

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berdasarkan Keputusan Sidang ASEAN-NTOs (*Association of South East Asian Nations – National Tourism Organizations*) di Denpasar, Bali, pada bulan Juli 2000, Indonesia ditetapkan sebagai tuan rumah penyelenggara *ASEAN Tourism Forum (ATF)* 2002 pada tanggal 21-28 Januari 2002. Untuk itulah, Menteri Kebudayaan dan Pariwisata menetapkan Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai tempat diselenggarakannya ATF 2002.

Sebagai tempat penyelenggaraan ATF 2002, Yogyakarta belum memiliki sarana dan fasilitas tempat penyelenggaraan yang mendukung dan memadai dengan standar internasional. Berdasarkan hal tersebut Gedung *Yogyakarta Exhibition and Convention Centre (YECC)* dibangun. Gedung yang memiliki total luas lantai $\pm 14.300 \text{ m}^2$ dan dibangun di atas lahan seluas $\pm 30.000 \text{ m}^2$, pembangunannya dilaksanakan dengan sistem *fast-track*, yaitu proses perencanaan dan pelaksanaan dilakukan secara paralel/hampir bersamaan. Proses pelaksanaan pembangunan ini efektif mulai tanggal 8 Juni 2001 dan proyek telah selesai pada tanggal 20 Januari 2002.

Selain sebagai tempat penyelenggaraan ATF 2002, Gedung YECC yang terletak di kawasan Wonocatur ini diharapkan juga dalam perkembangannya sebagai Pusat Perdagangan (*Central Business District*) dan wadah MICE (*Meeting, Incentive, Conference, and Exhibition*) serta sebagai magnet kegiatan Kawasan Wonocatur yang merupakan salah satu pusat kegiatan pelayanan jasa dan perdagangan secara makro dan juga mempunyai dampak terhadap kegiatan ekonomi dalam wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terutama di Yogyakarta yang selama ini hanya terpusatkan di

Kawasan Malioboro. Pengembangan Kawasan Wonocatur merupakan salah satu bagian dari lingkaran dalam dari Program Pengembangan Kawasan Pusat Perkotaan Yogyakarta (*Yogyakarta Urban Development Programs*). Kawasan lingkaran dalam ini akan menjadi kawasan transisi terhadap kawasan lingkaran luar dengan fungsinya masing-masing.

1.2. Perumusan Masalah

Anggaran biaya pembangunan Gedung YECC, Yogyakarta mengalami pembengkakan senilai Rp.21.000.000.000,00 (Dua puluh satu milyar rupiah) dari rencana anggaran biaya ±Rp.20.000.000.000,00 (Dua puluh milyar rupiah). Akibat dari adanya pekerjaan tambah dan perubahan spesifikasi bangunan berikut beban bunga yang bertanggung karena pembiayaan sementara pembangunan ini dilaksanakan secara *full financing* oleh pihak pelaksana.

Pembengkakan biaya yang sangat signifikan ini menggugurkan semua perhitungan pada studi kelayakan yang dibuat sebelumnya. Sebab, untuk sumber pendanaan kelebihan pembengkakan biaya ini Pemerintah Propinsi D.I. Yogyakarta menghadapi kesulitan untuk mencari sumber dana dari APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) thn. 2002 dan APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) thn. 2002.

Untuk mendapatkan kekurangan dana tersebut, Pemerintah Propinsi D.I. Yogyakarta selaku pemilik dan pengelola Gedung YECC dapat mencoba dengan cara:

- a. mengajukan kredit investasi jangka panjang kepada perbankan atau lembaga keuangan lainnya,
- b. dan atau mengajak pihak swasta untuk menanamkan investasi di Gedung YECC.

Berdasarkan hal tersebut di atas, penulis mengangkat permasalahan yang terjadi sebagai berikut:

Bagaimana kelayakan investasi Gedung YECC, Yogyakarta terhadap aspek finansial dan aspek komersial, dipandang dari sisi investor, apabila Pemerintah Propinsi D.I. Yogyakarta melakukan:

1. pengajuan kredit investasi jangka panjang kepada perbankan atau lembaga keuangan lainnya?
2. kerja sama dengan pihak swasta untuk menanam investasi (kelayakan investasi ditinjau dari sisi investor)?

1.3. Batasan Masalah

Penulis perlu melakukan pembatasan dalam evaluasi proyek ini agar pembahasan dalam tesis tidak terlalu kompleks dan melebar dari topik yang direncanakan. Batasan masalah yang diterapkan penulis sebagai berikut :

- a. evaluasi proyek dilakukan hanya terhadap Gedung YECC,
- b. aspek yang ditinjau adalah aspek finansial dan aspek komersial Gedung YECC,
- c. sistem analisis yang digunakan adalah analisis finansial,
- d. evaluasi proyek dilakukan dengan periode studi selama 30 tahun.

1.4. Tujuan Penelitian

Penulis merumuskannya tujuan penelitian ini sebagai berikut :

- a. mengidentifikasi faktor-faktor yang terkait dalam evaluasi proyek Gedung YECC,
- b. memberikan usulan atau ide pengelolaan dalam evaluasi proyek Gedung YECC,
- c. menggunakan hasil evaluasi proyek ini sebagai acuan dasar dalam pengelolaan dan pemanfaatan Gedung YECC.

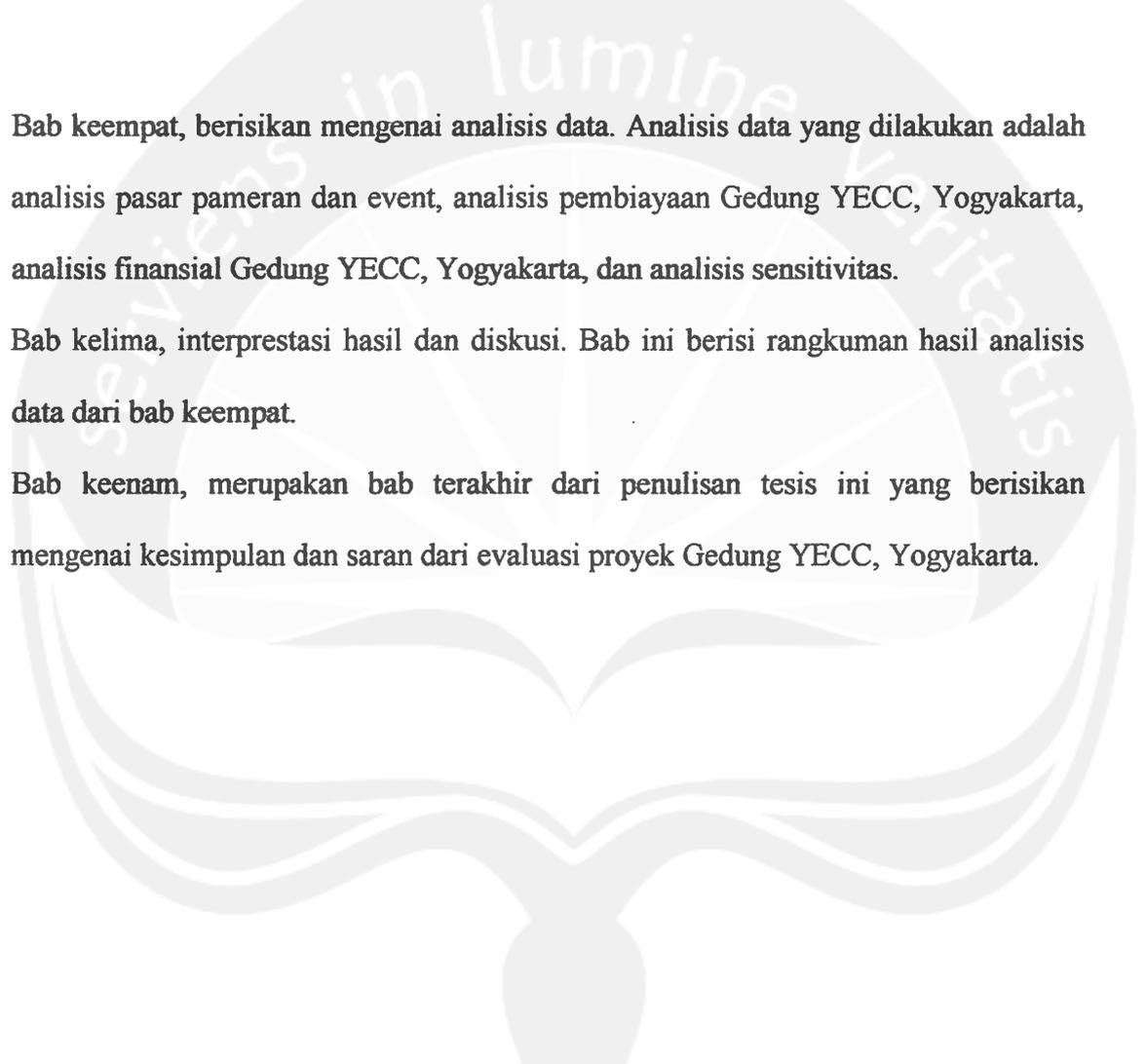
1.5. Manfaat Penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan masukan bagi Pemerintah Propinsi D.I. Yogyakarta, sebagai pemilik dan pengelola Gedung YECC, dalam pengelolaan dan pemanfaatannya secara optimal. Selain itu, Kawasan Wonocatur sebagai *Central Business District* (CBD) dapat terwujud sehingga dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah D.I. Yogyakarta dan dapat sebagai bahan pertimbangan keputusan investasi dalam pengelolaan dan pemanfaatan Gedung YECC, Yogyakarta.

1.6. Sistematika Penulisan Tesis

Sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

- a. Bab pertama, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisi mengenai latar belakang, perumusan masalah, batasan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan. Bab ini memberikan gambaran singkat mengenai topik penulisan yang disajikan oleh penulis.
- b. Bab kedua, merupakan bab yang membahas mengenai landasan teori. Landasan teori ini berisi mengenai teori-teori yang akan dipergunakan atau yang mendukung penulisan tesis. Teori-teori tersebut adalah pengertian umum, tujuan, aspek, sistem analisis, dan prosedur dari evaluasi proyek. Selain hal tersebut juga membahas mengenai hal depresiasi, inflasi, *minimum attractive rate of return* (MARR), sumber dana investasi, kriteria kelayakan investasi, dan sistem pola kerja sama.
- c. Bab ketiga, bab ini berisikan mengenai metodologi penelitian yang dipergunakan dalam penulisan tesis. Isi pokok dari bab tiga ini adalah obyek, ruang lingkup, data, metoda pengumpulan data, teknik analisis data, dan pengelompokkan data penelitian.

- 
- d. Bab keempat, berisikan mengenai analisis data. Analisis data yang dilakukan adalah analisis pasar pameran dan event, analisis pembiayaan Gedung YECC, Yogyakarta, analisis finansial Gedung YECC, Yogyakarta, dan analisis sensitivitas.
- e. Bab kelima, interpretasi hasil dan diskusi. Bab ini berisi rangkuman hasil analisis data dari bab keempat.
- f. Bab keenam, merupakan bab terakhir dari penulisan tesis ini yang berisikan mengenai kesimpulan dan saran dari evaluasi proyek Gedung YECC, Yogyakarta.