

ANALISIS KELAYAKAN PROYEK JEMBATAN DAN JALAN LAYANG PASUPATI BANDUNG

R. Mariana Sari Badriah

NRP : 9821025

**Pembimbing : Maksum Tanubrata Ir., MT.
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL
UNIVERSITAS KRISTEN MARANATHA
BANDUNG**

ABSTRAK

Pada Tugas Akhir ini dibahas analisis kelayakan mengenai aspek Lingkungan dan aspek Ekonomi dari perencanaan pembangunan Jembatan dan Jalan Layang PASUPATI yang merupakan proyek Publik.

Suatu proyek Publik dikatakan layak secara lingkungan apabila dampak positif dari proyek sangat penting bagi masyarakat. Layak secara ekonomi apabila proyek ini menghasilkan manfaat bagi masyarakat lebih besar dari biaya yang telah dikeluarkan oleh pemerintah.

Aspek lingkungan yang ditinjau yaitu mengenai keadaan sosial, ekonomi dan lingkungan sepanjang tapak proyek, persepsi masyarakat, kondisi dengan dan tanpa proyek, dan pengadaan tanah PASUPATI. Aspek ekonomi yang ditinjau yaitu mengenai biaya dan manfaat proyek berdasarkan harga tahun 1993 selama umur proyek yaitu 20 tahun dengan tingkat suku bunga 18 %.

Dari data-data tersebut analisis aspek lingkungan yang dilakukan yaitu analisis pengadaan tanah berdasarkan KEPPRES No.55 Tahun 1993 dan JUKLAK nya, dan analisis dampak proyek tahap pra konstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi. Sedangkan aspek Ekonomi dianalisis berdasarkan Metode rasio manfaat terhadap Biaya.

Analisis aspek lingkungan menunjukkan pelaksanaan pengadaan tanah pada proyek PASUPATI sesuai dengan KEPPRES No. 55 Tahun 1993 dan JUKLAK nya, dan dampak positif adanya proyek PASUPATI sangat penting dalam mengurangi masalah kemacetan, relokasi penduduk ketempat layak huni, dan perbaikan kondisi lingkungan sepanjang tapak proyek terutama lembah Cikapundung. Analisis ekonomi menghasilkan $B/C = 4,0071 > 1$, Jadi proyek PASUPATI Layak dibangun baik dari segi lingkungan maupun ekonomi.

DAFTAR ISI

	Halaman
SURAT KETERANGAN TUGAS AKHIR.....	i
ABSTRAK.....	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Maksud dan Tujuan.....	2
1.3 Pembatasan Masalah.....	2
1.4 Sistematika Pembahasan.....	3
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Teori Studi Kelayakan.....	4
2.1.1 Pengertian Studi Kelayakan.....	4
2.1.2 Tujuan Studi Kelayakan.....	5
2.1.3 Lembaga-lembaga yang memerlukan studi kelayakan.....	6
2.2 AspekLingkungan.....	7
2.2.1 Pengertian Lingkungan dan arti pentingnya lingkungan.....	7
2.2.2 Pendekatan Untuk Memperkirakan Dampak Lingkungan.....	11

2.2.3 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan

Untuk Kepentingan Umum Menurut KEPPRES No. 55

Tahun 1993 dan JUKLAK nya.....12

2.3 Aspek Ekonomi.....24

2.3.1 Nilai Waktu dari Manfaat dan Biaya.....29

2.3.2 Metode rasio Manfaat terhadap Biaya.....33

BAB 3 STUDI KASUS

3.1 Gambaran Umum Proyek.....35

3.1.1 Latar Belakang Proyek.....35

3.1.2 Penanggung Jawab Utama Proyek.....38

3.1.3 Komponen Proyek.....38

3.1.4 Deskripsi Proyek.....41

3.2 Kegiatan Pengadaan Tanah.....42

3.2.1 Kondisi Sosial, Ekonomi, dan Lingkungan masyarakat pada lahan yang akan dibebaskan.....46

3.2.2 Persepsi Masyarakat.....49

3.2.3 Instansi Pelaksana.....51

3.2.4 Panitia Pengadaan Tanah.....51

3.2.5 Prosedur Pembebasan Lahan.....53

3.2.6 Perkembangan Pembebasan Tanah.....60

3.2.7 Data Aspek ekonomi.....64

BAB 4 ANALISIS DATA

4.1 Analisis Kelayakan Lingkungan.....66

4.1.1 Analisis Pengadaan tanah Proyek PASUPATI Menurut KEPPRES No. 55 Tahun 1993 dan JUKLAK KEPMEN Agraria No. 1 Tahun 1994.....	67
4.1.2 Analisis Dampak Tahap Pra Konstruksi, Konstruksi, Tahap Pasca Konstruksi.....	72
4.2 Analisis Kelayakan Ekonomi dengan Menggunakan Metode Rasio Manfaat terhadap Biaya.....	79
BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	89
5.1.1 Aspek Lingkungan.....	89
5.1.2 Aspek Ekonomi.....	90
5.2 Saran.....	90
5.2.1 Aspek Lingkungan.....	90
5.2.2 Aspek Ekonomi.....	92
DAFTAR PUSTAKA.....	94
LAMPIRAN.....	96

DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

PASUPATI	=	Pasteur – Surapati
AMDAL	=	Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
KEPPRES	=	Keputusan Presiden
JUKLAK	=	Petunjuk Pelaksanaan
KEPMEN	=	Keputusan Menteri
BPN	=	Badan Pertanahan Nasional
B/C	=	Benefit – Cost Rasio(Rasio Manfaat terhadap Biaya)
RUTR	=	Rencana Umum Tata Ruang
DT II	=	Daerah Tingkat II/Kotamadya
PEMDA	=	Pemerintah Daerah
Ft	=	Nilai masa datang
Pt	=	Nilai Sekarang
i	=	Internal rate, Tingkat bunga yang berlaku
t	=	Tahun
PV	=	Present Value (nilai sekarang)
Bt	=	Benefit pada tahun ke t
Ct	=	Cost pada tahun ke t
DF	=	Discount Factor atau $1/(1+i)^t$ atau bisa dilihat dari tabel discount factor
n	=	Lamanya periode waktu
RDTRK	=	Rencana Detail Tata Ruang Kota
PERDA	=	Peraturan daerah

APBN	=	Anggaran Pembiayaan Belanja Negara
ANDAL	=	Analisa Dampak Lingkungan
KFAED	=	Kuwait Fund For Arab Economic Development
Dana Loan	=	Dana pinjaman
RTRK	=	Rencana Tata Ruang Kota
HMT	=	Hak Milik Tanah
HGU	=	Hak Guna Usaha
NJOP PBB	=	Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan
IMB	=	Ijin Mendirikan Bangunan
BOK	=	Biaya Operasi Kendaraan.

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Struktur Organisasi Panitia Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan PASUPATI Kotamadya Bandung.....	52
------------	---	----

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perbandingan Sumber dan Tujuan Dana Serta Arus Kas Sektor Swasta dan Publik.....	29
Tabel 3.1	Prakiraan Volume Lalin Tanpa dan Dengan proyek.....	36
Tabel 3.2	Hasil Estimasi Kinerja Persimpangan Tahun 2002.....	37
Tabel 3.3	Rencana Pengadaan Tanah.....	44
Tabel 3.4	Cash Flow Biaya dan Manfaat Proyek Jalan dan Jembatan Kabel PASUPATI.....	65
Tabel 4.1	Analisis Pengadaan Tanah Proyek PASUPATI berdasarkan KEPPRES No. 55 Tahun 1993 dan JUKLAK No. 1 Tahun 1994.....	69
Tabel 4.2	Dampak Pembangunan Jembatan dan Jalan Layang PASUPATI BANDUNG.....	78
Tabel 4.3	Perhitungan Biaya Proyek.....	82
Tabel 4.4	Perhitungan Manfaat Proyek.....	85
Tabel 4.5	Perhitungan Delta Manfaat.....	86
Tabel 4.6	Perhitungan Nilai Sekarang Manfaat dan Biaya	87

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Peta Lokasi.....	96
Lampiran 2	KEPPRES No. 55 Tahun 1993 dan JUKLAK KEPMEN AGRARIA/ KEPALA BPN NO. 1 TAHUN 1995.....	98
Lampiran 3	Rincikan Data bangunan, tanaman dan Fasilitas umum yang terkena proyek dan Bentuk Ganti Rugi.....	122
Lampiran 4	Tabel Discount Factor.....	126