

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pertanyaan Penelitian	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
1.5. Lingkup Penelitian	10
1.6. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II LANDASAN TEORI	13
2.1 <i>Stakeholder Theory</i>	13
2.2 Konsep Investasi	14
2.3 Pembangunan Infrastruktur.....	15
2.4 ESG (<i>Environmental, Social, and Governance</i>)	16
2.5 Kemampuan Membayar Hutang	16
2.6 Skema Pembayaran Berkala Berbasis Layanan (PBBL)	22
2.7 Analisis Kelayakan Proyek	22
2.8 Analisis Sensitivitas	24
2.9 Analisis Benefit Cost of Ratio (BCR).....	25
2.10 Penelitian Terdahulu	26
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	34
3.1 Desain Penelitian.....	34
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	35

3.3 Metode Analisis Data.....	37
3.3.1 Persiapan Data.....	38
3.3.2 Teknis Analisis Data	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44
4.1 Profil Perusahaan PT. Utama Karya (Persero).....	44
4.2 Gambaran Umum Proyek Jalan Tol Trans Sumatera ruas Betung-Tempino-Jambi	46
4.3 Asumsi Keuangan Sebagai Dasar Perhitungan	47
4.4 Asumsi Faktor Ekonomi	48
4.5 Asumsi Perhitungan Biaya Investasi.....	53
4.5.1 Biaya Konstruksi.....	54
4.5.2 PPN	57
4.5.3 Overhead Proyek.....	58
4.5.4 IDC (<i>Interest During Construction</i>).....	58
4.5.5 Financial Cost.....	59
4.6 Asumsi Perhitungan Biaya Operasional dan Pemeliharaan Jalan Tol	60
4.6.1 Biaya Operasional.....	60
4.6.2 Biaya Pemeliharaan.....	60
4.7 Asumsi Perhitungan Pendapatan Tol	62
4.7.1 Proyeksi (<i>Forecast</i>) Volume Lalu Lintas.....	62
4.7.2 Proyeksi Pendapatan Jalan Tol.....	64
4.7.3 Proyeksi Perbandingan Asumsi O&M dengan <i>Revenue</i> Jalan Tol	65
4.8 Asumsi Perhitungan Lainnya	66
4.8.1 Biaya Penyusutan.....	66
4.8.2 Pembayaran Hutang	67
4.9 Asumsi Perhitungan Laporan Keuangan.....	67
4.9.1 Proyeksi Laba Rugi.....	68
4.9.2 Proyeksi Neraca	68
4.9.3 Proyeksi Arus Kas.....	68
4.9.3 Proyeksi Rasio Keuangan	68
4.10 Perhitungan Kelayakan Finansial Proyek	69
4.10.1 Asumsi Perhitungan <i>Cost of Capital</i>	69
4.10.2 <i>Weight Average Cost of Capital (WACC)</i>	70
4.11 Perhitungan Analisis Kelayakan Investasi	71
4.11.1 <i>Net Present Value (NPV)</i>	71
4.11.1.2 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	72



4.11.3 <i>Payback Period</i> (PBP)	73
4.11.4 Rasio DSCR (<i>Debt Service Coverage Ratio</i>).....	73
4.12 Hasil Analisis Sensitivitas.....	74
4.13 Hasil Analisis <i>Benefit Cost of Ratio</i> (BCR)	79
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	84
5.1 Kesimpulan	84
5.2 Keterbatasan Penelitian.....	87
5.3 Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN.....	95
DAFTAR LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Assignment Jalan Tol Trans Sumatera.....	2
Tabel 1.2 Estimasi Pendapatan Lalu Lintas Jalan Tol Betung (Sp. Sekayu)- Tempino-Jambi	7
Tabel 2.1 Tabel Penelitian Terdahulu	30
Tabel 4.1 Panjang Ruas Jalan Tol Betung - Tempino – Jambi Sesuai Provinsi ...	47
Tabel 4.2 Data Inflasi Pulau Sumatera Tahun 2010-2020	49
Tabel 4.3 Inflasi Tertimbang Betung - Tempino - Jambi.....	50
Tabel 4.4 Suku Bunga Pinjaman Sesuai Kelompok Bank Dan Jenis Pinjaman ...	51
Tabel 4.5 Struktur Biaya Investasi	54
Tabel 4.6 Biaya Konstruksi.....	54
Tabel 4.7 Interest During Construction.....	59
Tabel 4.8 Biaya Total Kebutuhan OPEX Jalan Tol Ruas Betung - Tempino - Jambi	61
Tabel 4.9 LHR Jalan Tol Ruas Betung-Tempino-Jambi.....	62
Tabel 4.10 Proyeksi Pendapatan Tol Betung-Tempino-Jambi 2025-2062	65
Tabel 4.11 Biaya Penyusutan straight line method.....	66
Tabel 4.12 Simulasi Indikasi Pendekatan Perhitungan Faktor Diskonto	69
Tabel 4.13 Weight Average Cost of Capital (WACC)	71
Tabel 4.14 Perhitungan Payback Period	71
Tabel 4.15 Skema Analisis Sensitivitas	74
Tabel 4.16 Analisis sensitivitas CAPEX terhadap NPV	74
Tabel 4.17 Analisis sensitivitas CAPEX terhadap IRR	75
Tabel 4.18 Analisis sensitivitas OPEX terhadap NPV.....	75
Tabel 4.19 Analisis sensitivitas OPEX terhadap IRR.....	76
Tabel 4.20 Analisis sensitivitas Revenue terhadap NPV	76
Tabel 4.21 Analisis sensitivitas Revenue terhadap IRR	79
Tabel 5.1 Penilaian Kelayakan Finansial Proyek Jalan Tol Betung–Tempino– Jambi	87



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Jaringan Ruas Jalan Tol Trans Sumatera	3
Gambar 2.1 Skema Pembayaran Berkala Berbasis Layanan (PBBL).....	21
Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran.....	32
Gambar 3.1 Tahapan Analisis Data	39
Gambar 4.1 Data Teknis Tol Betung - Jambi	46
Gambar 4.2 Data Inflasi Pulau Sumatera.....	49
Gambar 4.3 Yield Obligasi Pemerintah Indonesia.....	52
Gambar 4.4 Struktur Perhitungan Biaya Ruas Jalan Tol Betung-Tempino-Jambi	53
Gambar 4.5 Persentase Komposisi Kendaraan Tahun 2022	63
Gambar 4.6 Proyeksi Volume Lalu Lintas Harian Tol Betung-Jambi.....	64
Gambar 4.7 Ilustrasi Perbandingan Asumsi Revenue.....	66
Gambar 4.8 Analisis Sensitivitas IRR Gabungan	77
Gambar 4.9 Analisis Sensitivitas NPV Gabungan.....	78