

Analisis Biaya-Manfaat (CBA) Stadion Olah Raga Sultan Agung Kabupaten Bantul

Diskusi di Komisi C, DPRD Kabupaten Bantul,
3 Maret 2012

Dr. Wahyudi Kumorotomo, MPP

Magister Administrasi Publik

Universitas Gadjah Mada

www.kumoro.staff.ugm.ac.id

081 328 488 444

Metoda dan Teknik Analisis Biaya-Manfaat (Dunn, 2006)

| No. | Tugas | Teknik |
|-----|---|--|
| 1 | Perumusan masalah | Analisis pembatas, klasifikasi, hierarkhi, perspektif jamak, pemetaan argumentasi. |
| 2 | Spesifikasi tujuan | Pemetaan tujuan, klarifikasi nilai |
| 3 | Pencarian informasi, analisis, interpretasi | Analisis pembatas |
| 4 | Identifikasi kelompok sasaran & pengguna | Analisis pembatas |
| 5 | Perkiraan biaya & manfaat | Pemisahan unsur biaya, perkiraan biaya, harga bayangan (<i>shadow pricing</i>) |
| 6 | Perkiraan risiko & ketidakpastian | <i>Discounting</i> |
| 7 | Pemilihan kriteria keputusan | Penilaian kelayakan, kendala, analisis sensitivitas, analisis <i>a fortiori</i> |
| 8 | Rekomendasi | <i>Plausibility analysis</i> |

Titik Penting Biaya-Manfaat Publik

- 1. Perkiraan Biaya & manfaat;** harus menyeluruh → meliputi banyak unsur biaya-manfaat yg kompleks
- 2. Penentuan harga bayangan (*shadow-pricing*);** terkadang sulit untuk menetapkan biaya publik tertentu, spt polusi, degradasi lingkungan, dsb
- 3. Pemetaan kendala (*constraint mapping*);** selain kendala anggaran, kendala sosial & politis harus diperhitungkan
- 4. Perkiraan nilai sekarang (*discounting*);** dasar yg dipakai harus jelas
- 5. Analisis kepekaan (*sensitivity analysis*);** perlu dilakukan untuk kelompok sasaran yang berlainan.

Studi Lokasi Stadion Olah Raga (SOR)

- ❑ Tidak terlalu bising, jauh dari pusat industri & perdagangan
- ❑ Kalandaian tanah 1,5%
- ❑ Bekas lahan pertanian dan tanah kas desa
- ❑ Desa: Timbulharjo, Trimulyo & Wonokromo; dusun Pacar, Timbulharjo, Sewon
- ❑ Luas: 24 ha.
- ❑ Jarak dari ibukota provinsi: 11 km.

Master plan dg 3 bagian:

1. Sepakbola & atletik
2. Sport-hall: basket, bulu-tangkis, volley, senam, tenis
3. Kolam renang.

→ Yang sudah siap: Lapangan Sepakbola



Lapangan Sepakbola

- ❑ Konstruksi: lapangan sepakbola dan lintasan atletik
- ❑ Kapasitas: 18.890 penonton
- ❑ Fasilitas: toilet: 65 bh, urinoir 63, wastafel 26
- ❑ Ruang ganti pemain/official: kapasitas 300 pemain
- ❑ Rg petugas, operator & wartawan
- ❑ Lampu penerangan: metal halide utk pertandingan malam, 2 tiang dg 128 lampu, 2 tiang dg 80 lampu
- ❑ Tribun terbuka: 36 lampu Tungsten hallogen, 500 watt.

Sudah diresmikan dan dipakai.
Bgm dg *finishing & maintenance*?





Tujuan
terbentuknya
Persiba tercapai?

Rencana Sport-Hall

- Konstruksi: 4 lap bulu-tangkis, 1 lap basket, 2 lap volley, lap panahan 10 jalur, 7 lap tenis meja.
- Kapasitas: 1.720 penonton
- Fasilitas: 34 urinoir, 8 toilet pria, 30 toilet wanita, 14 wastafel
- Rg administrasi, kantin, dapur, rg keamanan, rg pegawai: 8 toilet, 8 wastafel, 4 urinoir
- Rg operator & studio utk siaran langsung.

Rencana Kolam Renang

- ❑ Konstruksi: kolam renang utama, kolam terjun, kolam anak-anak, kolam pemanasan
- ❑ Kapasitas: 1.000 penonton
- ❑ Fasilitas: 10 toilet, 5 urinoir, 18 shower, 6 wastafel
- ❑ Ruang ganti pemain & wasit
- ❑ Rg petugas, rg operator, studio: dg 4 toilet, 3 urinoir, 2 wastafel
- ❑ Kantin dg kapasitas 40 pengunjung.

Biaya Langsung SOR Sultan Agung (Rp) (27 th sejak konstruksi)

| NO | Jenis Biaya | Jumlah |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 1. | Biaya Pembangunan SOR | 53.460.836.000,- |
| 2. | Biaya Sewa Tanah | 5.669.415.360,- |
| 3. | Biaya Upah / Gaji | 4.287.100.536,- |
| 4. | Biaya Perawatan dan ATK | 128.346.911,- |
| 5. | Listrik | 766.879.808,- |
| 6. | PAM | 193.161.500,- |
| 7. | Telepon | 161.151.399,- |
| 8. | Biaya Perawatan Rutin | 255.567.114,- |
| | Jumlah Biaya | 64.922.458.628,- |

Sumber: Wiyarta, 2005

Biaya Tak Langsung (perlu *shadow pricing*)

1. Hilangnya mata pencaharian dan budaya petani;

Pak Marto: kehilangan tanah 500 m persegi, pekerjaan sbg buruh tani di tanah kas desa hilang. Aparat desa → merasa ini sbg kebij instruksi seperti pada masa Orba.

2. Biaya pembangunan kios (penduduk & Pemerintah Desa)

Anggaran utk bangun kios: Rp 24 jt per unit (4X6 m persegi).

3. Penurunan kualitas lingkungan;

Lahan cukup luas (24 ha) → menurunkan kualitas air tanah, pendalaman sumber mata-air. Proses pembangunan tidak disertai AMDAL.

4. Masuknya budaya baru (wilayah remang & komersialisasi);

Pasangan muda “asyik-masyuk” di sekitar stadion, lingkungan pondok pesantren terganggu, bisnis olah-raga menyuburkan komersialisasi.

Manfaat SOR Sultan Agung

| No | Jenis Manfaat | Jumlah (Rp) |
|-----|---------------------------|--------------------------|
| 1. | Stadion | 19.739.020.762,- |
| 2. | Basket / Bulu Tangkis | 144.638.429,- |
| 3. | Lapangan Tenis | 168.956.713,- |
| 4. | GOR | 2.901.399.377,- |
| 5. | Kolam | 1.207.430.000,- |
| 6. | Parkir | 9.440.927.325,- |
| 7. | Halaman Parkir | 2.145.179.978,- |
| 8. | Reklame | 28.216.000.846,- |
| 9. | Kios | 9.875.758.429,- |
| 10. | Kios Desa Timbulharjo | 4.968.152.370,- |
| 11. | Kios Desa Wonokromo | 4.968.152.370,- |
| 12. | Kios Warga Dusun Pacar | 8.410.859.029,- |
| 13. | Tenaga Kerja Proyek | 2.360.000.000,- |
| 14. | Tenaga Operasional SOR | 4.287.100.536,- |
| 15. | Peningkatan Nilai Kawasan | 49.200.000.000,- |
| | Jumlah | 148.033.576.164,- |

Sumber : Data diolah

Perhitungan NPV & IRR

| Discount Factor | NPV | B/C Ratio |
|------------------------|----------------|------------------|
| 8% | 15,474,425,545 | 1.29 |
| 10% | 10,465,931,620 | 1.20 |
| 12% | 705,520,747 | 1.14 |
| 15% | -3,607,468,174 | 1.07 |

NB:

*) Perhitungan untuk cash-flow th 2004-2030

***) IRR: 20.98%

Apakah Asumsi Sudah Akurat?

BIAYA:

- Biaya maintenance bisa membengkak
- Biaya tak langsung (dari masyarakat dan pembangunan kios mandiri) belum masuk
- Pemasukan banyak tergantung event sepakbola.

MANFAAT:

- Sport-hall, kolam renang belum terbangun
- Retribusi reklame; Apakah semua bisa masuk?
- Pedagang: lebih banyak PKL yg non-permanen dan pedagang asongan (tergantung pada event sepakbola)

Muatan Ranperda ttg SOR Sultan Agung (#1)

1. Objek pengelolaan SOR:
2. Fasilitas Olah-raga
3. Tempat usaha, berupa toko/kios
4. Sarana periklanan / papan reklame
5. Lapangan parkir
6. Fasilitas penunjang lainnya.

Muatan Ranperda SOR (#2)

Fungsi SOR Sultan Agung:

1. Olah-raga
2. Bisnis dan perdagangan
3. Periklanan / promosi
4. Seni dan budaya
5. Keagamaan, sosial dan kemasyarakatan
6. Rekreasi.

Muatan Ranperda SOR (#3)

Perjanjian kerjasama:

1. Para pihak yg terikat perjanjian kerjasama
2. Jenis, luas dan jumlah fasilitas yg dikerjasamakan
3. Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan
4. Jangka waktu kerjasama pemanfaatan
5. Tanggungjawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama waktu kerjasama
6. Persyaratan lain yg dianggap perlu.

Apakah retribusi masuk dari PKL?



Manajemen Persiba harus Mandiri, tanpa APBD

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2011, penggunaan APBD untuk klub sepakbola professional resmi dilarang.

Apa yg harus dilakukan?

1. Bentuk PT. Persiba → jual saham kepada masyarakat.
2. Kerja sama dengan media cetak. Media cetak bisa menjadi salah satu sponsor dan menambah nilai jual produknya.
3. Persiba memiliki outlet resmi, di outlet ini menjual berbagai pernik-pernik dan aksesoris resmi Persiba.
4. Naikkan harga tiket masuk stadion (?) → Tiket terusan untuk satu musim kompetisi.
5. Gandeng BUMN dan BUMD potensial. Mis: Pertamina, Bank Nasional/daerah, penyedia sarana transportasi (KAI maupun Angkasa Pura). → Dana CSR utk olah raga.

Bgm memanfaatkan fanatisme supporter?



Dana sosial untuk maintenance SOR Sultan Agung?

Hasil perhitungan biaya-manfaat suatu program atau proyek tergantung kepada akurasi asumsi (Biaya tidak langsung sering diabaikan; Manfaat sekunder sering tidak terdeteksi).

Manfaat SOR Sultan Agung hendaknya dipastikan sifatnya berjangka-panjang dan merata bagi seluruh rakyat Bantul.

TERIMA KASIH