UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Evaluasi Kelayakan Finansial dan Alternatif Skema Pembiayaan Proyek Jalan Tol Kuala Tanjung â€“ Tebing Tinggi â€“ Parapat
Ergy Pramadipta Raizart Noor, Kusdhianto Setiawan, Sivilekonom., Ph.D.,
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN ii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI vi
DAFTAR GAMBAR viii
DAFTAR TABEL ix
DAFTAR LAMPIRAN x
ABSTRAK xi
ABSTRACT xii
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 4
1.3 Pertanyaan Penelitian 7
1.4 Tujuan Penelitian 7
1.5 Manfaat Penelitian 8
1.6 Lingkup Penelitian 10
1.7 Sistematika Penulisan 12
BAB II LANDASAN TEORI 14
2.1 Landasan Teori 14
2.1.1 *Asymmetric Information Theory* 14
2.1.2 *Trade-Off Theory of Capital Structure* 15
2.1.3 *Real Options Theory* 16
2.1.4 Agency Theory 17
2.1.5 *Project Management Theory* 18
2.1.6 *Theory of Constraints (TOC)* 19
2.1.7 *Change Management Theories* 20
2.1.8 *Project Risk Management Theory* 21
2.2 Penelitian Terdahulu 22
2.3 Kerangka Penelitian 24
BAB III METODA PENELITIAN 26
3.1 Desain Penelitian 26

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Evaluasi Kelayakan Finansial dan Alternatif Skema Pembiayaan Proyek Jalan Tol Kuala Tanjung â€“ Tebing Tinggi â€“ Parapat
Ergy Pramadipta Raizart Noor, Kusdhianto Setiawan, Sivilekonom., Ph.D.,
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

3.2 Metoda Pengumpulan Data 28
3.2.1 Jenis Data 28
3.2.2 Sumber Data 29
3.2.3 Proses Pengumpulan Data 30
3.2.4 Sampling Data 30
3.3 Instrumen Penelitian 31
3.4 Metode Analisis Data 33
3.5 Profil Kasus 35
3.5.1 Profil Proyek dan Organisasi 36
3.5.2 Dinamika dan Isu Utama Kasus 37
3.5.3 Aspek Lain yang Terkait 38
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 40
4.1 Gambaran Umum Proyek 40
4.2 Data dan Asumsi Pemodelan Finansial 43
4.2.1 Komponen Investasi Proyek *(CAPEX)* 44
4.2.2 Komponen Pendapatan *(Revenue Stream)* 45
4.2.3 Komponen Biaya Operasional dan Pemeliharaan *(OPEX)* 47
4.2.4 Struktur Pendanaan dan Parameter Finansial 49
4.3 Kondisi Aktual *(Base Case)* 51
4.4 Hasil Simulasi Skenario Pembiayaan 51
4.4.1 Skenario A – Tanpa VGF / *Full Debt* 51
4.4.2 Skenario B – VGF Penuh (49%) 52
4.4.3 Skenario C – VGF Parsial (30%) + *Debt Financing* 53
4.4.4 Skenario D – VGF Parsial + *Debt* + *Road-Plus-Property Model* 53
4.5 Analisis dan Pembahasan Hasil Simulasi 54
4.6 Analisis Risiko Proyek 56
4.6.1 Analisis Sensitivitas Deterministik 57
4.6.2 Analisis Risiko Stokastik (*Monte Carlo Simulation*) 61
BAB V KESIMPULAN 64
5.1 Kesimpulan 64
5.2 Saran 65
LAMPIRAN 67
DAFTAR PUSTAKA 75