

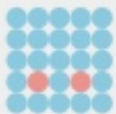


## DAFTAR ISI

RINGKASAN EKSEKUTIF .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN .....	lii
RIWAYAT HIDUP PENULIS .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah .....	6
C. Perumusan Masalah .....	6
D. Batasan dan Ruang Lingkup Penelitian.....	7
E. Tujuan Penelitian.....	8
F. Manfaat Penelitian.....	8
TINJAUAN PUSTAKA	
A. Agribisnis, Pemasaran Produk Agribisnis dan Terminal Agribisnis ..	9
1. Agribisnis dan Pemasaran Produk Agribisnis .....	9
2. Terminal Agribisnis .....	11
B. Teori Investasi.....	12
C. Sumber dan Komposisi Pendanaan.....	19
D. Kerangka Konseptual .....	26
III. METODOLOGI PENELITIAN	
A. Lokasi dan Waktu .....	28
B. Pelaksanaan Penelitian .....	28
C. Data Yang Diperlukan dan Sumber Data .....	29
D. Teknik Pengumpulan Data dan Informasi .....	30
E. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	30

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

Hik Cipta Milik IPB



MB-IPB

Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis  
Institut Pertanian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mempublikasikan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



IV. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Perusahaan Daerah Pasar Jaya (PD Pasar Jaya) .....	33
B. Pasar Induk Kramat Jati .....	36
C. Melbourne Market, Victoria .....	39
D. Flower Auction Aalsmeer, Netherland .....	42
E. Covent Garden, London .....	43
F. Pasar Borong, Kuala Lumpur .....	44
G. Terminal Agribisnis yang akan dibangun .....	45

V. HASIL PEMBAHASAN

A. Faktor Pendukung Rencana Pembangunan Terminal Agribisnis ....	47
B. Asumsi dan Kriteria Kelayakan Investasi .....	50
1. Rencana (Site Plan) .....	50
2. Tata Laksana Operasi .....	57
a. Jasa Komersial .....	57
b. Pendukung Operasi .....	62
3. Kebutuhan Investasi .....	64
a. Investasi Infrastruktur .....	64
b. Investasi Operasi .....	65
4. Proyeksi Operasional .....	67
a. Proyeksi Pendapatan .....	67
b. Proyeksi Biaya .....	68
C. Sumber dan Komposisi Pendanaan .....	69
D. Analisis Kelayakan Investasi .....	70

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

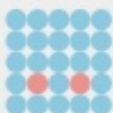
© Hak Cipta Milik IPB

VI. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan .....	77
B. Saran .....	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis  
Institut Pertanian Bogor  
**MB-IPB**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :  
a. Penguipaan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Penguipaan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.  
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



## DAFTAR TABEL

No.	Teks	Halaman
1.	Perkembangan Laba Rugi PD Pasar Jaya (Rp. Juta).....	35
2.	Rasio Keuangan Perusahaan PD Pasar Jaya.....	35
3.	Kios Pemasaran Pasar Induk Kramat Jati.....	37
4.	Sarana Parkir dan Kamar Kecil Pasar Induk Kramat Jati.....	38
5.	Rata-rata Pasokan Sesuai Jenis Komoditi di Pasar Induk Kramat Jati..	39
6.	Kapasitas Per Kios Sesuai Jenis Pasar .....	52
7.	Jumlah dan Luas Kios yang Akan Disewakan .....	58
8.	Rincian Biaya Yang Harus Dibayar Oleh Calon Pemilik Kios Pemasaran.....	59
9.	Sarana Pasar Yang Disediakan.....	60
10.	Jenis dan Jumlah Tenaga Kerja yang Dibutuhkan .....	63
11.	Jenis Investasi dan Harga Satuan Infrastruktur dalam Terminal Agribisnis .....	64
12.	Biaya Investasi Alat Transportasi .....	67
13.	Proyeksi Pendapatan .....	67
14.	Patokan Perhitungan Biaya Investasi .....	69
15.	Rincian Biaya Investasi Pembangunan Terminal Agribisnis .....	71
16.	DR dan NPV Untuk Komposisi Pendanaan 70% Kredit – 30% Dana Sendiri.....	72
17.	DR dan NPV Untuk Komposisi Pendanaan 60% Kredit – 40% Dana Sendiri .....	72
18.	DR dan NPV Untuk Komposisi Pendanaan 100% Dana Sendiri.....	72
19.	Tahun Titik Impas NPV Untuk Komposisi Pendanaan 70% kredit – 30% Dana Sendiri.....	73

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :  
a. Pengujiannya hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengujiannya tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

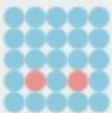
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.





20.	Tahun Titik Impas NPV untuk Komposisi Pendanaan 60% Kredit – 40% Dana Sendiri.....	74
21.	Tahun Titik Impas NPV Untuk Komposisi Pendanaan 100% Dana Sendiri.....	74
22.	Tingkat IRR Sesuai Komposisi Pendanaan dan Suku Bunga/ Tingkat Keuntungan Yang Diharapkan.....	75
23.	Tingkat Pulang Pokok Sesuai Komposisi Pendanaan dan Suku Bunga/ Tingkat Keuntungan Yang Diharapkan.....	75

© Hak Cipta Milik IPB  
Hak cipta dilindungi Undang-Undang



MB-IPB  
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis  
Institut Pertanian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

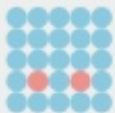
## DAFTAR GAMBAR

No.	Teks	Hal
1.	Hubungan NPV dan IRR .....	18
2.	Kerangka Konseptual .....	27
3.	Kondisi Pasar Lelang Bunga Aalsmeer, Netherlands .....	43
4.	Kios Dalam Pasar Borong Kuala Lumpur .....	44
	Pasar Grosir Mercassa, Spanyol .....	55
	© Gudang Pendingin Pasar Borong, Kuala Lumpur .....	61



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



MB-IPB  
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis  
Institut Pertanian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :  
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.





**DAFTAR LAMPIRAN**  
**Teks**

No.	Teks	Halaman
1.	Produksi Sayur dan Buah Indonesia Tahun 1998 – 1999 .....	83
2.	Pasokan Sayur-mayur dan Buah-buahan ke Pasar Induk Kramat Jati Setiap Minggu, Bulan September s/d Desember 2000 .....	84
3.	Harga Rata-rata Mingguan Di Pasar Induk Kramat Jati.....	85
4.	Harga Produsen Sayur dan Buah Di Pulau Jawa 1998-2000.....	86
5.	Sketsa Rencana Tata Letak Terminal Agribisnis .....	87
6.	Perhitungan Investasi Rencana Pembangunan Terminal Agribisnis..	88
7.	Perhitungan Biaya Tenaga Kerja .....	89
8.	Perkiraan Pendapatan (Rp.juta).....	90
9.	Perhitungan Biaya Penyusutan, Kewajiban Bank, Biaya Operasi, Dan Laba Rugi Untuk Komposisi Pendanaan 70% Kredit – 30% Dana Sendiri.....	92
10.	Perhitungan DR dan Reinvestasi .....	94
11.	NPV, Perhitungan BEP untuk NPV.....	95
12.	Perhitungan IRR dan Tingkat Pulang Pokok.....	96
13.	Perhitungan Biaya Penyusutan, Kewajiban Bank, Biaya Operasi Dan Laba Rugi Untuk Komposisi Pendanaan 60% Kredit – 40% Dana Sendiri .....	97
14.	Perhitungan NPV, Perhitungan BEP untuk NPV.....	99
15.	Perhitungan IRR dan Tingkat Pulang Pokok .....	100
16.	Perhitungan Biaya Penyusutan, Kewajiban Bank, Biaya Operasi Dan Laba Rugi Untuk Komposisi Pendanaan 100% Dana Sendiri.....	101
17.	Perhitungan DR dan Reinvestasi .....	103
18.	NPV, Perhitungan BEP untuk NPV.....	104
19.	Perhitungan IRR dan Tingkat Pulang Pokok.....	105

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :  
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.  
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumikan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

Hak Cipta di Lindungi Undang-Undang  
 © Hak Cipta Milik IPB

