

**PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (Persero)
(NUSANTARA BONDED ZONES)**

PAPER

TENTANG

**PENINGKATAN PENDAPATAN
DAN
PENGEMBANGAN USAHA PELABUHAN MARUNDA**

Disusun Oleh

Maman Samaun. G, SH

**Sebagai salah satu Persyaratan Calon
General Manger Unit Usaha Kawasan Marunda**

KATA PENGANTAR

Terlebih dahulu kami panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan segala kenikmatan terutama nikmat sehat, nikmat iman dan nikmat Islam kepada kami, sehingga kami dapat menyusun paper yang merupakan kewajiban untuk mengisi jabatan struktural Tingkat Kepala Divisi.

Tujuan kami menyusun paper ini untuk mengajukan konsep dasar pemikiran atau gagasan dalam merespon tuntutan atau keinginan dalam Pengembangan Usaha PT. (P) KBN, tulisan ini juga merupakan wujud realisasi RJPP perusahaan dan merupakan bahan pertimbangan meningkat karier yang akhirnya dapat meningkatkan pendapatan Perusahaan.

Dalam menyusun paper ini kami mendapat dukungan serta bantuan dari berbagai pihak, untuk itu ijinkan kami menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

- 1 Bapak Ir. Raharjo Arjosiswoyo, Msi, selaku Direktur Utama PT. (P) KBN yang telah mengeluarkan surat Edaran Nomor : 01/SE.DRT.8.2/04/2008.
- 2 Segenap rekan Staf di Bangian Manajemen Mutu yang banyak membantu penyusunan paper ini.

Akhir kata dari kami dengan segala kerendahan hati kami meyadari banyak kekurangan dan kekhilafan, untuk itu kami mohon maaf dapat dibukakan pintu maaf yang sebesar-besarnya selain itu harapan kami mohon kiranya masukan/kritik untuk bahan kami dalam perbendaharaan, tambahan pengetahuna yang sangat besar artinya untuk kemajuan kami kelak.

Mudah-mudahan paper ini bermanfaat buat kami pribadi, Bapak Ibu, dan khususnya PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara. Sekali lagi kami mengucapkan terima kasih atas segala perhatian dan dukungannya, semoga Allah SWT senantiasa memberikan perlindungan kepada kita semua, Amien.

Jakarta, April 2008

MAMAN SAMAUN. G, SH

ABSTRAKSI

PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara yang didirikan pada tahun 1986 adalah merupakan Perusahaan milik Negara sebagai kepanjangan tangan pemerintah untuk meningkatkan pendapatan Negara melalui Ekspor Non Migas.

Dari tahun ke tahun PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara menunjukkan peningkatan yang sangat berarti dengan berkembangnya pengusaha / investor asing yang melakukan kegiatan usahanya. Terlihat dari kemajuan pada periode 1986 – 1999 investasi yang telah ditanam di PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara telah mencapai US \$ 172.558.000.

PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara juga telah menunjukkan andil yang cukup besar dalam mengurangi pengangguran, dengan menampung tenaga kerja yang sampai akhir 1999 telah mencapai kurang lebih 120 orang dari berbagai tingkat pendidikan. Selain itu kesejahteraan / pembinaan lingkungan sekitar Kawasan Berikat Nusantara melalui proyek peminjaman modal usaha, perbaikan sarana dan prasarana yang dibutuhkan masyarakat lingkungan serta bantuan sosial yang setiap tahunnya telah diprogramkan secara rutin.

Dari sisi usaha PT. Kawasan Berikat Nusantara mempunyai keunggulan tersendiri dibanding dengan Kawasan Industri lainnya, karena PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara mempunyai sistem "One Stp Service" dimana para investor yang akan berusaha / menanam modalnya dapat dilayani dengan berbagai kemudahan.

Usaha pokok PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara yaitu bidang properti meliputi jasa penyewaan lahan, penggunaan bangunan pabrik siap pakai dan penggunaan kantor dengan berbagai kegiatan usaha penunjang, antara lain :
Angkutan, meliputi jasa pengurusan dokumen dan angkutan.
Depo Container, meliputi jasa penyewaan dan penimbunan peti kemas.
Pergudangan, meliputi jasa penyewaan gudang penimbunan.

Disamping itu PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara ditunjang dengan fasilitas yang handal, antara lain :

Tersedianya Truck, Trailer, Mechanik dan alat Berat.
Tersedianya Poliklinik 24 jam dengan tenaga medis yang berpengalaman.

Tersedianya Keamanan yang terlatih.
Tersedianya SDM yang berpengalaman.
Tersedianya Balai Latihan Kerja, dan
Tersedianya Pelabuhan khusus di Marunda.

Dalam penulisan ini kami akan ungkap dari sisi pengembangan Pelabuhan Marunda sebagai strategi dalam meningkatkan usaha properti & logistik untuk meningkatkan pendapatan perusahaan, serata untuk meningkatkan agar tercapai kepuasan pelanggan yang berkesinambungan.

Dengan latar belakang tersebut diatas kami ingin menyumbangkan pemikiran dengan dasar pengetahuan, pengalaman yang didapat selama bekerja yang dituangkan dalam paper dengan judul " Pengembangan Pelabuhan Marunda, Sebagai Kunci Kebersihan PT. (Persero) KBN Pada Era Persaingan Bebas " .

Jakarta, April 2008

Penulis.

BAB 1

PENDAHULUAN

1 Latar Belakang

PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara adalah Badan Usaha Milik Negara dibentuk berdasarkan PP Nomor 22 tahun 1986 tentang Kawasan Berikat. Serta Melalui PP Nomor 23 tahun 1986 tentang Pembentukan PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusanatar merupakan bentuk perusahaan yang sebelumnya.

PT. (Persero) BONDED WAEHOUSES INDONESIA.

PT. (Persero) SASANA BHANDA

PT. (Persero) PERKAYUAN MARUNDA Pada Tahun 1990

PT. Persero) PENGELOLA KAWASAN BERIKAT INDONESIA Pada Taghun 1994

Yang dilikudasi menjadi PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara dengan tugas utama dari pemerintah untu memperlancar kegiatan perdagangan melalui proses industri guna meningkatkan devisa negara melalui ekspor non migas.

Yang dimaksud dengan Kawasan Berikat adalah suatu kawasan dengan batas- batas tertentu yang diatur oleh kepabeanan dimana barang/bahan-bahan baku yang masuk ke dalam kawasan berikat tidak dikenakan bea masuk dan hasil produksi tersebut untuk diekspor kembali (re ekspor).

Disamping itu PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara diharapkan dapat menarik investor -investor lain untuk menanamkan modalnya, sehingga dapat diperoleh nilai yang manfaat berupa alih teknologi dan penyerapan tenag kerja.

Didalam kegiatannya PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara mempunyai kegiatan yang spesifik ialah :

- Kegiatan jasa properti yaitu penyediaan bangunan – bangunan gedung standard (Standard Factory Building) berikut sarana -saranyan yang sudah tersedia seperti air, listrik dan telepon.
- Kegiatan Unit Usaha Logistik yaitu penyediaan alat angkutan, mekanik sebagai sarana kegiatan ekspor impor.
- Kegiatan Perguadangan dan depo kontainer yaitu tersedianya tempat-tempat penyimpanan bahan baku dan hasil produksi serta depo kontainer sebagai alat penunjang kelancara barang para investor.

- Pelabuhan dengan panjang dermaga 928 m' sebagai sarana kegiatan bongkar muat.

Kegiatan-kegiatan tersebut diatas ditunjang pula dengan perijinan yang didelegasikan kepada PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara yang dikenal dengan "one stop service" (pelayanan satu atap) antara lain :

- 1 Rekomendasi Penanaman Modal Asing
- 2 Ijin Penanaman Modal Dalam Negeri
- 3 Daftar Induk Barang Modal
- 4 Ijin Usaha Tetap
- 5 Angka Pengenal Importir Terbatas
- 6 Ijin Mendirikan Bangunan
- 7 Rencana Penggunaan Tenaga Asing
- 8 Ijin Kerja Tenaga Asing
- 9 Surat Keterangan Asal.

Ijin tersebut merupakan rangkaian pelayanan terhadap investor untuk memudahkan usahanya di PT. (persero) Kawasan Berikat Nusantara yang tidak didapat / dimiliki oleh Kawasan Industri lainnya.

Wilayah Usaha PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara terdapat di tiga lokasi anatar lain :

- 1 Unit Usaha Kawasan Cakung dengan luas 176 ha
- 2 Unit Usaha Kawasan T. Priok dengan luas 8 ha
- 3 Unit Usaha Kawasan Marunda dengan luas 410 ha.

2. Ruang Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan paper ini mencakup peningkatan pelayanan yang diberikan oleh PT. Kawasan Berikat Nusantara kepada para investor dalam menghadapi permasalahan pada masa yang kan datang.

Bagaimana PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara menyusun Strategi Perusahaan dalam upaya mempertahankan usahanya ditengah persaingan yang semakin kompetitif.

Mengingat ruang lingkup perusahaan yang sangat luas menyangkut seluruh potensi yang dimiliki oleh PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara maka paper ini dibatasi pada masalah " Pengembangan Pelabuhan Marunda sebagai Wujud Dari Peningkatan Usaha Sekaligus Peningkatan Pelayanan Kepada Para Investor Untuk Memenuhi Keinginan Hingga Mencapai Kepuasan Pelanggan " .

3. Metode Pengumpulan Data.

a. Metode yang digunakan dalam menyusun paper ini adalah bersumber dari

data PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara, serta data sekunder yaitu laporan manajemen tahun 2007 serta dokumen-dokumen lain yang dimiliki pada Kegiatan Operasional Kepelabuhanan dan Kegiatan PT. (P) KBN.

4. Sistematika Penulisan.

Sistematika Penulisan paper ini penulis berpedoman pada :

- BAB 1 Pendahuluan
Berisi Latar Belakang Penulisan Judul paper , Ruang Lingkup Pembahasan, Metode Pengumpulan Data dan Sistematika Penulisan.
- BAB 2 Permasalahan
Berisikan gambaran yang menjadi Topik paper yang dikehendaki untuk Pengembangan Pelabuhan Marunda yang terlihat perbedaannya dengan gambaran sesungguhnya tentang pelayanan kepada investor.
- BAB 3 Analisa & Pemecahan Masalah
Berisikan analisa masalah mengenai pelayanan pengembangan pelabuhan Marunda serta upaya pemecahan masalah tersebut.
- BAB 4 Penutup
Merupakan Bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran-saran untuk meningkatkan pelayanan di PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara Unit Usaha Kawasan Marunda yang dihasilkan dari analisis upaya pemecahan masalah.

BAB 2

PERMASALAHAN

2.1. Gambaran Yang dikehendaki

Visi dan Misi perusahaan pada rencana jangka panjang perusahaan (RJPP) tahun 2004 – 2009 yang telah disosialisasikan.

Visi PT. Kawasan Berikat Nusantara adalah :

“ Menjadi Kawasan Industri dengan Layanan Jasa Properti dan Logistik yang ramah lingkungan, Pilihan Utama dan Terpercaya” .

Visi ini memberi arahan kepada seluruh manajemen dan jajarannya yang siap bersaing di pasar global.

Misi PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara adalah :

“ Menunjang program pemerintah dalam penyelenggaraan kawasan industri dengan layanan Jasa Properti dan Logistik yang ramah lingkungan yang mengutamakan peningkatan ekspor non migas, beriklim usaha kondusif, sehingga para investr dapat beroperasi secara efisien serta mampu menghimpun laba agar dapat membiayai pengembangan dan memberikan imbalan yang layak kepada pihak pemegang kepentingan (Stakeholders) “.

PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara mewujudkan visi dan misi tersebut untuk menjawab tantangan pada perubahan era globalisasi (munculnya perdagangan bebas). Keberhasilan perusahaan dalam memberikan iklim usaha yang sangat mudah dengan pelayanan one stop service yang dimiliki, perlu dipertahankan serta perlu ditingkatkan/dikembangkan untuk itu dalam rencana pengembangan Pelabuhan Marunda dapat dilihat keuntungan-keuntungan sebagai berikut :

1 Pelabuhan

Aktivitas Lama

1. Status Pelabuhan sebagai

2 Barang yang dibongkar

Pengembangan Usaha

1. Menjadi Pelabuhan Barang Umum
Pelabuhan Khusus

2. Barang yang dapat dibongkar

hanya kayu, pasir dan Tanah liat

selain pasir, kayu dan tanah liat dapat berupa barang-barang umum kebutuhan Investor yang ada di KBN Marunda.

Potensi Keuntungan Jasa

Lama

- 1 Jasa Tambat
- 2 Jasa Labuh
- 3 Jasa Parkir
- 4 Jasa Penumpukan

Baru

- 1 Jasa Tambat
- 2 Jasa Labuh
- 3 Jasa Parkir
- 4 Jasa Penumpukan
- 5 Jasa Alat Berat
- 6 Jasa Angkutan
- 7 Jasa Mekanik
- 8 Jasa Penimbunan
- 9 Jasa Pengadaan Air Bersih

Gambaran tersebut diatas akan mampu menjawab tantangan era persaingan global sebagai peningkatan pelayanan kepada investor dalam melakukan kegiatnnya. Karena Pelabuhan merupakan unit ekonomi yang berperan merangsang pertumbuhan perdagangan dan perekonomian yang terdiri atas kegiatan penyimpanan, distribusi dan pemasaran.

Dengan pengembangan Pelabuhan Marunda yaitu salah satu upaya peningkatan pelayanan bongkar muat barang sebagai alternatif jalan darat yang padat / macet serta mahal. Maka diharapkan keluhan pelanggan mengenai pelayanan angkutan barang mekanik dan kebutuhan pelayanan peti kemas dapat terlayani dengan cepat.

2.2. Kondisi Yang Sesungguhnya

Pelayanan PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara kepada investor dengan sistim one stop service yang merupakan kekuatan yang sangat menarik investor untuk melakukan usaha di PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara.

Pelimpahan wewenang tersebut antara lain :

- 1 Rekomendasi Penanaman Modal Asing
- 2 Ijin Penanaman Modal Dalam Negeri
- 3 Daftar Induk Barang Modal
- 4 Ijin Usaha Tetap
- 5 Angka Pengenal Importir Terbatas
- 6 Ijin Mendirikan Bangunan
- 7 Rencana Penggunaan Tenaga Asing

- 8 Ijin Kerja Tenaga Asing
- 9 Surat Keterangan Asal

Ijin-Ijin tersebut pelimpahan dari Departemen, Instansi terkait yang merupakan pelayanan, namun pelayanan tersebut perlu ditingkatkan dengan pengembangan pelabuhan yang ada sebagai prasarana kegiatan operasional dalam meningkatkan pelayanan terhadap investor yang mempunyai kegiatan di PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara. Upaya ini merupakan tambahan peningkatan pelayanan karena letak pelabuhan tersebut berada pada wilayah usaha PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara Unit Usaha marunda yang sangat strategis yang belum dioptimalkan status maupun operasionalnya.

Pelabuhan Khusus Marunda dengan panjang 928 m" belum mempunyai sarana penunjang antara lain :

- Status pelabuhan masih pelabuhan khusus dimana barang yang dibongkar hanya pasir, tanah liat dan kayu.
- Belum tersedia lapangan penimbunan baik gudang terbuka maupun gudang tertutup.
- Belum tersedia angkuan barang dan mekanik.
- Belum tersedia alat bongkar muat.
- Kantor Pelayanan Terpadu dan kantor sewa lainnya untuk pengguna jasa pelabuhan masih kurang.

Melihat tantangan ke depan sebagai upaya pengembangan usaha yang akan datang perlu mendapat perhatian khusus agar sejalan dengan rencana RJPP PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara tahun 2004-2009.

2.3. Permasalahan

Proses pelayanan kepada pelanggan dari PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara merupakan kekuatan tersendiri dalam memberikan kemudahan pada kegiatan usahanya. Namun peningkatan tetap harus diusahakan, dan ini merupakan tantangan PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara.

Karena pada dasarnya pengusaha pengusaha yang melakukan kegiatan di PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara Unit Usaha Marunda masih ingin mendapat tambahan pelayanan dengan berbagai kemudahannya.

Hal ini masih terdapat adanya fakta antara lain :

- 1 Pelayanan angkutan Barang dan mekanik masih harus didatangkan dari kantor pusat atau dengan angkutan luar.
- 2 Peti kemas masih harus diambil pada agen atau depo di luar PT. KBN.
- 3 Jalur jalan raya antara PT. KBN dengan pelabuhan Tanjung Priok susah

diprediksi, karena sering kali terjadi kemacetan total, hal ini jelas akan mempengaruhi kelancaran kegiatan yang berdampak pada waktu dan biaya tinggi.

Hal tersebut sekiranya tidak segera dicarikan jalan keluar akan mempengaruhi kinerja perusahaan dalam memberikan pelayanan, maka dari itu usaha untuk mengoptimalkan pelabuhan Marunda menjadi tantangan tersendiri serta perlu perhatian khusus realisasinya.

B A B 3

ANALISA DAN PEMECAHAN MASALAH

Dari permasalahan yang telah disampaikan di depan terlihat bahwa pelayanan yang diberikan PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara kepada investor masih dapat dioptimalkan/ditambah lagi untuk itu penulis mencoba menganalisa hal-hal tersebut sebagai berikut :

A. Analisa Masalah

- 1 Pelayanan one stop service mengenai pendelegasian ijin-ijin dari departemen dan Instansi terkait masih dirasakan kurang untuk menunjang kegiatan.
- 2 Pada Kantor Unit Usaha Marunda yang mempunyai fasilitas pelabuhan belum sepenuhnya diusahakan sebagai penunjang kegiatan investor karena belum ditunjang dengan sarana prasarana yang diperlukan sebagai persyaratan operasional Pelabuhan Umum.
- 3 Satus Pelabuhan marunda yang sekarang sebagai pelabuhan khusus kayu, pasir dan tanah liat belum dapat ditingkatkan sebagai Pelabuhan yang melayani baang-barang umum.

B. Pemecahan Masalah

Dalam analisa permasalahan di atas disebutkan bahwa pelaynan yang diberikan oleh PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara kepada investor masih perlu ditingkatkan. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya keluhan menyangkut kemacetan yang sering dialami pada saat kegiatan pengiriman barang karena jalan macet yang akhirnya menimbulkan kerugian waktu dan biaya tinggi.

Mengatasi keadaan tersebut di atas perlu segera dilakukan langkah-langkah positif dan cepat agar para investor dapat nyaman, mendapat kemudahan dan dapat menekan biaya operasionalnya.

Hal yang harus segera dilakukan oleh PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara dalam rangka pengembangan Pelabuhan Marunda yang merupakan nilai tambah pelayanan harus dipersiapkan :

Strategis

- 1 Mengurus ijin perubahan status Pelabuhan ke Instansi terkait dalam hal

ini Departemen Perhubungan, untuk meningkatkan status Pelabuhan dari Pelabuhan khusus menjadi Pelabuhan Umum yang dapat melayani barang umum.

- 2 Melakukan koordinasi dengan Bea dan Cukai, Pelindi II dan KP3.

Teknis Operasional

Mempersiapkan sarana dan prasarana antara lain :

- 1 Ijin kelayakan lapangan
- 2 Persiapan tata ruang
- 3 Membangun sarana lapangan penimbunan barang dan peti kemas.
- 4 Mengadakan sarana utilitas (air, listrik dan telepon)
- 5 Mempersiapkan sarana angkutan, mekanik dan alat berat.

Sumber Daya Manusia

Menempatkan tenaga yang mempunyai keahlian dan pendidikan Boomzaken (pengetahuan ekspor impor)

B A B 4

P E N U T U P

4.1. Kesimpulan

- 1 Dari uraian di atas memberikan pelayanan merupakan hal yang sangat penting, karena pelayanan merupakan kegiatan yang harus dilakukan oleh perusahaan dan tidak boleh puas dengan pelayanan yang ada. Pelayanan harus selalu ditingkatkan dan merupakan citra perusahaan dan kepuasan para pelanggan .
- 2 Mengembangkan pelabuhan sebagai bagian dari pengembangan usaha untuk meningkatkan pendapatan melalui berbagai potensi yang ada di pelabuhan

4.2. Saran-Saran

Untuk melakukan pengembangan usaha/ peningkatan pendapatan pelabuhan diperlukan adanya persiapan dari segala Aspek antara lain.

I. Aspek Hukum

II.

NO	URAIAN	KONDISI EXITING	USULAN
A	Izin Pembangunan dan Operasional Khusus Pelabuhan Marunda	Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Laut No. B/XXV-1742/PP.72 tanggal 30 Oktober 1996 menyebut izin panjang dermaga 768 M2 tetapi telah tersewa kepada investor 1204 M2 dan sisanya yang masih belum tersewa dan belum terbangun sepanjang 300 M2.	Untuk kenyamanan penyewa dermaga agar segera diajukan ke Departemen Perhubungan izin pengembangan operasional dermaga,sesuai kondisi laoangan .
		Keputusan Menteri Perhubungan No. KP 186 tahun 2000 tentang penggunaan sementara pelabuhan Khusus Marunda untuk kepentingan umum.Pelabuhan Khusus Marunda dapat melayani kepentingan umum hanya bersifat sementara dan sudah berlaku 7 tahun	Diajukan ke Departemen Perhubungan agar Pengoperasian Pelabuhan Marunda dilakukan oleh PT (P) KBN kerjasama dengan Adpel tanpa mengikutsertakan PT (P) Pelindo II,maka PT (P) KBN harus menyiapkan Master Plan Pelabuhan Rencana Induk pembangunan

	<p>belum ada perubahan.Sesuai dengan ketentuan KM 55 tahun 2002 bahwa pelabuhan khusus dapat melayani kepentingan umum. Dengan ketentuan sebagai berikut :</p> <p>Pelabuhan umum terdekat tidak dapat lagi melayani kegiatan bongkar muat secara maksimum. Pelabuhan khusus tersebut harus kerjasama dengan pelabuhan terdekat dalam hal ini adalah Pelabuhan Sunda Kelapa.</p>	<p>Pelabuhan. Menetapkan batas wilayah kerja pelabuhan. Memasukan dalam Anggaran Dasar PT (P)KBN usaha kepelabuhan.</p>
--	---	---

I. Aspek Sarana Prasarana

II.

1	Batas Wilayah Kerja Pelabuhan	Belum ada batas kerja wilayah Pelabuhan darat	<p>Dibuatkan batas kerja pelabuhan ,wilayah laut dan darat.</p> <p>Menyusun master plan wilayah pelabuhan yang sesuai Master Plan Kawasan Marunda .</p> <p>Menyusun rencana induk pembangunan wilayah pelabuhan.</p>
---	-------------------------------	---	--

2	Dermaga	<p>Panjang Dermaga yg sudah tersewa =1.364 m Terdiri dari :</p> <p>1.Dermaga milik KBN = 240 m</p> <p>2.Dermaga yg disewa investor =1.124 m</p> <p>3.Lahan Peruntukan dermaga yg blm tersewa =<u>300 m</u></p> <p>Total panjang dermaga dan peruntukan dermaga =1.664 m</p> <p>Investor Penyewa Dermaga KBN (240)</p> <p>1.PT.A K P= 94 x 45 m</p> <p>2.PT.KTB = 146 x 15m</p> <p>Investor Sewa Tanah untuk Dermaga</p> <p>1.PT.AKP = 160mx15m+15m*)</p> <p>2.PT.KTB = 144mx15m+15m*)</p> <p>3.PT.KTSM=204mx15m+15*)</p> <p>4.PT.HSD = 180mx15m+45m*)</p> <p>5.PT.STIC =100mx30m+15m*)</p> <p>6.PT.PAP = 336mx30m+30m*)</p> <p>Ket:*)Jalan Inpeksi (Jalur Hijau)</p>	Dibuatkan tanda batas antar penyewa.
3	Bangunan Kantor Investor	Seluruh investor pelabuhan masih berkantor didalam container.	Dibangun kantor sewa untuk investor pelabuhan
4	Pagar area Dermaga, pintu gerbang dan pos keamanan	Belum ada pagar areal pelabuhan, pintu gerbang dab pos keamanan terpadu dan batas wilayah seberang kali blencong	Dibuat batas wilayah dengan pagar precast pintu gerbang dan pos terpadu.
5	Jalan Inspeksi /JI.Umum	Tidak ada jalan inpeksi .JI.Umum secara fisik dilapangan.	Segera dibuat Jalan Inspeksi /JI. Umum sebagai sarana kegiatan pelabuhan .
6	Jaringan air bersih	Tidak ada jaringan air bersih , kebutuhan investor Masih disuplai dengan tangki air dari luar.	Disiapkan jaringan air bersih sepanjang Areal dermaga.
7	Tempat Pencucian Kendaraan Pasir dan Batu Bara.	Belum tersedia tempat pencucian kendaraan.	Dibangun tempat pencucian kendaraan pasir dan batu bara sesuai dengan Amdal.

8	Tempat Penimbunan	Tidak ada areal Penimbunan	Segera dibangun areal penimbunan terpadu sesuai ketentuan kepelabuhanan
9	Data Lingkungan	Belum semua memiliki RKL/RPL	Diwajibkan membuat RKL/RPL

I. Aspek Operasional

II.

1	ADPEL & KPLP	<p>Dasar : SK Menteri Perhubungan RI No.4/AL.003/PHB-95 dan SK Dirjen Perhubungan Laut No. BXXV-1742/PP-72</p> <p>Bahwa : Pengawasan dan Pengoperasian Pelabuhan Marunda dilakukan oleh Kanwil IX Departemen Perhubungan DKI Jakarta dan ditempatkan Staf Kanwil setingkat Pos Kerja dan telah ditingkatkan menjadi Adpel kelas V, untuk mengatur keluar/masuk lalu lintas, kegiatan bongkar muat termasuk pemeriksaan fisik dan administrasi kapal dan muatannya. Keberadaan Kantor Adpel, gedung masih milik KBN</p>	<p>Perlu dibuat Surat Perjanjian tentang penggunaan Bangunan milik PT. KBN yang dipakai oleh Adpel.</p>
2	PT. (Persero) PELINDO II	<p>Dasar Keputusan Menteri Perhubungan Nomor KM 55 Tahun 2002, tentang Pengelolaan, Pelabuhan Khusus melayani kepentingan umum. Pasal 21 menyebutkan pengoperasiannya dilakukan oleh pengelola pelabuhan khusus bekerjasama dengan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • KBN bisa mengusulkan kepada ADPEL untuk mengelola pelabuhan. Diusulkan PT. KBN dapat langsung bekerjasama dengan ADPEL untuk pengoperasian

		<p>penyelenggara pelabuhan umum terdekat (PT. Pelindo II Cabang Sunda kelapa).</p> <p>Keputusan Menteri Perhubungan no.186 Tahun 2000 tentang Pengelolaan dan pengoperasian Pelabuhan khusus Marunda milik PT.KBN.</p> <p>Kesepakatan antara PT. KBN dengan PT. Pelindo II Nomor HK 55619/1/P.II-98 dan MoU 01/DRT/IX/1998 tentang Izin Pengoperasian dari Jasa Kepelabuhanan.</p>	<p>Pelabuhan Marunda tanpa melibatkan Pihak Pelindo II</p>
3	Lalu Lintas Kendaraan/ orang	<ul style="list-style-type: none"> Kendaraan pribadi, maupun operasional (truck, Mekanik dan Alat Berat) parkir di sembarang tempat terutama pada saat bongkar muat barang dari/ke kapal. <p>Masih ada orang yang melintas/menyeberang Kali Blencong.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Perlu segera dibuat tata kelola parkir/perparkiran yang masuk areal Pelabuhan. <p>Perlu dibuat Rambu lalu Lintas.</p> <p>Dibuat peraturan mengenai fungsi pelabuhan tidak sebagai jalan umum kemudian disosialisasikan.</p> <p>Setiap yang keluar masuk pelabuhan akan memakai pas pelabuhan.</p>
4	Pedagang Asongan	<p>Banyak pedagang asongan yang berjualan di areal Pelabuhan.</p>	<p>Dilakukan penertiban pedagang asongan dengan merelokasi tempat sesuai peruntukannya.</p>

IV. Aspek Potensi Pendapatan dan Biaya yang dikeluarkan

A. Potensi pendapatan dari optimalisasi pelabuhan

B.

C. Pendapatan Pas Truck Masuk Pelabuhan

D.	Rp.2.000 x 97 x 4 Rit x 20 Hari x 12 Bulan	Rp.	86.240.000,-
E.			
F.	Pendapatan Pas Tahunan Kendaraan dan orang		
G.	Kendaraan tTahunan 30 x Rp.500.000 = Rp.15.000.000,-		
H.	Pas Orang Tahunan 50 x Rp.300.000 = <u>Rp.15.000.000,-</u>		
I.		Rp.	30.000.000,-
J.	Pendapatan sewa Pencucian Truck Rp. 3.000 x 97 x 4 Rit x 20 hari x 12 bulan	Rp.	279.360.000,-
K.			
L.	Pendapatan Atas Penjualan Air		
M.	(Rp. 20.000 – Rp. 13.500) x 900 kapal x 15 M3	Rp.	87.750.000,-
N.			
O.	Pendapatan Atas Penyewaan Kantor		
P.	Sewa Kantor 1,75 x 9.000 x 900 m x 12 bulan =Rp.170.100.000,-		
Q.	Service Charge 0,1 x 9.000 x 900 m x 12 bulan = <u>Rp. 9.720.000,-</u>		
R.		Rp.	179.820.000,-
S.	Pengalihan Pendapatan dari PT (P) Pelindo II Jasa Labuh,Tambat dan Dermaga		<u>Rp. 717.319.668,-</u>

Total Tambahan Pendapatan Rp. 1.480.489.668,-

B. Perbandingan Pendapatan Pengoperasian Pelabuhan :

I. Dikelola Oleh Investor :

II. Jasa / Pendapatan :

- Sewa Dermaga : 31.964 m2 x Rp. 58.000,-/th. : Rp. 1.853.912.000,-
- Jasa Servis Charge: 31.964 m2 x Rp.250 x 12 bulan : Rp. 95.892.000,-
- Jasa Tambat : Rp. 27.263.364,- x 12 bulan : Rp. 327.160.368,-
- Jasa Dermaga : Rp.32.513.275,- x 12 bulan :Rp. 390.159.300,-
- Jumlah Pendapatan /tahun : Rp. 2.667.123.668,-

• **II. Dikelola Oleh PT. (P) KBN tanpa Handling :**

• PENDAPATAN

• Pendapatan Jasa Kapal

- a) Jasa Labuh : 1 ETA X GT X Rp.65, (PNBP)
- b) Jasa tambat : Etmal x GT X RP. 50,-

Rp.327.160.368,-

• Pendapatan Jasa Pemakaian Dermaga

- Jasa Dermaga : Kunjungan x Volume x tariff (Perjanjian PBM & KBN)

- Perkiraan Pendapatan 1 tahun

- Jasa Dermaga : 900 Kapal x 2000 m3 x Rp.4.000 =
Rp.7.200.000.000

Pendapatan Kegiatan Operasional Pelabuhan Rp. 763.170.000

Total Pendapatan Rp.8.290.330.368,-

❖ **BIAYA OPERASIONAL**

1. Pemeliharaan Dermaga (Perbaikan Fennder /Border)	Rp. 250.000.000,-
2. Pemeliharaan Kolam Pelabuhan /6 bulan 768mx40mx3m=92.160m ³ ;92.160m ³ x Rp. 20.000/m ³	Rp. 1.843.200.000,-
3. PJU Pelabuhan	
4. Sarana SBPN 6 Bh perbaikan	Rp. 225.000.000,-
5. Biaya Penyusutan	Rp. 1.500.000.000,-
6. PBB	<u>Rp. 200.000.000,-</u>
Total Biaya	<u>(Rp. 4.018.200.000,-)</u>

Laba Operasional Pelabuhan /Tahun Rp. 4.272.130.368,-

Demikian paper ini sebagai salah syarat untuk pengisian calon General Manager Unit Usaha Marunda, atas perhatian dan persetujuan Bapak diucapkan terima kasih.

Jakarta, April 2008

Disusun oleh :

Maman Samaun. G, SH
Kepala Bagian Manajemen Mutu