

No.	Bulan Ke-	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
1	Biaya Transportasi	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33
2	Biaya Akomodasi	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33	Rp 8,333,333.33
3	Biaya Entertaint	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33	Rp 83,333,333.33
4	Souvenir	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33	Rp 20,833,333.33
5	Gathering	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67	Rp 41,666,666.67
6	Alat tulis	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67
7	Biaya Pulsa	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67	Rp 416,666.67
8	Website	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67	Rp 4,166,666.67
Total Biaya Pemasaran		Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00	Rp 167,500,000.00

gggul

Universitas
Esa Unggul

Universitas
Esa U

Proyeksi Revenue ANH

No	Keterangan	Tahun 2026												TOTAL REVENUE 2026
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	BBM	0	0	0	0	2,362,500	2,362,500	2,362,500	2,362,500	2,362,500	2,362,500	2,362,500	3,150,000	
	- Tarif	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	- Revenue	-	-	-	-	236,250,000	236,250,000	236,250,000	236,250,000	236,250,000	236,250,000	236,250,000	315,000,000	1,968,750,000
2	Batu Bara	0	0	0	0	450	450	450	450	481	750	750	1,500	
	- Tarif Rp	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
	- Revenue Rp	-	-	-	-	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	19,242,056	30,000,000	30,000,000	60,000,000	211,242,056
3	Ore Nikel	0	0	0	0	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	24,000	
	- Tarif Rp	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
	- Revenue Rp	-	-	-	-	810,000,000	810,000,000	810,000,000	810,000,000	810,000,000	810,000,000	810,000,000	1,080,000,000	6,750,000,000
4	Barang Curah	0	0	0	0	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	
	- Tarif Rp	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
	- Revenue Rp	-	-	-	-	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	960,000,000
		-	-	-	-	1,184,250,000	1,184,250,000	1,184,250,000	1,184,250,000	1,185,492,056	1,196,250,000	1,196,250,000	1,575,000,000	9,889,992,056

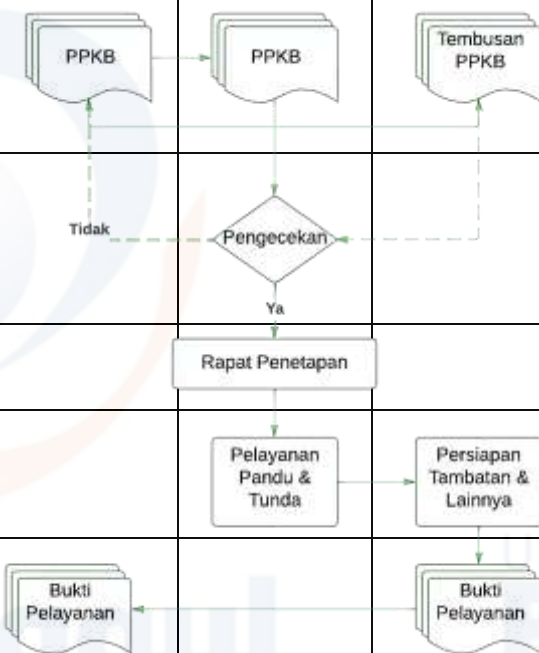
No	Keterangan	Tahun 2027												TOTAL REVENUE 2027
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	BBM	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	3,937,500	1,968,750	
	- Tarif	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	- Revenue Rp	393,750,000	393,750,000	393,750,000	393,750,000	393,750,000	393,750,000	393,750,000	393,750,000	393,750,000	393,750,000	393,750,000	196,875,000	4,528,125,000
2	Batu Bara	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	
	- Tarif Rp	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
	- Revenue Rp	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	1,440,000,000
3	Ore Nikel	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	12,000	
	- Tarif Rp	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
	- Revenue Rp	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	1,080,000,000	540,000,000	12,420,000,000
4	Barang Curah	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	5,096	
	- Tarif Rp	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
	- Revenue Rp	108,000,000	108,000,000	108,000,000	108,000,000	108,000,000	108,000,000	108,000,000	108,000,000	108,000,000	108,000,000	108,000,000	203,859,113	1,391,859,113
		1,701,750,000	1,701,750,000	1,701,750,000	1,701,750,000	1,701,750,000	1,701,750,000	1,701,750,000	1,701,750,000	1,701,750,000	1,701,750,000	1,701,750,000	1,060,734,113	19,779,984,113

Bab VI**Lampiran 1 Informasi Jetty PMR**






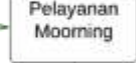

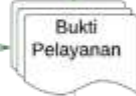




No.	Jenis Jetty	Keterangan
1.	Liquid Jetty	Platform : 37 x 25 m Breasthing Dolphin : 2 unit (6 x 6 m) Mooring Dolphin : 4 unit (10.5 x 9.5 m) Trestle : 97 x 6 m Causeway : 96.65 x 6 m Draft : 11 m Peruntukan : sebagai fasilitas sandar/ tambat kapal/ tongkang ukuran 14.000 DWT Posisi Koordinat : - 00o – 50’ – 13,20” LU/ 128o – 15’ -15” BT Bollard 50 T Fender Hom 800 dan 1300 Frontal Frame 400 x 200 Lighting Pole : 11 unit Navigation Light SLC 310 : 2 unit
2.	Solid Jetty	Platform : 145 x 31 m Mooring Dolphin : 2 unit (4 x 4 m) Trestle : 210 x 12,9 m Causeway : 242 x 12,9 m Draft : 9.1 m (cargo) – 2.5 m (barge) Peruntukan : sebagai fasilitas sandar/ tambat kapal / tongkang ukuran 35.000 DWT Posisi Koordinat : - 00o – 50’ – 13,20” LU/ 128o – 15’ -15” BT Bollard 50 T Fender Hom 900 dan 1000 Frontal Frame 5000 x 2000 Lighting Pole : 6 unit Navigation Light SLC 310 : 1 unit
3.	LCT Jetty	Ramp : 7.5 x 44 m Breasthing Dolphin : 3 unit Mooring Dolphin : 1 unit Causeway : 8 x 107 m Kedalaman : - 5 Lws Peruntukan : sebagai fasilitas sandar/ tambat kapal LCT 8000 DWT Posisi Koordinat : - 00o – 50’ – 13,20” LU/ 128o – 15’ -15” BT Bollard 30 T Fender Beta F-300 H dan PPI 400H x 1000 L Frontal Frame 5000 x 2000 Lighting Pole : 5 unit

Lampiran 2 Skema Pelayanan Kapal Masuk

No.	Uraian	Perusahaan Pelayaran/ Agen/ Nahkoda	KUPP Buli	BUP PMR	
				Unit Operasional	Unit Keuangan
1.	Perusahaan Pelayaran/ Agen mengajukan form PPKB dengan dapat melampirkan Master Cable, Surat Ukur, Manifest, Loading List, PPKA dan daftar barang berbahaya ke P2JP paling lambat 1x24jam sebelum kapan tiba/ berlabuh. Seluruh dokumen administrasi di-submit pada platform PMR services				
2.	KUPP dan TERSUS PMR melakukan verifikasi jika dalam verifikasi tersebut terdapat ketidakcocokan data, maka dokumen dikembalikan ke Perusahaan Pelayaran untuk perbaikan				
3.	Rapat penetapan kapal di KUPP untuk pemanduan dan penundaan				
4.	Pelaksanaan pelayanan pandu dan tunda oleh KUPP, sedangkan TERSUS PMR secara parallel menyiapkan fasilitas tambatan dan fasilitas lainnya				
5.	Setelah pelayanan dilaksanakan, petugas operasional dan Perusahaan Pelayaran menandatangani bukti pelayanan				



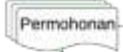


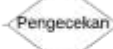


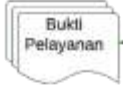
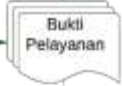
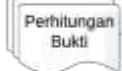

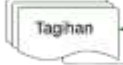
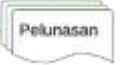
Lampiran 3 Skema Pelayanan Kapal Keluar

No.	Uraian	Perusahaan Pelayaran/ Agen/ Nahkoda	KUPP Buli	TERSUS PMR	
				Unit Operasional	Unit Keuangan
1.	Perusahaan Pelayaran/ Agen mengajukan PPKB ke KUPP paling lambat 3 jam sebelum kapal berangkat (dengan melampirkan dokumen permohonan pertama/ sebelumnya) pada platform PMR <i>services</i>				
2.	KUPP dan TERSUS PMR melakukan verifikasi jika dalam verifikasi tersebut terdapat ketidakcocokan data, maka dokumen dikembalikan ke Perusahaan Pelayaran untuk perbaikan				
3.	Pelaksanaan pelayanan pandu dan tundah oleh KUPP, sedangkan TERSUS PMR secara parallel menyiapkan fasilitas tambatan dan fasilitas lainnya				
4.	Setelah pelayanan dilaksanakan petugas operasional dan Perusahaan Pelayaran menandatangani bukti pelayanan				
5.	Unit operasional melakukan perhitungan sementara berdasarkan bukti pelayanan yang telah ditandatangani, selanjutnya dilakukan verifikasi dan penerbitan nota tagihan untuk diserahkan kepada Perusahaan Pelayaran				
6.	Perusahaan Pelayaran melakukan pembayaran atau pelunasan berdasarkan nota tagihan yang telah diterima				

Lampiran 4 Skema Pelayanan Bongkar-Delivery

No.	Uraian	Pengguna Jasa	TERSUS PMR	
			Unit Operasional	Unit Keuangan
1.	Pengguna Jasa mengajukan form PPKB dengan dapat dilampirkan Manifest, Loading List paling lambat 1 x 24 jam sebelum kapal tiba/ berlabuh pada platform PMR <i>services</i>			
2.	Uni Operasional melakukan verifikasi jika dalam verifikasi tersebut terdapat ketidakcocokan data, maka dokumen dikembalikan ke Pengguna Jasa/ untuk perbaikan			
3.	Unit Operasional mempersiapkan fasilitas dan lapangan penumpukan untuk pelayanan			
4.	Unit Operasional melaksanakan pelayanan, jika dalam setiap pelaksanaan kegiatan terdapat kerusakan atau ketidaksesuaian dengan fisik kendaraan, maka segera dilakukan pembuatan Berita Acara yang ditandatangani oleh Pengguna Jasa dan Unit Operasional Unit Operasional mengarahkan kendaraan yang akan dibongkar dan dimuat pada lokasi yang telah ditentukan			
5.	Setelah pelayanan dilaksanakan petugas operasional dan Pengguna Jasa menandatangani bukti pelayanan			
6.	Unit Operasional melakukan perhitungan sementara berdasarkan bukti pelayanan yang telah ditandatangani, selanjutnya dilakukan verifikasi dan penerbitan nota tagihan untuk diserahkan kepada Pengguna Jasa			
7.	Pengguna Jasa melakukan pembayaran atau pelunasan berdasarkan nota tagihan yang telah diterima			

Lampiran 5 Skema Pelayanan Muat-Receiving

No.	Uraian	Pengguna Jasa	TERSUS PMR	
			Unit Operasional	Unit Keuangan
1.	Pengguna Jasa mengajukan Permohonan dengan dapat melampirkan DO atau Resi Muat pada platform PMR <i>services</i>			
2.	Unit Operasional melakukan verifikasi jika dalam verifikasi tersebut terdapat ketidakcocokan data, maka dokumen dikembalikan ke Perusahaan Pelayaran untuk perbaikan			
3.	Unit Operasional melaksanakan pelayanan, jika dalam setiap pelaksanaan kegiatan terdapat kerusakan atau ketidaksesuaian dengan fisik kendaraan, maka segera dilakukan pembuatan Berita Acara yang ditandatangani oleh Pengguna Jasa dan Unit Operasional Unit Operasional mengarahkan kendaraan yang akan dibongkar dan dimuat pada lokasi yang telah ditentukan		 	
4.	Setelah pelayanan dilaksanakan petugas operasional dan Pengguna Jasa menandatangani bukti pelayanan			
5.	Unit operasional melakukan perhitungan sementara berdasarkan bukti pelayanan yang telah ditandatangani, selanjutnya dilakukan verifikasi dan penerbitan nota tagihan untuk diserahkan kepada Perusahaan Pelayaran			
6.	Pengguna Jasa melakukan pembayaran atau pelunasan berdasarkan nota tagihan yang telah diterima			

Lampiran 7 Biaya Asset

No.	Jenis Asset	Nilai
3	3 spot docking station	Rp 315,000,000
4	Workshop (service station)	Rp 1,417,500,000
5	Penambahan 2 jalur pipa penyalur dari/ke liquid jetty	Rp 32,039,200
6	Penyaluran air bersih ke masing-masing jetty	Rp 552,054,750
8	Pembukaan lahan 250ha	Rp 625,000,000
Total		Rp 2,941,593,950

Lampiran 8 Biaya Pra-operasi

No.	Deskripsi	Nilai
1	ISO 9001	Rp 70,000,000
2	E-administrasi & E-marketing (WEB, IOS, Andr	Rp 500,000,000
3	Perizinan	Rp 14,000,000
Total		Rp 584,000,000

Lampiran 9 Perhitungan Biaya Alat Berat

No.	Deskripsi	QTY	Biaya Sewa Bulanan	Biaya Bahan Bakar Bulanan	Total
1	Biaya Sewa Low Loader 55 T 6 Unit (termasuk operator dan bahan bakar)	6	Rp 70,000,000	Rp 33,600,000	Rp 7,459,200,000
2	Biaya Sewa Crane 50 T 4 Unit (termasuk operator dan bahan bakar)	4	Rp 90,000,000	Rp 33,600,000	Rp 5,932,800,000
3	Biaya Sewa Excavator bucket 1.8 T 4 Unit (termasuk operator dan bahan bakar)	4	Rp 97,200,000	Rp 33,600,000	Rp 6,278,400,000
4	Biaya Sewa Dump truck 24 m3 4 Unit (termasuk operator dan bahan bakar)	4	Rp 65,000,000	Rp 33,600,000	Rp 4,732,800,000

Lampiran 10 Match Factor Excavator-Dump Truck

Deskripsi	menit	detik
Excavating Time (ET)	0.214	12.850
Swing Time Loaded (STL)	0.138	8.300
Dumping Time (DT)	0.048	2.900
Swing Time Empty (STE)	0.119	7.150
Cycle Time Muat (CTM)	0.520	31.200

Deskripsi	menit	detik
Loading Time (LT)	2.030	121.800
Hauling Time (HLT)	2.000	120.000
Dumping Time (DT)	0.500	30.000
Return Time (RT)	2.000	120.000
Spoting Time (ST)	1.040	62.400
Cycle Time Angkut (CTA)	7.57	454.200

MF	Na	n (24m ³ /1.8t bucket)	CTM	Nm	CTA
0.46	1	13.33	0.52	2	7.57
0.92	2	13.33	0.52	2	7.57
1.37	3	13.33	0.52	2	7.57
1.83	4	13.33	0.52	2	7.57
0.23	1	13.33	0.52	4	7.57
0.46	2	13.33	0.52	4	7.57
0.69	3	13.33	0.52	4	7.57
0.92	4	13.33	0.52	4	7.57
1.14	5	13.33	0.52	4	7.57

Match Factor (MF) = $\frac{Na \times n \times Ctm}{Nm \times Cta}$

Dimana :

- Na = Jumlah alat angkut
- Nm = Jumlah alat gali muat
- n = Banyaknya pengisian tiap satu alat angkut
- Cta = Waktu Siklus alat angkut
- Ctm = Waktu Siklus alat gali muat

index 24/1.8ton bucket

Nm harus kelipatan 2 karena di start-end

Lampiran 11 Match Factor Crane-Low Loader

Deskripsi	Menit	Detik
Waktu Ikat (WI)	5.300	0.088
Waktu Swing (WS)	12.900	0.215
Waktu Lepas Ikatan (WLI)	4.300	0.072
Waktu Swing Balik (WSB)	5.700	0.095
Cycle Time Muat (CTM)	28.2	0.470

Deskripsi	Menit	Detik
Loading Time (LT)	67.500	1.125
Hauling Time (HLT)	2.000	0.033
Dumping Time (DT)	67.500	1.125
Return Time (RT)	2.000	0.033
Spotting Time (ST)	2.000	0.033
Cycle Time Angkut (CTA)	141	2.350

MF	Na	n (3 produk)	CTM	Nm	CTA
0.90	6	3.00	28.2	4	141
1.05	7	3.00	28.2	4	141
0.90	9	3.00	28.2	6	141
1.00	10	3.00	28.2	6	141
1.10	11	3.00	28.2	6	141
0.98	13	3.00	28.2	8	141
1.05	14	3.00	28.2	8	141

Match Factor (MF) = $\frac{Na \times n \times Ctm}{Nm \times Cta}$

Dimana :

- Na = Jumlah alat angkut
- Nm = Jumlah alat gali muat
- n = Banyaknya pengisian tiap satu alat angkut
- Cta = Waktu Siklus alat angkut
- Ctm = Waktu Siklus alat gali muat

n asumsinya 3 EA produk
Nm harus kelipatan 2 karena di start-end

Lampiran 12 Transkrip Wawancara

TRANSKRIP WAWANCARA

Narasumber: Capt. Haryono Capt Haryono Staff Ahli Senior Direksi Bidang Kawasan Industri & Pelabuhan

Perwakilan PMR : "apa yang menjadi masalah utama dalam pengelolaan tersus di kawasan buli ini capt?"

Capt : "Kegiatan operasional tersus ini kan masih dibiayain ANTAM dan FHT, kenapa begitu? Karena kapal-kapal logistik yang anter material lewat tersus itu gak bayar apa2. sehingga gak ada pemasukan yang diterima pengelolaan tersus. Harapannya kita, kapal-kapal yang datang itu bisa dikenakan dibiaya dari jasa-

jasa yang dinikmati pihak kapal."

Perwakilan PMR : "yang saya tau, kalo kapal sandar di dermaga aja itu dikenakan biaya, dan biaya ini tidak sedikit seperti parkir mobil di depan minimarket. Makanya kalo ada repair2 yang diperlukan dikapal itu harus dilakukan sesegera mungkin."

Capt : "iya betul mas zuhdi, itu yang saya sebut jasa tadi. Dan itu Cuma satu contoh kecil aja. Sekarang jasa yang dinikmati oleh kapal itu banyak mas. Jasa labuh, pandu-tunda, mooring, kepil, bongkar muat, tambat, dermaga, air kapal, bunker, ppjk. Banyak mas dan ini semua ada biayanya masing2."

Perwakilan PMR : "wah iya iya, banyak banget ya yang bisa diambil dari 1 kapal aja yang berlabuh ke tersus. Logikanya kapal itu gak Cuma satu kan yang masuk ke tersus."

Capt : "begitu mas zuhdi, yang jelas gini lah. Tersus ini pengennya kami berubah lah bertransformasi dari cost centre ke profit centre. Supaya gak membebani ANTAM dan FHT, bisa mandiri bahkan bisa kontribusi ke induk"

Perwakilan PMR : "bisa jadi 1 perusahaan sendiri ya capt utk pengelolaan tersus ini, emang jelas sih kalo tersus ini jadi bisnis yang menjanjikan."

Capt : "hoooh, sekarang aja ANTAM udah mulai operasi, ANH udah groundbreaking, pasti banyak banget lalu-lalang material di tersus ini."

Perwakilan PMR : "kira-kira capt, satu hari berapa kapal yang labuh ke tersus capt?"

Capt : "sehari berapa ya, tergantung ya, gini deh satu minggu ini dari 3 jetty yang ada di sini, kan ada solid, liquid, LCT, kira2 seminggu tuh 5-7 kapal yang masuk ke tersus kita. "

TRANSKRIP WAWANCARA

Narasumber: Jhonny Rolos Manager Pelabuhan

Perwakilan PMR : "kami mendengar dari Capt Haryono bahwa FHT berkeinginan untuk menjadikan tersus ini profit centre yang mana sebelumnya cost centre yang seluruh pembiayaannya dibebankan pada perusahaan induk yaitu ANTAM itu sendiri. Berkenaan dgn hal tersebut, bagaimana kira2 strategi FHT dalam mentransformasikan hal tsb?"

Jhonny Rolos : "Oh sampeyan sdh ngobrol sm Capt ya? Kunci utamanya sih pendirian BUP. Kita kan disini gak bisa ambil apa2 ya dari kapal-kapal logistik, kalo kapal2 punya kita sendiri sih gak kita harepin uangnya karena ya emg untuk kebutuhan kita. Tapi yang kapal2 logistik (umum) ini yang justru jumlahnya lebih banyak dan sangat banyak yang lalu lalang ditersus."

Perwakilan PMR : "Iya pak minggu lalu kami ketemu beliau lewat pak Anando, banyak lah ngobrol sm beliau. Kenapa harus BUP pak? Bukannya izin penyelenggara pelabuhan ini sudah dipegang sm ANTAM ya pak? Seharusnya kan secara hukum bisa ambil manfaat dari sini akrena punya izinnya tadi."

Jhonny Rolos : "Kalo sampeyan pengen tau banyak ttg tersus ini, beliau ahli nya tuh. Wah, sampeyan ini kurang banyak baca nya nih hehe. Jadi gini mas, kalo mau memanfaatkan tersus ini harus punya BUP yang dalam hal ini bertindak sebagai pengelola pelabuhan atau tersus. Kalo aturannya, perusahaan yg punya izin pengelola pelabuhan bisa mengajukan atau istilahnya memberikan rekomendasi siapa yang bisa bikin BUP di pelabuhan tersebut. Nah baru, BUP yang bisa ambil manfaat dari kapal2 logistik atau kapal2 umum yang masuk. Sampeyan kebayang, ada berapa jasa yang ditawarkan dari tiap2 proses dari tengah laut sampe sandar di dermaga sampe berangkat lagi. Setiap tahapannya ada jasanya dan semuanya ada duitnya mas."

Perwakilan PMR : "OH iya pak kmrn juga Capt kasih tau mengenai hal tersebut, udah kebayang jg bisnis ini memiliki peluang yang besar."

Jhonny Rolos : "Betul, dulu nya BUP ini dimonopoli sama perusahaan plat merah, kalo gak salah aturan pemerintah tahun 90-an, perusahaan2 swasta gabisa ikut andil sebagai pengelola pelabuhan. Terus tahun 2000-an ada aturan baru tuh, pemerintah buka peluang swasta supaya bisa bisnis BUP juga. Sampe sekarang masih berlaku aturannya, gatau ya kalo nanti berubah lagi jadi aturan monopoli tadi, bubar deh BUP nya."

Perwakilan PMR : "Wah jadi ancaman juga ya pak buat BUP swasta yg udah jalan. Tadi kan bapak blg kalo setiap jasa2 itu ada duitnya atau ada biayanya. Penentuannya biayanya gmn pak?"

Jhonny Rolos : "Banyak2 berdoa aja mas kalo mau bikin BUP hahaha, kalo mengenai biaya2 itu ada aturannya, istilahnya batas atas gitu ya, jadi nanti kalo bikin BUP, kita ajukan biaya2 tiap jasa yang kita sediain, nanti ada proses pengecekan dari kementerian. Kalo gak salah aturannya di PM 27 apa 72 ya Kemenhub."
Perwakilan PMR : "hahaha, tarifnya kompetitif ya pak. Oke2 pak kami note dulu."

TRANSKRIP WAWANCARA
Narasumber: Fajar Setiawan, ST.
Senior Manger Kawasan Industri

Perwakilan PMR : "Pak Fajar, secara bisnis, customer dari Tersus ini siapa pak?"

Fajar Setiawan : "Customer utama kita adalah pihak Pelayaran dalam hal ini operator kapal, dimana operator kapal menginginkan kecepatan dalam pembongkaran cargo, disisi lain operator kapal membutuhkan fasilitas pelabuhan, seperti air bersih, bbm, listrik dll."

Perwakilan PMR : "Oh jadi itu ya pak, hal2 yang menjadikan customer memilih Tersus Buli ini sebagai pintu masuk material sebelum didistribusikan ke end customer?"

Fajar Setiawan : "Kurang lebih begitu, lebih lengkapnya customer butuh dermaga/terminal/pelabuhan yang memiliki alat-alat berat utama untuk pembongkaran cargo seperti forklift, crane 200 ton dan 50 ton, trailer, top loader. Mereka juga mengharapkan fasilitas pelabuhan lain seperti jasa pandu dan tunda, bongkar muat, TKBM, air bersih, BBM, Listrik, pengelolaan sampah, keagenan, lokasi laydown."

Perwakilan PMR : "Berdasarkan penjelasan tadi, apa Tersus Buli sudah punya semua pak?"

Fajar Setiawan : "Secara garis besar sudah, tapi kan kedepan, karena tren batre semakin tinggi, kebutuhan baterai semakin banyak, sangat mungkin load kita akan terus dinaikkan mengikuti kebutuhan pasar. Tersus ini kan selain untuk supply kebutuhan produksi. Supply juga untuk pembangunan2, macem2 lah disini. Semua kapal yang mau kesini butuh kecepatan, keamanan, kualitas pelayanan. Kami berpikir dengan adanya BUP, pertama, kita bisa ambil profit ya dari kapal non-Antam atau kapal umum, kedua, kita gak perlu repot2 mikirin Tersus kalo ada pihak ketiga yang mengelola Tersus. Jadi kita fokus ngelola kawasan aja."

Perwakilan PMR : "Jadi FHT dan ANTAM membuka peluang ya kalo ada yang mau mengelola Terus ini?"

Fajar Setiawan : "Sangat membuka peluang utk itu, untung buat kita kan."

Perwakilan PMR : "Iya pak, kalo syarat-syarat pihak ketiga yang mau kerjasama dengan Tersus apa kira-kira pak?"

Fajar Setiawan : "Syarat teknis ya, karena saya pikir teknis ini yang paling penting. Bicara tersus, bicara teknis, karena yang kita jaga, barang orang, nyawa orang, pekerja maksudnya jadi fokus ke segi teknis sangat diutamakan. Syarat teknisnya punya alat berat bongkar muat cargo seperti yang tadi saya bilang dengan jumlah yang sesuai dengan load pekerjaan, punya tenaga kerja bersertifikat seperti SIO Crane, SIO alat berat, rigger bersertifikat, serta memiliki loading/unloading master bersertifikat dan berpengalaman min 5 tahun.."

TRANSKRIP WAWANCARA
Narasumber: BOD FHT

Wawancara 1

Perwakilan PMR : "Apa kabar nya pak? Semoga sehat selalu ya pak. Maaf mengganggu, kami sedang melakukan pengkajian pembuatan BUP di Tersus FHT Buli pak."

BOD FHT : "Oh iya, itu bagus mas. Useful juga buat kita."

Perwakilan PMR : "Iya pak, kami saat ini sudah sampai pengkajian marketing, operational, SDM, finance dan risk pak.. Kebetulan saya fokus pada operasional pak. Ada yg mau saya tanyakan berkenaan dengan aspek operasional. Apa yang FHT harapkan berkaitan dengan operasionalisasi Tersus?"

BOD FHT : "Management FHT berharap dengan kerjasama pengelolaan pelabuhan di Tersus maka tata kelola kepelabuhanan akan meningkat sehingga pelayanan yang diberikan kian optimal, sesuai arahan Menteri Perhubungan. Saat ini banyak Terminal Khusus yang hanya digunakan secara eksklusif. Tersus yang statusnya dikelola BUP dapat digunakan untuk kepentingan umum dan mudah dikontrol. Aturannya tersus tidak bisa digunakan untuk orang lain, kalau itu dilakukan, secara hukum itu salah."

Perwakilan PMR : "Baik pak terima kasih jawabannya, sudah sangat mewakili semua aspek dalam operasional."

Wawancara 2

Perwakilan PMR : "Dalam perencanaan bisnis operasional terdapat sub-bab Desain Layout yang dapat menggambarkan aliran produk/jasa. Boleh dijelaskan pak bagaimana desain layout yang ada di tersus buli?"

BOD FHT : "Di tersus itu ada jetty yang pasti, storage BBM, open storage, instalasi pengolahan air bersih, kantor, pos pmk, IPAL, pergudangan, unit perkantoran, peti kemas & laydown juga tempat penyimpanan batubara. Bisa dilihat di Peta Penggunaan Lahan PT FHT"

Perwakilan PMR : "Disini terlihat masih banyak sekali ruang terbuka hijau ya pak."

BOD FHT : "Iya betul mas zuhdi"

Perwakilan PMR : "Melihat perkembangan bisnis nikel di Industri Buli, kedepan perlu banyak lahan terbuka untuk storage bahan baku pengolahan nikel ya pak. Menurut saya akan banyak pembukaan lahan terbuka hijau untuk memperluas storage bahan baku industri."

BOD FHT : "Betul, kami akan propose rencana itu ke BUP yang akan mengelola tersus ini, karena kalo tidak begitu tersus tidak akan bisa memenuhi kebutuhan industri."

Wawancara 3

Perwakilan PMR : "Tersus buli memiliki 3 jetty, solid, liquid dan LCT. Apa yang membedakan ketiga jetty ini pak? "

BOD FHT : "Jetty dibuat terpisah karena bertujuan untuk mempermudah pemisahan material, muatan dan jenis kendaraan yang akan turun dari kapal. Jetty liquid berfungsi memasukkan bahan bakar cair/liquid berupa solar dan MFU (Marine Fuel Oil) untuk kebutuhan PLTU/PLTD."

Perwakilan PMR : "Kalo jetty lainnya gimana pak?"

BOD FHT : "Terdapat double sandar yang dibuat pada jetty solid dengan fungsinya masing-masing. Pertama adalah jetty solid untuk keperluan bongkar muat kargo, batubara dan merupakan jalur ekspor FeNi. Kedua adalah LCT ship untuk keperluan bongkar muat peralatan kontraktor."

Perwakilan PMR : "Baik kalo begitu pak."

BOD FHT : "Untuk menjaga struktur baja dari korosi, jetty dan port sudah di proteksi katodik, tetapi walaupun begitu, perlu perbaikan setiap 5 tahun sekali."

Perwakilan PMR : "Baik pak terima kasih informasinya."

Wawancara 4

Perwakilan PMR : "Berkenaan dengan perencanaan pengadaan alat bongkar muat, saya bingung pak bagaimana caranya supaya alat bongkar muat yang didatangkan dapat efisien jumlahnya. Barang kali bisa dijelaskan pak?"

BOD FHT : "Kira-kira menurut sampeyan, jetty mana yang perlu pertimbangan efisiensi jumlah alat bongkar muat?"

Perwakilan PMR : "Dibayangkan saya, ada siklus aktivitas alat bongkar muat di jetty solid. Karena akan ada dump truck yang menunggu loading batubara dan excavator yang terus beroperasi."

BOD FHT : "Ya betul itu satu, selain jetty solid, jetty LCT juga perlu dihitung. Nama hitungannya Match factor, silahkan googling ya."

Perwakilan PMR : "Baik pak."

BOD FHT : "Nah match factor ini yang sempurna itu nilai nya 1 bulet, kalo < 1 artinya sampeyan kekurangan alat angkut, jadi alat muatnya nganggur. Lebih baik > 1 tapi jangan terlalu jauh nanti gak efisien cost nya."

Perwakilan PMR : "Baik pak terima kasih penjelasannya pak."

Lampiran 13 Daftar Vendor

No.	Nama Vendor	Keterangan
1	PT Pelabuhan Bukit Prima	Badan Usaha Pelabuhan
2	INALUM-ANTAM-BA-TIMAH-FM	Badan Usaha Pelabuhan
3	PT Forecastle Indonesia	Badan Usaha Pelabuhan
4	PT Palric Internusa	Bongkar Muat
5	PT Fogoguru Karya Gemilang	Bongkar Muat
6	PT Tuna Teluk Buli	Bongkar Muat
7	PT Azka Intim Trans	Bongkar Muat
8	PT Guraci Mobon Jaya	Bongkar Muat
9	PT Citra Tobindo Sukses Perkasa	Umum
10	Perusahaan Listrik Negara	Umum
11	PT DIESEL UTAMA	Umum
12	PT JAYA MANDIRI DIESEL	Umum
13	PT GAMMA SWARNA DIPA	Umum
14	PT ARMADA SAMUDERA RAYA	Umum
15	PT BUMI KARYA SEJAHTERA	Umum
16	CV POLIS	Umum
17	Notaris Lily Masita Tomaso, SH, M.Kn	Umum
18	Notaris Marliansyah	Umum
19	RINJANI PARAHITA NUSANTARA	Umum
20	PT ANTAM RESOURCINDO	Umum
21	PT BRANTAS ABI PRAYA	Umum
22	PT PRIMAUTAMA	Umum
23	PT ALUN INDAH	Umum
24	PT BIZNET	Umum
25	PT TELKOMCELL INDIHOME	Umum
26	PT DUNIA SAFETINDO	Umum

1. Estimasi Gaji Karyawan PMR

No	Jenis Biaya	Tahun 1 - Per bulan	TOTAL TAHUN 1	Tahun 2 - Per Bulan	TOTAL TAHUN 2	Tahun 3 - Per Bulan	TOTAL TAHUN 3	Tahun 4 - Per Bulan	TOTAL TAHUN 4	Tahun 5 - Per Bulan	TOTAL TAHUN 5
	Periodic Salary (Expense Base)										
1	General Manager	Rp 50.000.000	Rp 600.000.000	Rp 53.000.000	Rp 636.000.000	Rp 56.180.000	Rp 674.160.000	Rp 59.550.800	Rp 714.609.600	Rp 63.123.800	Rp 757.485.600
2	Tim Administrasi	Rp 12.000.000	Rp 144.000.000	Rp 12.720.000	Rp 152.640.000	Rp 13.483.200	Rp 161.798.400	Rp 21.438.300	Rp 257.259.600	Rp 30.300.000	Rp 363.600.000
3	Manajer Operasional & Teknologi	Rp 25.000.000	Rp 300.000.000	Rp 26.500.000	Rp 318.000.000	Rp 28.090.000	Rp 337.080.000	Rp 29.775.400	Rp 357.304.800	Rp 31.562.400	Rp 378.748.800
4	Manajer Keuangan & Manajemen Resiko	Rp 22.000.000	Rp 264.000.000	Rp 23.320.000	Rp 279.840.000	Rp 24.720.000	Rp 296.640.000	Rp 26.203.200	Rp 314.438.400	Rp 27.776.200	Rp 333.314.400
5	Manajer SDM & Pemasaran	Rp 22.000.000	Rp 264.000.000	Rp 23.320.000	Rp 279.840.000	Rp 24.720.000	Rp 296.640.000	Rp 26.203.200	Rp 314.438.400	Rp 27.776.200	Rp 333.314.400
6	SUPT Pelayanan Kapal	Rp 19.000.000	Rp 228.000.000	Rp 20.140.000	Rp 241.680.000	Rp 21.348.400	Rp 256.180.800	Rp 22.629.400	Rp 271.552.800	Rp 23.990.000	Rp 287.880.000
7	SUPT Akuntansi	Rp 17.000.000	Rp 204.000.000	Rp 18.020.000	Rp 216.240.000	Rp 19.101.200	Rp 229.214.400	Rp 20.248.200	Rp 242.978.400	Rp 21.463.200	Rp 257.558.400
8	SUPT Manajemen Resiko	Rp 17.000.000	Rp 204.000.000	Rp 18.020.000	Rp 216.240.000	Rp 19.101.200	Rp 229.214.400	Rp 20.248.200	Rp 242.978.400	Rp 21.463.200	Rp 257.558.400
9	SUPT SDM	Rp 17.000.000	Rp 204.000.000	Rp 18.020.000	Rp 216.240.000	Rp 19.101.200	Rp 229.214.400	Rp 20.248.200	Rp 242.978.400	Rp 21.463.200	Rp 257.558.400
10	SUPT Pemasaran	Rp 17.000.000	Rp 204.000.000	Rp 18.020.000	Rp 216.240.000	Rp 19.101.200	Rp 229.214.400	Rp 20.248.200	Rp 242.978.400	Rp 21.463.200	Rp 257.558.400
11	SPV Pemantuan, penundaan, moring	Rp 15.000.000	Rp 180.000.000	Rp 15.900.000	Rp 190.800.000	Rp 16.854.000	Rp 202.248.000	Rp 17.866.000	Rp 214.392.000	Rp 18.938.000	Rp 227.256.000
12	SPV Logistik, keagenan, ekspor impor	Rp 15.000.000	Rp 180.000.000	Rp 15.900.000	Rp 190.800.000	Rp 16.854.000	Rp 202.248.000	Rp 17.866.000	Rp 214.392.000	Rp 18.938.000	Rp 227.256.000
13	SPV Alat Bongkar Muat	Rp 15.000.000	Rp 180.000.000	Rp 15.900.000	Rp 190.800.000	Rp 16.854.000	Rp 202.248.000	Rp 17.866.000	Rp 214.392.000	Rp 18.938.000	Rp 227.256.000
14	SPV Sistem Informasi	Rp 13.000.000	Rp 156.000.000	Rp 13.780.000	Rp 165.360.000	Rp 14.606.800	Rp 175.281.600	Rp 15.483.800	Rp 185.805.600	Rp 16.413.800	Rp 196.965.600
15	SPV App Developer	Rp 13.000.000	Rp 156.000.000	Rp 13.780.000	Rp 165.360.000	Rp 14.606.800	Rp 175.281.600	Rp 15.483.800	Rp 185.805.600	Rp 16.413.800	Rp 196.965.600
16	SPV Perencanaan & Pengendalian Keuangan	Rp 13.000.000	Rp 156.000.000	Rp 13.780.000	Rp 165.360.000	Rp 14.606.800	Rp 175.281.600	Rp 15.483.800	Rp 185.805.600	Rp 16.413.800	Rp 196.965.600
17	SPV Aset Perusahaan	Rp 13.000.000	Rp 156.000.000	Rp 13.780.000	Rp 165.360.000	Rp 14.606.800	Rp 175.281.600	Rp 15.483.800	Rp 185.805.600	Rp 16.413.800	Rp 196.965.600
18	SPV Manajemen Risiko	Rp 13.000.000	Rp 156.000.000	Rp 13.780.000	Rp 165.360.000	Rp 14.606.800	Rp 175.281.600	Rp 15.483.800	Rp 185.805.600	Rp 16.413.800	Rp 196.965.600
19	SPV Pelatihan & Pengembangan	Rp 13.000.000	Rp 156.000.000	Rp 13.780.000	Rp 165.360.000	Rp 14.606.800	Rp 175.281.600	Rp 15.483.800	Rp 185.805.600	Rp 16.413.800	Rp 196.965.600
20	SPV Legal	Rp 13.000.000	Rp 156.000.000	Rp 13.780.000	Rp 165.360.000	Rp 14.606.800	Rp 175.281.600	Rp 15.483.800	Rp 185.805.600	Rp 16.413.800	Rp 196.965.600
21	SPV Hubungan Pelanggan	Rp 13.000.000	Rp 156.000.000	Rp 13.780.000	Rp 165.360.000	Rp 14.606.800	Rp 175.281.600	Rp 15.483.800	Rp 185.805.600	Rp 16.413.800	Rp 196.965.600
22	SPV Sales	Rp 13.000.000	Rp 156.000.000	Rp 13.780.000	Rp 165.360.000	Rp 14.606.800	Rp 175.281.600	Rp 15.483.800	Rp 185.805.600	Rp 16.413.800	Rp 196.965.600
22	Operator	Rp 80.000.000	Rp 960.000.000	Rp 84.800.000	Rp 1.017.600.000	Rp 89.888.000	Rp 1.078.656.000	Rp 142.923.000	Rp 1.715.076.000	Rp 201.998.000	Rp 2.423.976.000
24	Staff / Karyawan	Rp 70.000.000	Rp 840.000.000	Rp 74.200.000	Rp 890.400.000	Rp 78.652.000	Rp 943.824.000	Rp 125.058.000	Rp 1.500.696.000	Rp 176.750.000	Rp 2.121.000.000
25	Security	Rp 17.500.000	Rp 210.000.000	Rp 18.550.000	Rp 222.600.000	Rp 19.663.000	Rp 235.956.000	Rp 33.438.800	Rp 401.265.600	Rp 44.187.250	Rp 530.247.000
	TOTAL	Rp 547.500.000	Rp 6.570.000.000	Rp 580.350.000	Rp 6.964.200.000	Rp 615.172.600	Rp 7.382.071.200	Rp 761.165.100	Rp 9.133.981.200	Rp 917.854.850	Rp 11.014.258.200
				Rp 622.600.000	Rp 7.471.200.000	Rp 722.816.000	Rp 8.673.792.000	Rp 783.161.000	Rp 9.397.932.000	Rp 861.150.000	Rp 10.333.800.000

2. Estimasi Bonus / Benefit Karyawan PMR

BENEFIT	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
THR	-	Rp 580.350.000	Rp 615.172.600	Rp 761.165.100	Rp 917.854.850
Bonus (12,5%)	-	-	Rp 76.896.575	Rp 95.145.638	Rp 114.731.856
BPJS Kesehatan (4%)	Rp 262.800.000	Rp 278.568.000	Rp 295.282.848	Rp 365.359.248	Rp 440.570.328
BPJS Ketenagakerjaan (6,24%)	Rp 409.968.000	Rp 434.566.080	Rp 460.641.243	Rp 569.960.427	Rp 687.289.712
Family Gathering	-	-	-	Rp 100.000.000	Rp 150.000.000
Rekrutmen	-	-	Rp 5.000.000	Rp 7.500.000	Rp 10.000.000
Other (Turn Over Karyawan)	-	-	-	Rp 15.000.000	Rp 15.000.000
BENEFIT PER TAHUN	Rp 672.768.000	Rp 1.293.484.080	Rp 1.452.993.266	Rp 1.914.130.412	Rp 2.335.446.746
Budaya Perusahaan (Artefak, dll)	Rp 15.000.000	Rp 20.000.000	Rp 25.000.000	Rp 35.000.000	Rp 50.000.000
Pelatihan & Pengembangan	Rp 100.000.000	Rp 100.000.000	Rp 150.000.000	Rp 150.000.000	Rp 200.000.000
HR COST / BULAN	Rp 115.000.000	Rp 120.000.000	Rp 175.000.000	Rp 185.000.000	Rp 250.000.000
JASA KONSULTAN & TENAGA AHLI	Rp 1.326.000.000	Rp 1.404.000.000	Rp 1.719.000.000	Rp 1.824.000.000	Rp 1.936.800.000

