13 24
02	INDUSTRI KECIL MENENGAH Kapling 02- (01-60) Kapling 02- (61-88)	4,65	46.500 24.000 22.500	88 60 28
03	ZONA FASILITAS PENUNJANG Perumahan Perumahan Kepadatan Tinggi	39,15 20,11	391.500,00 201.100	14.077
04	Sarana Peribadatan	0,61	6.100	
05	Perkantoran	10,51	105.100	
06	Perdagangan	6,89	68.900	
07	Sarana Kesehatan	1,03	10.300	
08	ZONA INFRASTRUKTUR KAWASAN Unit Pemadam Kebakaran	6,88 0,97	68.800,00 9.700	
09	Power Plant	2,50	25.000	
10	Instalasi Pengelolaan Air Bersih	0,96	9.600	
11	IPAL	1,00	10.000	
12	Pengelolaan Limbah Kering	0,55	5.500	
13	Terminal Shuttle	0,90	9.000	
14	ZONA RTH RTH Taman Kawasan	21,13 9,31	211.300,00 93.100	
15	RTH Jalur Hijau	11,82	118.200	
18	Jalan dan Saluran Jalur Pendestrian Jalan dan Drianase	40,18 7,36 32,82	401.800 73.600,00 328.200,00	
	LUAS TOTAL KI	309,04	3.090.400,00	

SEWA KAVLING (SKENARIO-1)

NOTASI	ZONASI DAN KAPLING	LUASAN ZONA/KAPLING (Ha)	LUASAN ZONA/KAPLING (m ²)	JUMLAH (Unit Kapling)
01	ZONA INDUSTRI INDUSTRI BESAR Kapling 01- (01-13) Kapling 01- (14-37)	201,70 197,05	2.017.000,00 1.970.500 540.000 1.430.500	37 13 24
02	INDUSTRI KECIL MENENGAH Kapling 02- (01-60) Kapling 02- (61-88)	4,65	46.500 24.000 22.500	88 60 28
03	ZONA FASILITAS PENUNJANG Perumahan Perumahan Kepadatan Tinggi	20,11	201.100	14.077
04	Perkantoran	10,51	105.100	
05	Perdagangan	6,89	68.900	
06	Sarana Kesehatan	1,03	10.300	

PENDAPATAN LAINNYA

No	Komponen	Volume	Biaya Satuan (Rupiah)	Jumlah (Rupiah)
1	Jasa Listrik	367.640 KWH	1000	367.640.000
2	Jasa IPAL	859.275 liter/tahun	800	687.420.000
3	Jasa Air Bersih	2.643.840 liter/tahun	900	2.379.456.000
4	Jasa Pengelolaan Kebersihan	3.000 M3/tahun	125.000	375.000.000
	Sub Total			
5	Jasa Lainnya	10%		380.951.600
	Total			
				4.190.467.600

PERKIRAAN BIAYA PADA TAHAP PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI INDRAMAYU PROVINSI JAWA BARAT (SKENARIO-1)

NO	URAIAN KEGIATAN	VOLUME	SATUAN	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6 = 5 x 3
I	KEGIATAN PRA KONSTRUKSI				
1	Lahan	3.090.200,00	M2	45.000,00	139.059.000.000,00
2	Pengurusan Perizinan		Ls	46.353.000,00	46.353.000,00
				Jumlah I	139.105.353.000,00
II	KEGIATAN KONSTRUKSI				
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				222.494.400.000,00
	Pembersihan dan Pematangan Lahan	1.854.120	M3	120.000,00	222.494.400.000,00
B.	FISIK/KONSTRUKSI				142.326.000.000,00
1	Sarana Ibadah	1.525	M2	4.000.000,00	6.100.000.000,00
2	Pemadam Kebakaran	1.940	M2	4.000.000,00	7.760.000.000,00
3	Power Plant	7.500	M2	1.000.000,00	7.500.000.000,00
4	Pengelolaan Limbah Kering	2.200	M2	1.000.000,00	2.200.000.000,00
5	IPAL	4.000	M2	1.000.000,00	4.000.000.000,00
6	RTH Jalur Hijau	118.200	M2	30.000,00	3.546.000.000,00
7	Jalan, Saluran dan Trotoar	100.450	M2	1.000.000,00	100.450.000.000,00
8	Instalasi Air Bersih	6.720	M2	1.000.000,00	6.720.000.000,00
9	Terminal Shuttle	1.350	M2	3.000.000,00	4.050.000.000,00
III.	PENGADAAN PERALATAN DAN PERLENGKAPAN & LAIN-LAIN				
A.	INSTALASI ELEKTRIKAL & MEKANIKAL				75.000.000.000,00
1	Power Plant		Ls	8.000.000.000,00	8.000.000.000,00
2	Peralatan dan Perlengkapan PMK		Ls	2.000.000.000,00	2.000.000.000,00
3	Peralatan dan Perlengkapan Air Bersih		Ls	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00
4	Instalasi Listrik (Mecanical & Electrical)	1	Set	2.000.000.000,00	2.000.000.000,00
5	Instalasi Telp.	1	Set	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00
B.	PEMBELIAN PERALATAN PENUNJANG				600.000.000,00
	Peralatan & Perlengkapan Kantor Manajemen	1	Paket	600.000.000,00	600.000.000,00
C.	BIAYA ADM PEMBANGUNAN		Ls	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00
D.	LAIN-LAIN		LS	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00
				Jumlah III	77.600.000.000,00
	JUMLAH TOTAL				581.525.753.000,00

PEMBAYARAN PINJAMAN/ANGSURAN (SKENARIO-1)
Cara Pengembalian : Interest & Diminishing Principal (Fixed Principal)

Tahun	Bunga	Angsuran	Pembayaran	Sisa Pinjaman
				581.525.753.000
2	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	538.105.163.443
3	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	494.684.573.885
4	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	451.263.984.328
5	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	407.843.394.771
6	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	364.422.805.213
7	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	321.002.215.656
8	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	277.581.626.099
9	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	234.161.036.541
10	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	190.740.446.984
11	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	147.319.857.427
12	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	103.899.267.869
13	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	60.478.678.312
14	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	17.058.088.755
15	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	-
16	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	
Jumlah	69.783.090.360	581.525.753.000	651.308.843.360	

ASUMSI UMUM (SKENARIO-1)
(Dalam Jutaan Rupiah/000.000)

Keterangan	Satuan	Thn										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bulan Operasional	Bln/thn		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Sewa Kavling Tanah												
Kapling 01- (1-2)	M2		7.200	7.200	7.200	7.200	2.400	31.200	34.320	37.752	41.527	45.680
Kapling 01- (3-20)	M2		14.400	14.400	14.400	14.400	57.600	63.360	69.696	76.666	84.332	92.765
Kapling 03- (01-223)	M2		160	160	160	160	160	160	160	960	1.056	1.162
Kapling 03- (224-280)	M2			224	224	224	224	224	224	1.120	1.176	1.235
Perumahan Kepadatan Tiinggi	M2			8.044	8.044	8.044	8.044	8.044	8.044	8.446	8.446	8.446
Perkantoran	M2			1.261	2.522	2.522	6.306	6.306	6.306	6.306	6.306	6.621
Perdagangan	M2				827	1.654	1.654	4.134	4.134	4.134	4.134	4.341
Sarana Kesehatan	M2		618	618	618	618	618	649	649	649	649	649
Rentable			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Permintaan												
Energi Listrik		30%	70%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Air Bersih		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pengelolaan Limbah		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pendapatan												
Jasa Listrik	Rp 000.000/thn		368	368	368	404	404	404	445	445	445	489
Jasa IPAL	Rp 000.000/thn			687	722	758	796	836	877	921	967	1.016
Jasa Air Bersih	Rp 000.000/thn		2.379	2.379	2.379	2.498	2.498	2.498	2.623	2.623	2.623	2.755
Jasa Pengelolaan Kebersihan	Rp 000.000/thn		375	375	375	394	394	394	413	413	413	434
Jasa Lainnya	Rp 000.000/thn			381	381	381	400	400	400	420	420	420
Biaya Operasional												
Gaji	Rp 000.000/thn		200	220	242	266	293	322	354	390	429	472
Adm & Umum	Rp 000.000/thn		50	55	61	67	73	81	89	97	107	118
Listrik	Rp 000.000/thn		20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
Maintenance	Rp 000.000/thn		50	53	55	58	61	64	67	70	74	78
Pemasaran	Rp 000.000/thn		50	53	55	58	61	64	67	70	74	78

Keterangan	Satuan	Thn									
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Bulan Operasional	Bln/thn	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Sewa Kavling Tanah											
Kapling 01- (1-2)	M2	50.248	55.273	60.800	66.880	73.568	80.925	89.017	97.919	107.711	118.482
Kapling 01- (3-20)	M2	102.042	112.246	123.471	135.818	149.400	164.340	180.773	198.851	218.736	240.609
Kapling 03- (01-223)	M2	1.278	1.406	1.546	1.701	1.871	2.058	2.264	2.490	2.739	3.013
Kapling 03- (224-280)	M2	1.297	1.361	1.429	1.501	1.576	1.655	1.737	1.824	1.916	2.011
Perumahan Kepadatan Tinggi	M2	8.446	8.446	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	9.312	9.312	9.312
Perkantoran	M2	6.621	6.621	6.621	6.952	6.952	6.952	6.952	7.300	7.300	7.300
Perdagangan	M2	4.341	4.341	4.341	4.558	4.558	4.558	4.558	4.786	4.786	4.786
Sarana Kesehatan	M2	649	681	681	681	681	681	715	715	715	715
Rental		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Permintaan											
Energi Listrik		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Air Bersih		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pengelolaan Limbah		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pendapatan											
Jasa Listrik	Rp 000.000/thn	489	489	538	538	538	592	592	592	651	651
Jasa IPAL	Rp 000.000/thn	1.066	1.120	1.176	1.235	1.296	1.361	1.429	1.501	1.576	1.654
Jasa Air Bersih	Rp 000.000/thn	2.755	2.755	2.892	2.892	2.892	3.037	3.037	3.037	3.189	3.189
Jasa Pengelolaan Kebersihan	Rp 000.000/thn	434	434	456	456	456	479	479	479	503	503
Jasa Lainnya	Rp 000.000/thn	441	463	486	511	536	563	591	621	652	684
Biaya Operasional											
Gaji	Rp 000.000/thn	519	571	628	690	759	835	919	1.011	1.112	1.223
Adm & Umum	Rp 000.000/thn	130	143	157	173	190	209	230	253	278	306
Listrik	Rp 000.000/thn	27	28	29	29	30	31	32	33	34	35
Maintenance	Rp 000.000/thn	81	86	90	94	99	104	109	115	120	126
Pemasaran	Rp 000.000/thn	81	86	90	94	99	104	109	115	120	126

PERHITUNGAN PENYUSUTAN/DEPRESIASI ASET (SKENARIO-1)
Metode Penyusutan : Straight-Line (Dalam Jutaan Rupiah/000.000)

No.	Uraian (Nama Harta Tetap)	Nilai Perolehan	Umur (Tahun)	Penyusutan/Depresiasi Pada Tahun Ke-										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Tanah	139.059	0											
2	Sarana Ibadah	17.600	15		1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173
3	Pemadam Kebakaran	20.776	15		1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385
4	Power Plant	7.499	15		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
5	Pengelolaan Limbah Kering	2.979	10		298	298	298	298	298	298	298	298	298	298
6	IPAL	7.322	20		244	244	244	244	244	244	244	244	244	244
7	Jalan, Saluran dan Trotoar	87.479	10		8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748
8	Instalasi Air Bersih	6.720	15		448	448	448	448	448	448	448	448	448	448
Jumlah Total		195.235			12.796	12.796	12.796	12.796	12.796	12.796	12.796	12.796	12.796	12.796

No.	Uraian (Nama Harta Tetap)	Nilai Perolehan	Umur (Tahun)	Penyusutan/Depresiasi Pada Tahun Ke-											
				12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		
1	Tanah	139.059	0												
2	Sarana Ibadah	17.600	15	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173						
3	Pemadam Kebakaran	20.776	15	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385						
4	Power Plant	7.499	15	500	500	500	500	500	500						
5	Pengelolaan Limbah Kering	2.979	10												
6	IPAL	7.322	20	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244
7	Jalan, Saluran dan Trotoar	87.479	10	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748
8	Instalasi Air Bersih	6.720	15	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448
Jumlah Total		195.235		3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	244	244	244	244	244	244

PERHITUNGAN LABA/RUGI (SKENARIO-1)
(Dalam Jutaan Rupiah/000.000)

No.	Uraian	Keterangan	Tahun ke-												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Penerimaan/Pendapatan														
a.	Sewa Kavling Tanah :														
1)	Kapling 01- (1-2)	Ref. Revenue		7.200	7.200	7.200	7.200	2.400	31.200	34.320	37.752	41.527	45.680		
2)	Kapling 01- (3-20)	s.d.a.		14.400	14.400	14.400	14.400	57.600	63.360	69.696	76.666	84.332	92.765		
3)	Kapling 03- (01-223)	s.d.a.			160	160	160	160	160	160	960	1.056	1.162		
4)	Kapling 03- (224-280)	s.d.a.				224	224	224	224	224	224	1.120	1.176	1.235	
5)	Perumahan Kepadatan Tinggi	s.d.a.				8.044	8.044	8.044	8.044	8.044	8.044	8.446	8.446		
6)	Perkantoran	s.d.a.				1.261	2.522	2.522	6.306	6.306	6.306	6.306	6.306	6.621	
7)	Perdagangan	s.d.a.				-	827	1.654	1.654	4.134	4.134	4.134	4.134	4.341	
8)	Sarana Kesehatan	s.d.a.				618	618	618	618	618	649	649	649		
				21.600,00	22.378,00	31.907,20	33.995,20	73.222,00	111.565,60	123.532,90	136.032,70	147.626,46	160.898,80		
b.	Rentabel/Penyewaan	Ref. Revenue						-	-	-	-	-	-	-	
c.	Pendapatan Lainnya					-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1)	Jasa Listrik	Ref. Revenue		368	368	368	404	404	404	445	445	445	445	489	
2)	Jasa IPAL	s.d.a.			687	722	758	796	836	877	921	967	967	1.016	
3)	Jasa Air Bersih	s.d.a.		2.379	2.379	2.379	2.498	2.498	2.498	2.623	2.623	2.623	2.623	2.755	
4)	Jasa Pengelolaan Kebersihan	s.d.a.		375	375	394	394	394	413	413	413	413	413	434	
5)	Jasa Lainnya	s.d.a.			381	381	381	400	400	400	420	420	420	420	
				3.122,10	4.190,47	4.224,84	4.435,41	4.492,36	4.532,15	4.758,97	4.822,84	4.868,90	5.113,59		
	Penerimaan/Pendapatan			-	24.722,10	26.568,47	36.132,04	38.430,61	77.714,36	116.097,75	128.291,87	140.855,54	152.495,36	166.012,38	
2	Biaya Konstruksi														
a.	Biaya Pra Konstruksi	Ref. B. Operasi	139.105,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
b.	Biaya Konstruksi	s.d.a.	168.177,60	168.177,60	28.465,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
c.	Biaya Pengadaan + Lain-lain	s.d.a.	5.000,00	600,00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Biaya Konstruksi			312.282,95	168.777,60	28.465,20	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	Biaya Operasional														
a.	Gaji	Ref. B. Operasi		200	220	242	266	293	322	354	390	429	472		
b.	Adm & Umum	s.d.a.		50	55	61	67	73	81	89	97	107	118		
c.	Listrik	s.d.a.		20	21	21	22	23	23	24	25	25	26		
d.	Maintenance	s.d.a.		50	53	55	58	61	64	67	70	74	78		
e.	Pemasaran	s.d.a.		50	53	55	58	61	64	67	70	74	78		
4	Bunga Pinjaman			4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21		
5	Depresiasi	Ref. Depresiasi		-	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	
	Total Pengeluaran			312.282,95	17.818,43	17.849,03	17.882,39	17.918,79	17.958,51	18.001,87	18.049,21	18.100,91	18.157,40	18.219,14	
	Laba Bersih Sebelum Pajak (EBT)			(312.282,95)	6.903,67	8.719,44	18.249,64	20.511,82	59.755,84	98.095,88	110.242,67	122.754,63	134.337,96	147.793,24	
6	Pajak	Ref. Parameter		-	1.725,92	2.179,86	4.562,41	5.127,96	14.938,96	24.523,97	27.560,67	30.688,66	33.584,49	36.948,31	
	Laba Bersih Setelah Pajak (EAT)			(312.282,95)	5.177,75	6.539,58	13.687,23	15.383,87	44.816,88	73.571,91	82.682,00	92.065,97	100.753,47	110.844,93	
	Akumulasi			(312.282,95)	(307.105,20)	(300.565,62)	(286.878,39)	(271.494,52)	(226.677,64)	(153.105,73)	(70.423,73)	21.642,24	122.395,71	233.240,64	

No.	Uraian	Keterangan											
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
1	Penerimaan/Pendapatan												
a.	Sewa Kavling Tanah :												
1)	Kapling 01- (1-2)	Ref. Revenue	50.248	55.273	60.800	66.880	73.568	80.925	89.017	97.919	107.711	118.482	
2)	Kapling 01- (3-20)	s.d.a.	102.042	112.246	123.471	135.818	149.400	164.340	180.773	198.851	218.736	240.609	
3)	Kapling 03- (01-223)	s.d.a.	1.278	1.406	1.546	1.701	1.871	2.058	2.264	2.490	2.739	3.013	
4)	Kapling 03- (224-280)	s.d.a.	1.297	1.361	1.429	1.501	1.576	1.655	1.737	1.824	1.916	2.011	
5)	Perumahan Kepadatan Tinggi	s.d.a.	8.446	8.446	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	9.312	9.312	9.312	
6)	Perkantoran	s.d.a.	6.621	6.621	6.621	6.952	6.952	6.952	7.300	7.300	7.300	7.300	
7)	Perdagangan	s.d.a.	4.341	4.341	4.341	4.558	4.558	4.558	4.786	4.786	4.786	4.786	
8)	Sarana Kesehatan	s.d.a.	649	681	681	681	681	715	715	715	715	715	
			174.921,23	190.375,26	207.758,07	226.959	247.474	270.037	294.886	323.197	353.214	386.229	
b.	Rentabel/Penyewaan	Ref. Revenue	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
c.	Pendapatan Lainnya		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1)	Jasa Listrik	Ref. Revenue	489	489	538	538	592	592	592	651	651		
2)	Jasa IPAL	s.d.a.	1.066	1.120	1.176	1.235	1.296	1.361	1.429	1.501	1.576	1.654	
3)	Jasa Air Bersih	s.d.a.	2.755	2.755	2.892	2.892	3.037	3.037	3.037	3.189	3.189		
4)	Jasa Pengelolaan Kebersihan	s.d.a.	434	434	456	456	479	479	479	503	503		
6)	Jasa Lainnya	s.d.a.	441	463	486	511	536	563	591	621	652	684	
			5.185,37	5.260,74	5.548,24	5.631,34	5.718,59	6.031,43	6.127,63	6.228,63	6.569,67	6.681,02	
	Penerimaan/Pendapatan		180.106,59	195.636,00	213.306,31	232.590,66	253.192,80	276.068,27	301.013,48	329.425,73	359.783,96	392.909,67	
2	Biaya Konstruksi												
a.	Biaya Pra Konstruksi	Ref. B. Operasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
b.	Biaya Konstruksi	s.d.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
c.	Biaya Pengadaan + Lain-lain	s.d.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Biaya Konstruksi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	Biaya Operasional												
a.	Gaji	Ref. B. Operasi	519	571	628	690	759	835	919	1.011	1.112	1.223	
b.	Adm & Umum	s.d.a.	130	143	157	173	190	209	230	253	278	306	
c.	Listrik	s.d.a.	27	28	29	29	30	31	32	33	34	35	
d.	Maintenance	s.d.a.	81	86	90	94	99	104	109	115	120	126	
e	Pemasaran	s.d.a.	81	86	90	94	99	104	109	115	120	126	
4	Bunga Pinjaman		4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	
5	Depresiasi	Ref. Depresiasi	3.750,38	3.750,38	3.750,38	3.750,38	3.750,38	244,06	244,06	244,06	244,06	244,06	
	Total Pengeluaran		9.240,79	9.314,58	9.395,29	9.483,59	9.580,21	1.527,42	1.643,18	1.769,94	1.908,75	2.060,80	
	Laba Bersih Sebelum Pajak (EBT)		170.865,81	186.321,41	203.911,02	223.107,07	243.612,59	274.540,85	299.370,30	327.655,79	357.875,21	390.848,87	
6	Pajak	Ref. Parameter	42.716,45	46.580,35	50.977,75	55.776,77	60.903,15	68.635,21	74.842,57	81.913,95	89.468,80	97.712,22	
	Laba Bersih Setelah Pajak (EAT)		128.149,35	139.741,06	152.933,26	167.330,30	182.709,45	205.905,63	224.527,72	245.741,84	268.406,41	293.136,65	
	Akumulasi		361.390,00	501.131,05	654.064,32	821.394,62	1.004.104,06	1.210.009,70	1.434.537,42	1.680.279,26	1.948.685,67	2.241.822,32	

PROYEKSI CASH FLOW PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI KABUPATEN INDRAMAYU (SKENARIO-1)

No.	URAIAN	TOTAL	TAHUN										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I.	OUT FLOW												
A.	Pra-Konstruksi	139.105,35	139.105,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	Kegiatan Konstruksi												
1	Pekerjaan Konstruksi	364.820,40	168.177,60	168.177,60	28.465,20	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Biaya Pengadaan & Lain-lain	5.600,00	5.000,00	600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Biaya Operasional												
1	Gaji	19.839,57	-	600	630	662	695	729	766	804	844	886	931
2	Adm & Umum	2.015,28	-	75	77	80	82	84	87	90	92	95	98
3	Listrik	537,41	-	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
4	Maintenance	1.653,30	-	50	53	55	58	61	64	67	70	74	78
5	Pemasaran	3.306,60	-	100	105	110	116	122	128	134	141	148	155
	<i>Sub Total I (A+B+C)</i>	<i>536.877,90</i>	<i>312.282,95</i>	<i>169.622,60</i>	<i>29.350,55</i>	<i>927,66</i>	<i>972,03</i>	<i>1.018,55</i>	<i>1.067,34</i>	<i>1.118,51</i>	<i>1.172,16</i>	<i>1.228,43</i>	<i>1.287,45</i>
D.	Investasi/Kewajiban Hutang												
1	Investasi	581.525,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Bunga dan Beban (12%)	69.783,09	-	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21
3	Angsuran Pinjaman	581.525,75	-	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38
	<i>Sub Total II (F)</i>	<i>651.308,84</i>	<i>-</i>	<i>43.420,59</i>	<i>43.420,59</i>	<i>43.420,59</i>	<i>43.420,59</i>	<i>43.420,59</i>	<i>43.420,59</i>	<i>43.420,59</i>	<i>43.420,59</i>	<i>43.420,59</i>	<i>43.420,59</i>
	TOTAL OUT FLOW	1.188.186,75	312.282,95	213.043,19	72.771,14	44.348,25	44.392,62	44.439,14	44.487,93	44.539,10	44.592,75	44.649,02	44.708,04
II.	IN FLOW												
	Penerimaan :												
1	Sewa Kavling Tanah	3.537.809,66	-	21.600,00	22.378,00	31.907,20	33.995,20	73.222,00	111.565,60	123.532,90	136.032,70	147.626,46	160.898,80
2	Rentabel/Penyewaan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Pendapatan Lainnya	103.544,28	-	3.122,10	4.190,47	4.224,84	4.435,41	4.492,36	4.532,15	4.758,97	4.822,84	4.868,90	5.113,59
	<i>Sub Total II</i>	<i>3.641.353,94</i>	<i>-</i>	<i>24.722,10</i>	<i>26.568,47</i>	<i>36.132,04</i>	<i>38.430,61</i>	<i>77.714,36</i>	<i>116.097,75</i>	<i>128.291,87</i>	<i>140.855,54</i>	<i>152.495,36</i>	<i>166.012,38</i>
	TOTAL IN FLOW	3.641.353,94	-	24.722,10	26.568,47	36.132,04	38.430,61	77.714,36	116.097,75	128.291,87	140.855,54	152.495,36	166.012,38
	NET CASH FLOW (NCF)	2.765.450,15	(312.282,95)	(188.321,09)	(46.202,67)	(8.216,21)	(5.962,00)	33.275,21	71.609,81	83.752,78	96.262,79	107.846,34	121.304,34

No.	URAIAN	TOTAL	TAHUN									
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
I.	OUT FLOW											
A.	Pra-Konstruksi	139.105,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	Kegiatan Konstruksi											
1	Pekerjaan Konstruksi	364.820,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Biaya Pengadaan & Lain-lain	5.600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Biaya Operasional											
1	Gaji	19.839,57	977	1.026	1.078	1.131	1.188	1.247	1.310	1.375	1.444	1.516
2	Adm & Umum	2.015,28	101	104	107	110	113	117	120	124	128	132
3	Listrik	537,41	27	28	29	29	30	31	32	33	34	35
4	Maintenance	1.653,30	81	86	90	94	99	104	109	115	120	126
5	Pemasaran	3.306,60	163	171	180	189	198	208	218	229	241	253
	<i>Sub Total I (A+B+C)</i>	<i>536.877,90</i>	<i>1.349,34</i>	<i>1.414,26</i>	<i>1.482,34</i>	<i>1.553,75</i>	<i>1.628,64</i>	<i>1.707,20</i>	<i>1.789,60</i>	<i>1.876,03</i>	<i>1.966,70</i>	<i>2.061,80</i>
D.	Investasi/Kewajiban Hutang											
1	Investasi	581.525,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Bunga dan Beban (12%)	69.783,09	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21
3	Angsuran Pinjaman	581.525,75	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38
	<i>Sub Total II (F)</i>	<i>651.308,84</i>	<i>43.420,59</i>									
	TOTAL OUT FLOW	1.188.186,75	44.769,93	44.834,85	44.902,93	44.974,34	45.049,23	1.707,20	1.789,60	1.876,03	1.966,70	2.061,80
II.	IN FLOW											
	Penerimaan :											
1	Sewa Kavling Tanah	3.537.809,66	174.921,23	190.375,26	207.758,07	226.959,32	247.474,21	270.036,84	294.885,86	323.197,09	353.214,29	386.228,65
2	Rentabel/Penyewaan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Pendapatan Lainnya	103.544,28	5.185,37	5.260,74	5.548,24	5.631,34	5.718,59	6.031,43	6.127,63	6.228,63	6.569,67	6.681,02
	<i>Sub Total II</i>	<i>3.641.353,94</i>	<i>180.106,59</i>	<i>195.636,00</i>	<i>213.306,31</i>	<i>232.590,66</i>	<i>253.192,80</i>	<i>276.068,27</i>	<i>301.013,48</i>	<i>329.425,73</i>	<i>359.783,96</i>	<i>392.909,67</i>
	TOTAL IN FLOW	3.641.353,94	180.106,59	195.636,00	213.306,31	232.590,66	253.192,80	276.068,27	301.013,48	329.425,73	359.783,96	392.909,67
	NET CASH FLOW (NCF)	2.765.450,15	135.336,66	150.801,15	168.403,38	187.616,32	208.143,57	274.361,07	299.223,88	327.549,69	357.817,26	390.847,87

ANALISIS KINERJA INVESTASI (SKENARIO-1)

1). Total Profit (Keuntungan Absolut)

$$\begin{array}{lcl} \text{TP} & = & 2.453.167,19 \\ \text{Profit Rate} & = & 206,46 \% \end{array}$$

Total profit (keuntungan absolut) bernilai positif dan nilai profit rate lebih besar dari tingkat inflasi (asumsi 10%) sehingga proyek dapat dipertimbangkan untuk diterima.

2). Accounting Rate of Return (ARR)

$$\text{ARR} = 475,55 \%$$

Pertambahan profit (penerimaan kembali) dari investasi dibandingkan dengan jumlah modal yang diperlukan adalah 475,55%.

$$\begin{array}{lll} \text{3). Pay Back Periode} & = & \underline{1.188.186,75} \\ & & 182.067,70 \\ & = & 6,53 \quad = 7 \text{ Tahun} \end{array}$$

Jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali investasi dari sejumlah aliran kas yang diterima adalah 7 Tahun.

4). Analisa Net Present Value :

Year	Cash In	Cash Out
1	-	312.283,00
2	24.722,10	213.043,19
3	26.568,47	72.771,14
4	36.132,04	44.348,25
5	38.430,61	44.392,62
6	77.714,36	44.439,14
7	116.097,75	44.487,93
8	128.291,87	44.539,10
9	140.855,54	44.592,75
10	152.495,36	44.649,02
11	166.012,38	44.708,04
12	180.106,59	44.769,93
13	195.636,00	44.834,85
14	213.306,31	44.902,93
15	232.590,66	44.974,34
16	253.192,80	45.049,23
17	276.068,27	1.707,20
18	301.013,48	1.789,60
19	329.425,73	1.876,03
20	359.783,96	1.966,70
21	392.909,67	2.061,80

Dengan Faktor Nilai Tunai (PVIF) = 12%/(Discount Factor = 12%) untuk periode 20 tahun.

Year	Invesment	Proceeds	PVIP = 12%	Present Value Of	
				Invesment	Proceeds
1	(312.282,95)	-	0,893	(278.868,68)	
2	(188.321,09)	24.722,10	0,797	(150.091,91)	19.703,51
3	(46.202,67)	26.568,47	0,712	(32.896,30)	18.916,75
4	(8.216,21)	36.132,04	0,636	(5.225,51)	22.979,98
5	(5.962,00)	38.430,61	0,567	(3.380,46)	21.790,16
6	33.275,21	77.714,36	0,507	16.870,53	39.401,18
7	71.609,81	116.097,75	0,452	32.367,64	52.476,18
8	83.752,78	128.291,87	0,404	33.836,12	51.829,92
9	96.262,79	140.855,54	0,361	34.750,87	50.848,85
10	107.846,34	152.495,36	0,322	34.726,52	49.103,51
11	121.304,34	166.012,38	0,287	34.814,35	47.645,55
12	135.336,66	180.106,59	0,257	34.781,52	46.287,39
13	150.801,15	195.636,00	0,229	34.533,46	44.800,64
14	168.403,38	213.306,31	0,205	34.522,69	43.727,79
15	187.616,32	232.590,66	0,183	34.333,79	42.564,09
16	208.143,57	253.192,80	0,163	33.927,40	41.270,43
17	274.361,07	276.068,27	0,146	40.056,72	40.305,97
18	299.223,88	301.013,48	0,13	38.899,10	39.131,75
19	327.549,69	329.425,73	0,116	37.995,76	38.213,38
20	357.817,26	359.783,96	0,104	37.213,00	37.417,53
21	390.847,87	392.909,67	0,093	36.348,85	36.540,60
Total					784.955,2
Present Value Of Invesment					79.515,5
Net Present Value					864.470,6

Net Present Value (NPV) =864.470,6 (Positif), berarti rate of return (tingkat pengembalian) kegiatan pembangunan KI Kabupaten Indramayu > 12%, melebihi biaya modal (cost of capital). Artinya pembangunan KI Kabupaten Indramayu dapat dipertimbangkan untuk dilaksanakan.

5) Internal Rate of Return (IRR) :

Year	NCF	DF1 (13%)	PV1	DF2 (12%)	PV2
1	(312.282,95)	0,885	(276.356,60)	0,893	(278.868,68)
2	(188.321,09)	0,783	(147.483,04)	0,797	(150.091,91)
3	(46.202,67)	0,693	(32.020,77)	0,712	(32.896,30)
4	(8.216,21)	0,613	(5.039,16)	0,636	(5.225,51)
5	(5.962,00)	0,543	(3.235,94)	0,567	(3.380,46)
6	33.275,21	0,480	15.982,70	0,507	16.870,53
7	71.609,81	0,425	30.438,51	0,452	32.367,64
8	83.752,78	0,376	31.504,43	0,404	33.836,12
9	96.262,79	0,333	32.044,42	0,361	34.750,87
10	107.846,34	0,295	31.770,27	0,322	34.726,52
11	121.304,34	0,261	31.623,76	0,287	34.814,35
12	135.336,66	0,231	31.222,96	0,257	34.781,52
13	150.801,15	0,204	30.788,24	0,229	34.533,46
14	168.403,38	0,181	30.426,54	0,205	34.522,69
15	187.616,32	0,160	29.998,11	0,183	34.333,79
16	208.143,57	0,141	29.451,53	0,163	33.927,40
17	274.361,07	0,125	34.354,92	0,146	40.056,72
18	299.223,88	0,111	33.157,69	0,13	38.899,10
19	327.549,69	0,098	32.120,83	0,116	37.995,76
20	357.817,26	0,087	31.052,20	0,104	37.213,00
21	390.847,87	0,047	18.409,70	0,093	36.348,85
NPV1 =				NV2 =	79.515,47
IRR =	12,85	%			

Apabila pembangunan KI Kab. Indramayu tersebut dengan menggunakan discount rate sebesar 12,85%, hasilnya akan sama dengan nilai investasi yang ditanamkan.

Karena itu jika tawaran pinjaman bagi pembiayaan pembangunan KI Kab. Indramayut tersebut dengan menggunakan tingkat bunga > 12,85% harus ditolak, sedangkan apabila tingkat bunga umum atau required rate of return adalah < 12,85% maka kegiatan Pembangunan KI Kab. Indramayu **Layak dilaksanakan.**

6) Benefit Cost Ratio

$$\begin{aligned} PV_i (Bt) &= 784.955,2 \\ PV_i (Ct) &= 79.515,5 \end{aligned}$$

$$B/C \text{ ratio (12\%)} = 9,87$$

Dengan menggunakan discount rate 12%, usul proyek pembangunan KI Kab. Indramayu dapat diterima, karena nilai BCR > 1.

ANALISIS KERJASAMA PEMERINTAH – BADAN PENGELOLA (SKENARIO-1)

Keterangan	Dalam Jutaan Rupiah (000.000)																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Thn	13	14	15	16	17	18	19	20
Penerimaan	(188.321,09)	(46.202,67)	(8.216,21)	(5.962,00)	33.275,21	71.609,81	83.752,78	96.262,79	107.846,34	121.304,34	135.336,66	150.801,15	168.403,38	187.616,32	208.143,57	274.361,07	299.223,88	327.549,69	357.817,26	390.847,87	
Pembayaran ke Pemilik Aset																					
Advance Payment	-																				
Royalty	3.060,32	3.213,33	3.374,00	3.542,70	3.719,84	3.905,83	4.101,12	4.306,17	4.521,48	4.747,56	4.984,94	5.234,18	5.495,89	5.770,69	6.059,22	6.362,18	6.680,29	7.014,30	7.365,02	7.733,27	
Sub Total	-	3.060,32	3.213,33	3.374,00	3.542,70	3.719,84	3.905,83	4.101,12	4.306,17	4.521,48	4.747,56	4.984,94	5.234,18	5.495,89	5.770,69	6.059,22	6.362,18	6.680,29	7.014,30	7.365,02	7.733,27
Penerimaan Operasional	(191.381,41)	(49.416,01)	(11.590,21)	(9.504,70)	29.555,38	67.703,99	79.651,66	91.956,61	103.324,85	116.556,79	130.351,73	145.566,97	162.907,49	181.845,64	202.084,35	267.998,89	292.543,59	320.535,39	350.452,24	383.114,60	
Kegiatan Investasi																					
Baya Pro Konstruksi																					
Baya Konstruksi	364.820,40																				
Baya Pengadaan + Lain-lain	5.600,00																				
Sub Total	370.420,40																				
Kas Bersih	(370.420,40)	(191.381,41)	(49.416,01)	(11.590,21)	(9.504,70)	29.555,38	67.703,99	79.651,66	91.956,61	103.324,85	116.556,79	130.351,73	145.566,97	162.907,49	181.845,64	202.084,35	267.998,89	292.543,59	320.535,39	350.452,24	383.114,60
Discount Rate		12%																			
NPV		Rp369.181,27																			
IRR		11,98%																			
Keterangan	Dalam Jutaan Rupiah (000.000)																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Penerimaan																					
Advance Payment	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Royalty	-	3.060,32	3.213,33	3.374,00	3.542,70	3.719,84	3.905,83	4.101,12	4.306,17	4.521,48	4.747,56	4.984,94	5.234,18	5.495,89	5.770,69	6.059,22	6.362,18	6.680,29	7.014,30	7.365,02	7.733,27
Total	-	3.060,32	3.213,33	3.374,00	3.542,70	3.719,84	3.905,83	4.101,12	4.306,17	4.521,48	4.747,56	4.984,94	5.234,18	5.495,89	5.770,69	6.059,22	6.362,18	6.680,29	7.014,30	7.365,02	7.733,27
Kegiatan Investasi																					
Lahan	139.105																				
Total	139.105																				
Terminal Value																					1.341.404
Kas Bersih	(139.105)	3.060,32	3.213,33	3.374,00	3.542,70	3.719,84	3.905,83	4.101,12	4.306,17	4.521,48	4.747,56	4.984,94	5.234,18	5.495,89	5.770,69	6.059,22	6.362,18	6.680,29	7.014,30	7.365,02	1.349.137,14
Discount Rate		12%																			
NPV		170.753																			
IRR		13,31%																			

PROYEKSI CFI KI INDRAMAYU SKENARIO-2

ESTIMASI PERPETAKAN KAWASAN INDUSTRI KABUPATEN INDRAMAYU

NOTASI	ZONASI DAN KAPLING	LUASAN ZONA/KAPLING (Ha)	LUASAN ZONA/KAPLING (m²)	JUMLAH (Unit Kapling)
01	ZONA INDUSTRI INDUSTRI BESAR Kapling 01- (01-13) Kapling 01- (14-37)	201,70 197,05 540.000 1.430.500	2.017.000,00 1.970.500 24	37 13
02	INDUSTRI KECIL MENENGAH Kapling 02- (01-60) Kapling 02- (61-88)	4,65	46.500 24.000 22.500	88 60 28
03	ZONA FASILITAS PENUNJANG Perumahan Perumahan Kepadatan Tinggi	39,15 20,11	391.500,00 201.100	14.077
04	Sarana Peribadatan	0,61	6.100	
05	Perkantoran	10,51	105.100	
06	Perdagangan	6,89	68.900	
07	Sarana Kesehatan	1,03	10.300	
08	ZONA INFRASTRUKTUR KAWASAN Unit Pemadam Kebakaran	6,88 0,97	68.800,00 9.700	
09	Power Plant	2,50	25.000	
10	Instalasi Pengelolaan Air Bersih	0,96	9.600	
11	IPAL	1,00	10.000	
12	Pengelolaan Limbah Kering	0,55	5.500	
13	Terminal Shuttle	0,90	9.000	
14	ZONA RTH RTH Taman Kawasan	21,13 9,31	211.300,00 93.100	
15	RTH Jalur Hijau	11,82	118.200	
16	Jalan dan Saluran Jalur Pendektrian Jalan dan Drianase	40,18 7,36 32,82	401.800 73.600,00 328.200,00	
LUAS TOTAL KI		309,04	3.090.400,00	

JUAL KAVLING (SKENARIO-2)

NOTASI	ZONASI DAN KAPLING	LUASAN ZONA/KAPLING (Ha)	LUASAN ZONA/KAPLING (m ²)	JUMLAH (Unit Kapling)
01	ZONA INDUSTRI	201,70	2.017.000,00	
	INDUSTRI BESAR	197,05	1.970.500	37
	Kapling 01- (01-13)		540.000	13
	Kapling 01- (14-37)		1.430.500	24
02	INDUSTRI KECIL MENENGAH	4,65	46.500	88
	Kapling 02- (01-60)		24.000	60
	Kapling 02- (61-88)		22.500	28
	ZONA FASILITAS PENUNJANG			
03	Perumahan	20,11	201.100	14.077
	Perumahan Kepadatan Tinggi			
04	Perkantoran	10,51	105.100	
05	Perdagangan	6,89	68.900	
06	Sarana Kesehatan	1,03	10.300	

PENDAPATAN LAINNYA

No	Komponen	Volume		Biaya Satuan (Rupiah)	Jumlah (Rupiah)
1	Jasa Listrik	367.640	KWH	1000	367.640.000
2	Jasa IPAL	859.275	liter/tahun	800	687.420.000
3	Jasa Air Bersih	2.643.840	liter/tahun	900	2.379.456.000
4	Jasa Pengelolaan Kebersihan	3.000	M3/tahun	125.000	375.000.000
	Sub Total				3.809.516.000
5	Jasa Lainnya	10%			380.951.600
	Total				4.190.467.600

PERKIRAAN BIAYA PADA TAHAP PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI INDRAMAYU PROVINSI JAWA BARAT (SKENARIO-2)

NO	URAIAN KEGIATAN	VOLUME	SATUAN	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)
1	2	3	4	5	6 = 5 x 3
I	KEGIATAN PRA KONSTRUKSI				
1	Lahan	3.090.200,00	M2	45.000,00	139.059.000.000,00
2	Pengurusan Perizinan		Ls	46.353.000,00	46.353.000,00
				Jumlah I	139.105.353.000,00
II	KEGIATAN KONSTRUKSI				
A.	PEKERJAAN PERSIAPAN				222.494.400.000,00
	Pembersihan dan Pematangan Lahan	1.854.120	M3	120.000,00	222.494.400.000,00
B.	FISIK/KONSTRUKSI				142.326.000.000,00
1	Sarana Ibadah	1.525	M2	4.000.000,00	6.100.000.000,00
2	Pemadam Kebakaran	1.940	M2	4.000.000,00	7.760.000.000,00
3	Power Plant	7.500	M2	1.000.000,00	7.500.000.000,00
4	Pengelolaan Limbah Kering	2.200	M2	1.000.000,00	2.200.000.000,00
5	IPAL	4.000	M2	1.000.000,00	4.000.000.000,00
6	RTH Jalur Hijau	118.200	M2	30.000,00	3.546.000.000,00
7	Jalan, Saluran dan Trotoar	100.450	M2	1.000.000,00	100.450.000.000,00
8	Instalasi Air Bersih	6.720	M2	1.000.000,00	6.720.000.000,00
9	Terminal Shuttle	1.350	M2	3.000.000,00	4.050.000.000,00
III.	PENGADAAN PERALATAN DAN PERLENGKAPAN & LAIN-LAIN				
A.	INSTALASI ELEKTRIKAL & MEKANIKAL				75.000.000.000,00
1	Power Plant		Ls	8.000.000.000,00	8.000.000.000,00
2	Peralatan dan Perlengkapan PMK		Ls	2.000.000.000,00	2.000.000.000,00
3	Peralatan dan Perlengkapan Air Bersih		Ls	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00
4	Instalasi Listrik (Mecanical & Electrical)	1	Set	2.000.000.000,00	2.000.000.000,00
5	Instalasi Telp.	1	Set	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00
B.	PEMBELIAN PERALATAN PENUNJANG				600.000.000,00
	Peralatan & Perlengkapan Kantor Manajemen	1	Paket	600.000.000,00	600.000.000,00
C.	BIAYA ADM PEMBANGUNAN		Ls	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00
D.	LAIN-LAIN		LS	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00
				Jumlah III	77.600.000.000,00
	JUMLAH TOTAL				581.525.753.000,00

PEMBAYARAN PINJAMAN/ANGSURAN (SKENARIO-2)
Cara Pengembalian : Interest & Diminishing Principal (Fixed Principal)

Tahun	Bunga	Angsuran	Pembayaran	Sisa Pinjaman
				581.525.753.000
2	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	538.105.163.443
3	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	494.684.573.885
4	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	451.263.984.328
5	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	407.843.394.771
6	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	364.422.805.213
7	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	321.002.215.656
8	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	277.581.626.099
9	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	234.161.036.541
10	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	190.740.446.984
11	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	147.319.857.427
12	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	103.899.267.869
13	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	60.478.678.312
14	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	17.058.088.755
15	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	-
16	4.652.206.024	38.768.383.533	43.420.589.557	
Jumlah	69.783.090.360	581.525.753.000	651.308.843.360	

ASUMSI UMUM (SKENARIO-2)
(Dalam Jutaan Rupiah/000.000)

Keterangan	Satuan	1	2	3	4	5	Thn					11
							12	12	12	12	12	
Bulan Operasional	Bln/thn											
Jual Kavling Tanah												
Kapling 01- (01-13)	M2		67.200	73.920	80.640	26.880	-					
Kapling 01- (14-37)	M2		134.400	147.840	161.280	161.280	147.840	147.840				
Kapling 02- (01-60)	M2			1.600	1.760	1.920	1.920	3.840				
Kapling 02- (61-88)	M2				2.240	2.464	2.688	2.688				
Perumahan Kepadatan Tinggi	M2				80.440	-	-	-				
Perkantoran	M2					11.771	25.897	28.251				
Perdagangan	M2						7.717	16.977	18.520			
Sarana Kesehatan	M2			5.768								
Rentalable												
	Rp 000.000/thn											
Permintaan												
Energi Listrik		30%	70%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Air Bersih		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pengelolaan Limbah		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pendapatan												
Jasa Listrik	Rp 000.000/thn		368	368	368	404	404	445	445	445	445	489
Jasa IPAL	Rp 000.000/thn			687	722	758	796	836	877	921	967	1.016
Jasa Air Bersih	Rp 000.000/thn		2.379	2.379	2.379	2.498	2.498	2.498	2.623	2.623	2.623	2.755
Jasa Pengelolaan Kebersihan	Rp 000.000/thn		375	375	375	394	394	413	413	413	413	434
Jasa Lainnya	Rp 000.000/thn			381	381	381	400	400	400	420	420	420
Biaya Operasional												
Gaji	Rp 000.000/thn		200	220	242	266	293	322	354	390	429	472
Adm & Umum	Rp 000.000/thn		50	55	61	67	73	81	89	97	107	118
Listrik	Rp 000.000/thn		20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
Maintenance	Rp 000.000/thn		50	53	55	58	61	64	67	70	74	78
Pemasaran	Rp 000.000/thn		50	53	55	58	61	64	67	70	74	78

Keterangan	Satuan	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Bulan Operasional	Bln/thn	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Jual Kavling Tanah											
Kapling 01- (01-13)	M2										
Kapling 01- (14-37)	M2										
Kapling 02- (01-60)	M2										
Kapling 02- (61-88)	M2										
Perumahan Kepadatan Tinggi	M2										
Perkantoran	M2										
Perdagangan	M2										
Sarana Kesehatan	M2										
Rental											
	Rp 000.000/thn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Permintaan											
Energi Listrik		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Air Bersih		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pengelolaan Limbah		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Pendapatan											
Jasa Listrik	Rp 000.000/thn	489	489	538	538	538	592	592	592	651	651
Jasa IPAL	Rp 000.000/thn	1.066	1.120	1.176	1.235	1.296	1.361	1.429	1.501	1.576	1.654
Jasa Air Bersih	Rp 000.000/thn	2.755	2.755	2.892	2.892	2.892	3.037	3.037	3.037	3.189	3.189
Jasa Pengelolaan Kebersihan	Rp 000.000/thn	434	434	456	456	456	479	479	479	503	503
Jasa Lainnya	Rp 000.000/thn	441	463	486	511	536	563	591	621	652	684
Biaya Operasional											
Gaji	Rp 000.000/thn	519	571	628	690	759	835	919	1.011	1.112	1.223
Adm & Umum	Rp 000.000/thn	130	143	157	173	190	209	230	253	278	306
Listrik	Rp 000.000/thn	27	28	29	29	30	31	32	33	34	35
Maintenance	Rp 000.000/thn	81	86	90	94	99	104	109	115	120	126
Pemasaran	Rp 000.000/thn	81	86	90	94	99	104	109	115	120	126

PERHITUNGAN PENYUSUTAN/DEPRESIASI ASET (SKENARIO-2)
Metode Penyusutan : Straight-Line (Dalam Jutaan Rupiah/000.000)

No.	Uraian (Nama Harta Tetap)	Nilai Perolehan	Umur (Tahun)	Penyusutan/Depresiasi Pada Tahun Ke-										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Tanah	139.059	0											
2	Sarana Ibadah	17.600	15		1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173
3	Pemadam Kebakaran	20.776	15		1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385
4	Power Plant	7.499	15		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
5	Pengelolaan Limbah Kering	2.979	10		298	298	298	298	298	298	298	298	298	298
6	IPAL	7.322	20		244	244	244	244	244	244	244	244	244	244
7	Jalan, Saluran dan Trotoar	87.479	10		8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748
8	Instalasi Air Bersih	6.720	15		448	448	448	448	448	448	448	448	448	448
Jumlah Total		195.235			12.796	12.796	12.796	12.796	12.796	12.796	12.796	12.796	12.796	12.796

No.	Uraian (Nama Harta Tetap)	Nilai Perolehan	Umur (Tahun)	Penyusutan/Depresiasi Pada Tahun Ke-											
				12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		
1	Tanah	139.059	0												
2	Sarana Ibadah	17.600	15		1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	1.173	
3	Pemadam Kebakaran	20.776	15		1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	1.385	
4	Power Plant	7.499	15		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
5	Pengelolaan Limbah Kering	2.979	10												
6	IPAL	7.322	20		244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	
7	Jalan, Saluran dan Trotoar	87.479	10		8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	8.748	
8	Instalasi Air Bersih	6.720	15		448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	
Jumlah Total		195.235			3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	

PERHITUNGAN LABA/RUGI (SKENARIO-2)
(Dalam Jutaan Rupiah/000.000)

No.	Uraian	Keterangan	Tahun ke-											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Penerimaan/Pendapatan													
a.	Sewa Kavling Tanah :													
1)	Kapling 01- (01-13)	Ref. Revenue		67.200	73.920	80.640	26.880	-	-	-	-	-	-	
2)	Kapling 01- (14-37)	s.d.a.			147.840	161.280	161.280	147.840	147.840	-	-	-	-	
3)	Kapling 02- (01-60)	s.d.a.		-	1.600	1.760	1.920	1.920	3.840	-	-	-	-	
4)	Kapling 02- (61-88)	s.d.a.		-	-	2.240	2.464	2.688	2.688	-	-	-	-	
5)	Perumahan Kepadatan Tinggi	s.d.a.				80.440	-	-	-	-	-	-	-	
6)	Perkantoran	s.d.a.		-		11.771	25.897	28.251	-	-	-	-	-	
7)	Perdagangan	s.d.a.		-		-	7.717	16.977	18.520	-	-	-	-	
8)	Sarana Kesehatan	s.d.a.			5.768	-	-	-	-	-	-	-	-	
				67.200,00	229.128,00	338.131,20	226.157,44	197.675,84	172.888,32	-	-	-	-	
b.	Rentabel/Penyewaan	Ref. Revenue												
					-	-	-	-	-	-	-	-	-	
c.	Pendapatan Lainnya													
1)	Jasa Listrik	Ref. Revenue		368	368	368	404	404	404	445	445	445	489	
2)	Jasa IPAL	s.d.a.			687	722	758	796	836	877	921	967	1.016	
3)	Jasa Air Bersih	s.d.a.		2.379	2.379	2.379	2.498	2.498	2.498	2.623	2.623	2.623	2.755	
4)	Jasa Pengelolaan Kebersihan	s.d.a.		375	375	394	394	394	413	413	413	434		
5)	Jasa Lainnya	s.d.a.			381	381	400	400	400	420	420	420	420	
				3.122,10	4.190,47	4.224,84	4.435,41	4.492,36	4.532,15	4.758,97	4.822,84	4.868,90	5.113,59	
	Penerimaan/Pendapatan			-	70.322,10	233.318,47	342.356,04	230.592,85	202.168,20	177.420,47	4.758,97	4.822,84	4.868,90	5.113,59
2	Biaya Konstruksi													
a.	Biaya Pra Konstruksi	Ref. B. Operasi		139.105,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
b.	Biaya Konstruksi	s.d.a.		168.177,60	168.177,60	28.465,20	-	-	-	-	-	-	-	
c.	Biaya Pengadaan + Lain-lain	s.d.a.		5.000,00	600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Biaya Konstruksi				312.282,95	168.777,60	28.465,20	-	-	-	-	-	-	
3	Biaya Operasional													
a.	Gaji	Ref. B. Operasi		200	220	242	266	293	322	354	390	429	472	
b.	Adm & Umum	s.d.a.		50	55	61	67	73	81	89	97	107	118	
c.	Listrik	s.d.a.		20	21	21	22	23	23	24	25	25	26	
d.	Maintenance	s.d.a.		50	53	55	58	61	64	67	70	74	78	
e.	Pemasaran	s.d.a.		50	53	55	58	61	64	67	70	74	78	
4	Bunga Pinjaman Depresiasi	Ref. Depresiasi		4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	
5	Total Pengeluaran			-	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	12.796,22	
	Laba Bersih Sebelum Pajak (EBT)			(312.282,95)	52.503,67	215.469,44	324.473,64	212.674,06	184.209,68	159.418,60	(13.290,23)	(13.278,07)	(13.288,50)	(13.105,55)
8	Pajak	Ref. Parameter		-	13.125,92	53.867,36	81.118,41	53.168,52	46.052,42	39.854,65	(3.322,56)	(3.319,52)	(3.322,13)	(3.276,39)
	Laba Bersih Setelah Pajak (EAT)			(312.282,95)	39.377,75	161.602,08	243.355,23	159.505,55	138.157,26	119.563,95	(9.967,68)	(9.958,55)	(9.966,38)	(9.829,17)
	Akumulasi			(312.282,95)	(272.905,20)	(111.303,12)	132.052,11	291.557,66	429.714,92	549.278,87	539.311,20	529.352,64	519.386,26	509.557,10

No.	Uraian	Keterangan										
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	Penerimaan/Pendapatan											
a.	Sewa Kavling Tanah :											
1)	Kapling 01- (01-13)	Ref. Revenue	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2)	Kapling 01- (14-37)	s.d.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3)	Kapling 02- (01-60)	s.d.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4)	Kapling 02- (61-88)	s.d.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5)	Perumahan Kepadatan Tinggi	s.d.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6)	Perkantoran	s.d.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7)	Perdagangan	s.d.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8)	Sarana Kesehatan	s.d.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b.	Rentabel/Penyewaan	Ref. Revenue	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c.	Pendapatan Lainnya		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1)	Jasa Listrik	Ref. Revenue	489	489	538	538	538	592	592	592	651	651
2)	Jasa IPAL	s.d.a.	1.066	1.120	1.176	1.235	1.296	1.361	1.429	1.501	1.576	1.654
3)	Jasa Air Bersih	s.d.a.	2.755	2.755	2.892	2.892	2.892	3.037	3.037	3.037	3.189	3.189
4)	Jasa Pengelolaan Kebersihan	s.d.a.	434	434	456	456	456	479	479	479	503	503
6)	Jasa Lainnya	s.d.a.	441	463	486	511	536	563	591	621	652	684
			5.185,37	5.260,74	5.548,24	5.631,34	5.718,59	6.031,43	6.127,63	6.228,63	6.569,67	6.681,02
	Penerimaan/Pendapatan		5.185,37	5.260,74	5.548,24	5.631,34	5.718,59	6.031,43	6.127,63	6.228,63	6.569,67	6.681,02
2	Biaya Konstruksi											
a.	Biaya Pra Konstruksi	Ref. B. Operasi	-	-	-	-	-					
b.	Biaya Konstruksi	s.d.a.	-	-	-	-	-					
c.	Biaya Pengadaan + Lain-lain	s.d.a.	-	-	-	-	-					
	Biaya Konstruksi		-	-	-	-	-					
3	Biaya Operasional											
a.	Gaji	Ref. B. Operasi	519	571	628	690	759	835	919	1.011	1.112	1.223
b.	Adm & Umum	s.d.a.	130	143	157	173	190	209	230	253	278	306
c.	Listrik	s.d.a.	27	28	29	29	30	31	32	33	34	35
d.	Maintenance	s.d.a.	81	86	90	94	99	104	109	115	120	126
e.	Pemasaran	s.d.a.	81	86	90	94	99	104	109	115	120	126
4	Bunga Pinjaman		4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21					
5	Depresiasi	Ref. Depresiasi	3.750,38	3.750,38	3.750,38	3.750,38	3.750,38	244,06	244,06	244,06	244,06	244,06
	Total Pengeluaran		9.240,79	9.314,58	9.395,29	9.483,59	9.580,21	1.527,42	1.643,18	1.769,94	1.908,75	2.060,80
	Laba Bersih Sebelum Pajak (EBT)		(4.055,42)	(4.053,84)	(3.847,05)	(3.852,25)	(3.861,62)	4.504,01	4.484,44	4.458,69	4.660,92	4.620,22
8	Pajak	Ref. Parameter	(1.013,86)	(1.013,46)	(961,76)	(963,06)	(965,40)	1.126,00	1.121,11	1.114,67	1.165,23	1.155,06
	Laba Bersih Setelah Pajak (EAT)		(3.041,57)	(3.040,38)	(2.885,29)	(2.889,19)	(2.896,21)	3.378,01	3.363,33	3.344,02	3.495,69	3.465,17
	Akumulasi		506.515,53	503.475,15	500.589,86	497.700,68	494.804,46	498.182,47	501.545,80	504.889,82	508.385,51	511.850,68

PROYEKSI CASH FLOW PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI KABUPATEN INDRAMAYU (SKENARIO-2)

No.	URAIAN	TOTAL	TAHUN										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I.	OUT FLOW												
A.	Pra-Konstruksi	139.105,35	139.105,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	Kegiatan Konstruksi												
1	Pekerjaan Konstruksi	364.820,40	168.177,60	168.177,60	28.465,20	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Biaya Pengadaan & Lain-lain	5.600,00	5.000,00	600,00									
C.	Biaya Operasional												
1	Gaji	19.839,57		600	630	662	695	729	766	804	844	886	931
2	Adm & Umum	2.015,28		75	77	80	82	84	87	90	92	95	98
3	Listrik	537,41		20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
4	Maintenance	1.653,30		50	53	55	58	61	64	67	70	74	78
5	Pemasaran	3.306,60		100	105	110	116	122	128	134	141	148	155
	<i>Sub Total I (A+B+C)</i>	536.877,90	312.282,95	169.622,60	29.350,55	927,66	972,03	1.018,55	1.067,34	1.118,51	1.172,16	1.228,43	1.287,45
D.	Investasi/Kewajiban Hutang												
1	Investasi	581.525,75											
2	Bunga dan Beban (12%)	69.783,09	-	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21
3	Angsuran Pinjaman	581.525,75	-	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38
	<i>Sub Total II (F)</i>	651.308,84	-	43.420,59	43.420,59	43.420,59	43.420,59	43.420,59	43.420,59	43.420,59	43.420,59	43.420,59	43.420,59
	TOTAL OUT FLOW	1.188.186,75	312.282,95	213.043,19	72.771,14	44.348,25	44.392,62	44.439,14	44.487,93	44.539,10	44.592,75	44.649,02	44.708,04
II.	IN FLOW												
	Penerimaan :												
1	Jual Kavling Tanah	1.231.180,80	-	67.200,00	229.128,00	338.131,20	226.157,44	197.675,84	172.888,32	-	-	-	-
2	Rentabel/Penyewaan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Pendapatan Lainnya	103.544,28	-	3.122,10	4.190,47	4.224,84	4.435,41	4.492,36	4.532,15	4.758,97	4.822,84	4.868,90	5.113,59
	<i>Sub Total II</i>	1.334.725,08	-	70.322,10	233.318,47	342.356,04	230.592,85	202.168,20	177.420,47	4.758,97	4.822,84	4.868,90	5.113,59
	TOTAL IN FLOW	1.334.725,08	-	70.322,10	233.318,47	342.356,04	230.592,85	202.168,20	177.420,47	4.758,97	4.822,84	4.868,90	5.113,59
	NET CASH FLOW (NCF)	458.821,29	(312.282,95)	(142.721,09)	160.547,33	298.007,79	186.200,24	157.729,05	132.932,53	(39.780,12)	(39.769,91)	(39.780,12)	(39.594,45)

No.	URAIAN	TOTAL	TAHUN										
			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
I.	OUT FLOW												
A.	Pra-Konstruksi	139.105,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	Kegiatan Konstruksi												
1	Pekerjaan Konstruksi	364.820,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Biaya Pengadaan & Lain-lain	5.600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	Biaya Operasional												
1	Gaji	19.839,57	977	1.026	1.078	1.131	1.188	1.247	1.310	1.375	1.444	1.516	
2	Adm & Umum	2.015,28	101	104	107	110	113	117	120	124	128	132	
3	Listrik	537,41	27	28	29	29	30	31	32	33	34	35	
4	Maintenance	1.653,30	81	86	90	94	99	104	109	115	120	126	
5	Pemasaran	3.306,60	163	171	180	189	198	208	218	229	241	253	
	<i>Sub Total I (A+B+C)</i>	536.877,90	1.349,34	1.414,26	1.482,34	1.553,75	1.628,64	1.707,20	1.789,60	1.876,03	1.966,70	2.061,80	
D.	Investasi/Kewajiban Hutang												
1	Investasi	581.525,75											
2	Bunga dan Beban (12%)	69.783,09	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21	4.652,21					
3	Angsuran Pinjaman	581.525,75	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38	38.768,38					
	<i>Sub Total II (F)</i>	651.308,84	43.420,59	43.420,59	43.420,59	43.420,59	43.420,59	43.420,59					
	TOTAL OUT FLOW	1.188.186,75	44.769,93	44.834,85	44.902,93	44.974,34	45.049,23	1.707,20	1.789,60	1.876,03	1.966,70	2.061,80	
II.	IN FLOW												
	Penerimaan :												
1	Jual Kavling Tanah	1.231.180,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Rentabel/Penyewaan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Pendapatan Lainnya	103.544,28	5.185,37	5.260,74	5.548,24	5.631,34	5.718,59	6.031,43	6.127,63	6.228,63	6.569,67	6.681,02	
	<i>Sub Total II</i>	1.334.725,08	5.185,37	5.260,74	5.548,24	5.631,34	5.718,59	6.031,43	6.127,63	6.228,63	6.569,67	6.681,02	
	TOTAL IN FLOW	1.334.725,08	5.185,37	5.260,74	5.548,24	5.631,34	5.718,59	6.031,43	6.127,63	6.228,63	6.569,67	6.681,02	
	NET CASH FLOW (NCF)	458.821,29	(39.584,56)	(39.574,11)	(39.354,69)	(39.334,00)	(39.330,64)	4.324,23	4.338,02	4.352,60	4.602,97	4.619,23	

ANALISIS KINERJA INVESTASI (SKENARIO-2)

1). Total Profit (Keuntungan Absolut)

$$\begin{array}{lcl} \text{TP} & = & 146.538,34 \\ \text{Profit Rate} & = & 12,33 \% \end{array}$$

Total profit (keuntungan absolut) bernilai positif, namun nilai profit rate lebih kecil dari tingkat inflasi (asumsi 10%) sehingga proyek dapat diterima dengan catatan adanya efisiensi dalam pelaksanaan dan kondisi perekonomian negara stabil.

2). Accounting Rate of Return (ARR)

$$\text{ARR} = 78,90 \%$$

Pertambahan profit (penerimaan kembali) dari investasi dibandingkan dengan jumlah modal yang diperlukan adalah 78,90%.

$$\begin{array}{rclcl} \text{3). Pay Back Periode} & & = & \underline{1.188.186,75} \\ & & & 66.736,25 \\ & & = & 17,80 & = 18 \text{ Tahun} \end{array}$$

Jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup kembali investasi dari sejumlah aliran kas yang diterima adalah 18 Tahun.

4). Analisa Net Present Value :

Year	Cash In	Cash Out
1	-	312.283,00
2	70.322,10	213.043,19
3	233.318,47	72.771,14
4	342.356,04	44.348,25
5	230.592,85	44.392,62
6	202.168,20	44.439,14
7	177.420,47	44.487,93
8	4.758,97	44.539,10
9	4.822,84	44.592,75
10	4.868,90	44.649,02
11	5.113,59	44.708,04
12	5.185,37	44.769,93
13	5.260,74	44.834,85
14	5.548,24	44.902,93
15	5.631,34	44.974,34
16	5.718,59	45.049,23
17	6.031,43	1.707,20
18	6.127,63	1.789,60
19	6.228,63	1.876,03
20	6.569,67	1.966,70
21	6.681,02	2.061,80

Dengan Faktor Nilai Tunai (PVIF) = 12%/(Discount Factor = 12%) untuk periode 20 tahun.

Year	Invesment	Proceeds	PVIP = 12%	Present Value Of	
				Invesment	Proceeds
1	(312.282,95)	-	0,893	(278.868,68)	
2	(142.721,09)	70.322,10	0,797	(113.748,71)	56.046,71
3	160.547,33	233.318,47	0,712	114.309,70	166.122,75
4	298.007,79	342.356,04	0,636	189.532,95	217.738,44
5	186.200,24	230.592,85	0,567	105.575,53	130.746,15
6	157.729,05	202.168,20	0,507	79.968,63	102.499,28
7	132.932,53	177.420,47	0,452	60.085,51	80.194,05
8	(39.780,12)	4.758,97	0,404	(16.071,17)	1.922,63
9	(39.769,91)	4.822,84	0,361	(14.356,94)	1.741,05
10	(39.780,12)	4.868,90	0,322	(12.809,20)	1.567,79
11	(39.594,45)	5.113,59	0,287	(11.363,61)	1.467,60
12	(39.584,56)	5.185,37	0,257	(10.173,23)	1.332,64
13	(39.574,11)	5.260,74	0,229	(9.062,47)	1.204,71
14	(39.354,69)	5.548,24	0,205	(8.067,71)	1.137,39
15	(39.343,00)	5.631,34	0,183	(7.199,77)	1.030,54
16	(39.330,64)	5.718,59	0,163	(6.410,89)	932,13
17	4.324,23	6.031,43	0,146	631,34	880,59
18	4.338,02	6.127,63	0,13	563,94	796,59
19	4.352,60	6.228,63	0,116	504,90	722,52
20	4.602,97	6.569,67	0,104	478,71	683,25
21	4.619,23	6.681,02	0,093	429,59	621,34
Total					769.388,1
Present Value Of Invesment					63.948,4
Net Present Value					833.336,5

Net Present Value (NPV) = 833.336,5 (Positif), berarti rate of return (tingkat pengembalian) kegiatan pembangunan KI Kabupaten Indramayu > 12%, melebihi biaya modal (cost of capital). Artinya pembangunan KI Kabupaten Indramayu dapat dipertimbangkan untuk dilaksanakan.

5) Internal Rate of Return (IRR) :

Year	NCF	DF1 (19%)	PV1	DF2 (18%)	PV2
1	(312.282,95)	0,840336134	(262.422,65)	0,855	(267.001,92)
2	(142.721,09)	0,706164819	(100.784,62)	0,731	(104.329,12)
3	160.547,33	0,593415814	95.271,32	0,624	100.181,53
4	298.007,79	0,498668751	148.607,17	0,534	159.136,16
5	186.200,24	0,419049371	78.027,09	0,456	84.907,31
6	157.729,05	0,352142329	55.543,08	0,39	61.514,33
7	132.932,53	0,295917923	39.337,12	0,333	44.266,53
8	(39.780,12)	0,248670524	(9.892,14)	0,285	(11.337,34)
9	(39.769,91)	0,208966827	(8.310,59)	0,243	(9.664,09)
10	(39.780,12)	0,175602375	(6.985,48)	0,208	(8.274,27)
11	(39.594,45)	0,147565021	(5.842,76)	0,178	(7.047,81)
12	(39.584,56)	0,12400422	(4.908,65)	0,152	(6.016,85)
13	(39.574,11)	0,104205226	(4.123,83)	0,13	(5.144,63)
14	(39.354,69)	0,087567417	(3.446,19)	0,111	(4.368,37)
15	(39.343,00)	0,073586065	(2.895,10)	0,095	(3.737,58)
16	(39.330,64)	0,061837029	(2.432,09)	0,081	(3.185,78)
17	4.324,23	0,05196389	224,70	0,069	298,37
18	4.338,02	0,043667135	189,43	0,059	255,94
19	4.352,60	0,036695071	159,72	0,051	221,98
20	4.602,97	0,030836194	141,94	0,043	197,93
21	4.619,23	0,012921888	59,69	0,037	170,91
NPV1 =			5.517,16	NV2 =	
IRR =			18,64	%	

Apabila pembangunan KI Kab. Indramayu tersebut dengan menggunakan discount rate sebesar 18,64%, hasilnya akan sama dengan nilai investasi yang ditanamkan.

Karena itu jika tawaran pinjaman bagi pembiayaan pembangunan KI Kab. Indramayu tersebut dengan menggunakan tingkat bunga > 18,64% harus ditolak, sedangkan apabila tingkat bunga umum atau required rate of return adalah < 18,64% maka kegiatan Pembangunan KI Kab. Indramayu **Layak dilaksanakan**.

6) Benefit Cost Ratio

$$\begin{aligned} PVi (Bt) &= 769.388,1 \\ PVi (Ct) &= 63.948,4 \end{aligned}$$

$$B/C ratio (12\%) = 12,03$$

Dengan menggunakan discount rate 12%, usul proyek pembangunan KI Kab. Indramayu dapat diterima, karena nilai BCR > 1.

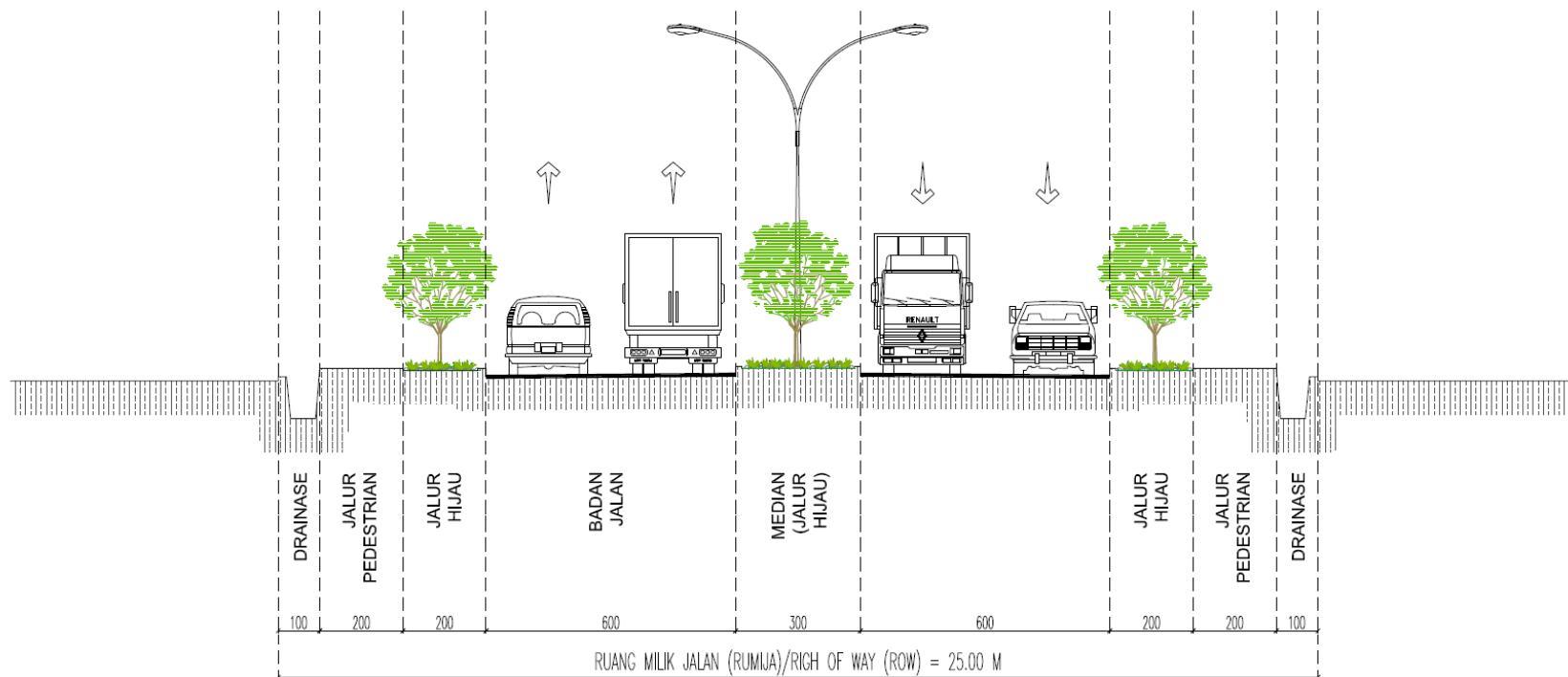
ANALISIS KERJASAMA PEMERINTAH – BADAN PENGELOLA (SKENARIO-2)

Keterangan	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Dalam Jutaan Rupiah (000.000)		
Penerimaan		(142.721,09)	160.547,33	298.007,79	186.200,24	157.729,05	132.932,53	(39.780,12)	(39.769,91)	(39.780,12)	(39.594,45)	(39.584,56)	(39.574,11)	(39.354,69)	(39.343,00)	(39.330,64)	4.324,23	4.338,02	4.352,60	4.602,97	4.619,23			
Pembayaran ke Pemilik Aset																								
Advance Payment	-																							
Royalty	-	3.060,32	3.213,33	3.374,00	3.542,70	3.719,84	3.905,83	4.101,12	4.306,17	4.521,48	4.747,56	4.984,94	5.234,18	5.495,89	5.770,69	6.059,22	6.362,18	6.680,29	7.014,30	7.365,02	7.733,27			
Sub Total	-	3.060,32	3.213,33	3.374,00	3.542,70	3.719,84	3.905,83	4.101,12	4.306,17	4.521,48	4.747,56	4.984,94	5.234,18	5.495,89	5.770,69	6.059,22	6.362,18	6.680,29	7.014,30	7.365,02	7.733,27			
Penerimaan Operasional		(145.781,41)	157.333,99	294.633,79	182.657,54	154.009,22	129.026,71	(43.881,24)	(44.076,09)	(44.301,61)	(44.342,01)	(44.569,50)	(44.808,29)	(44.850,58)	(45.113,68)	(45.389,86)	(2.037,95)	(2.342,27)	(2.661,71)	(2.762,05)	(3.114,04)			
Kegiatan Investasi																								
Biaya Pro Konstruksi																								
Biaya Konstruksi		364.820,40																						
Biaya Pengadaan + Lain-lain		5.600,00																						
Sub Total		370.420,40																						
Kas Bersih		(370.420,40)	(145.781,41)	157.333,99	294.633,79	182.657,54	154.009,22	129.026,71	(43.881,24)	(44.076,09)	(44.301,61)	(44.342,01)	(44.569,50)	(44.808,29)	(44.850,58)	(45.113,68)	(45.389,86)	(2.037,95)	(2.342,27)	(2.661,71)	(2.762,05)	(3.114,04)		
Discount Rate																								
NPV																								
IRR																								
2. Pemilik Aset																								Dalam Jutaan Rupiah (000.000)
Keterangan	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21			
Penerimaan																								
Advance Payment	-																							
Royalty	-	3.060,32	3.213,33	3.374,00	3.542,70	3.719,84	3.905,83	4.101,12	4.306,17	4.521,48	4.747,56	4.984,94	5.234,18	5.495,89	5.770,69	6.059,22	6.362,18	6.680,29	7.014,30	7.365,02	7.733,27			
Total	-	3.060,32	3.213,33	3.374,00	3.542,70	3.719,84	3.905,83	4.101,12	4.306,17	4.521,48	4.747,56	4.984,94	5.234,18	5.495,89	5.770,69	6.059,22	6.362,18	6.680,29	7.014,30	7.365,02	7.733,27			
Kegiatan Investasi																								
Lahan		139.105																						
Total		139.105																						
Terminal Value																								1.341.404
Kas Bersih		(139.105)	3.060,32	3.213,33	3.374,00	3.542,70	3.719,84	3.905,83	4.101,12	4.306,17	4.521,48	4.747,56	4.984,94	5.234,18	5.495,89	5.770,69	6.059,22	6.362,18	6.680,29	7.014,30	7.365,02	1.349.137,14		
Discount Rate																								
NPV																								
IRR																								

Rincian Rumija Jalan Lingkungan 1 (Kelas A)



Rincian Rumija Jalan Lingkungan 2 (Kelas B)



Rincian Rumija Jalan Lingkungan 3 (Kelas C)

