UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ANALISIS INVESTASI DAN INSTRUMEN PEMBIAYAAN ALTERNATIF UNTUK MENINGKATKAN MINAT INVESTOR PADA SEKTOR JALAN TOL DI INDONESIA
Fikri Nuru Jaman, Dr. Anggi Rahajeng, M.Ec ; Prof. Dr. Ir. Bambang Triatmodjo, CES., DEA
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI ii
KATA PENGANTAR iii
DAFTAR ISI vi
DAFTAR TABEL x
DAFTAR GAMBAR x
DAFTAR LAMPIRAN xi
DAFTAR SINGKATAN xii
DAFTAR ISTILAH xiii
INTISARI xv
ABSTRACT xvi
BAB 1 PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 10
1.3 Pertanyaan Penelitian 11
1.4 Tujuan Penelitian 11
1.5 Manfaat Penelitian 12
1.6 Sistematika Penulisan 12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 14
2.1 Landasan Teori 14
2.1.1 Infrastructure Financing Theory 14
2.1.2 Institutional Theory 15
2.1.3 Transaction Cost Economics 16
2.1.4 Risk Allocation Theory 17
2.1.5 Public Choice, Governance, dan Peran Aktor 18
2.1.6 Investor Decision Theory 19
2.2 Pembiayaan Infrastruktur Jalan Tol 20
2.2.1 Karakteristik Investasi Jalan Tol 20
2.2.2 Tantangan Pembiayaan Infrastruktur Jalan Tol 21
2.2.3 Kebutuhan Diversifikasi Sumber Pembiayaan 22
2.3 Instrumen Pembiayaan Alternatif 23
2.3.1 Dasar Pemilihan Instrumen Pembiayaan Alternatif 25

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ANALISIS INVESTASI DAN INSTRUMEN PEMBIAYAAN ALTERNATIF UNTUK MENINGKATKAN MINAT INVESTOR PADA SEKTOR JALAN TOL DI INDONESIA
Fikri Nuru Jaman, Dr. Anggi Rahajeng, M.Ec ; Prof. Dr. Ir. Bambang Triatmodjo, CES., DEA
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.3.2 *Infrastructure Investment Trust* (InvIT) 26
2.3.3 *Digital Green Bond* 27
2.3.4 *Toll Revenue Bond* 28
2.3.5 Praktik Internasional dan Pembelajaran Pengembangan Instrumen Pembiayaan Alternatif 30
2.4 Faktor-Faktor yang Memengaruhi Minat Investor 34
2.4.1 *Financial Attractiveness* 34
2.4.2 *Market Accessibility and Liquidity* 35
2.4.3 *Institutional Feasibility* 36
2.4.4 *Risk-Return Allocation* 37
2.5 Penelitian Terdahulu 38
2.5.1 Penelitian tentang Faktor Minat Investor Infrastruktur 39
2.5.2 Penelitian tentang Instrumen Pembiayaan Alternatif Infrastruktur 39
2.5.3 Penelitian tentang Pembiayaan Jalan Tol dan Risiko Investasi 39
2.5.4 Penelitian tentang Prioritisasi dan Pengambilan Keputusan Pembiayaan Infrastruktur 40
2.6 Sintesis Teori dan Penurunan Kriteria Penelitian 42
2.7 *Research Gap* dan *Novelty* 44
2.7.1 *Research Gap* 44
2.7.2 Kebaruan Penelitian (*Research Novelty*) 45
2.8 Kerangka Berpikir dan Kerangka Konseptual 45
2.8.1 Kerangka Berpikir 45
2.8.2 Kerangka Konseptual 46
2.9 Alur Analisis Penelitian 47
BAB III Metode Penelitian 49
3.1 Desain Penelitian 49
3.2 Tahapan Penelitian 50
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian 51
3.4 Sumber dan Jenis Data 52
3.4.1 Data Primer 52
3.4.2 Data Sekunder 53
3.5 Pemilihan Informan dan Responden Ahli 53
3.6 Teknik Pengumpulan Data 57
3.6.1 Kajian Literatur 58
3.6.2 Kuesioner Analytical Hierarchy Process (AHP) 58

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ANALISIS INVESTASI DAN INSTRUMEN PEMBIAYAAN ALTERNATIF UNTUK MENINGKATKAN MINAT INVESTOR PADA SEKTOR JALAN TOL DI INDONESIA
Fikri Nuru Jaman, Dr. Anggi Rahajeng, M.Ec ; Prof. Dr. Ir. Bambang Triatmodjo, CES., DEA
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

3.6.3 Wawancara Mendalam 59
3.7 Variabel Penelitian dan Struktur Hierarki AHP 60
3.7.1 Tujuan (*Goal*) 61
3.7.2 Kriteria Penelitian 61
3.7.3 Subkriteria Penelitian 62
3.7.4 Alternatif Instrumen Pembiayaan 64
3.7.5 Struktur Hierarki AHP Penelitian 65
3.8 Teknik Analisis Data 67
3.8.1 Analisis Analytical Hierarchy Process (AHP) 68
3.8.2 Analisis Data Wawancara 72
3.8.3 Integrasi Hasil Analisis 73
3.9 Validitas dan Konsistensi Data 74
3.9.1 Validitas Konseptual 74
3.9.2 Validitas Responden Ahli (*Expert Validity*) 75
3.9.3 Konsistensi Penilaian AHP 76
3.9.4 Triangulasi Hasil Penelitian 76
BAB IV HASIL PENELITIAN 78
4.1 Gambaran Umum Penelitian 78
4.2 Hasil Analisis AHP 79
4.2.1 Uji Konsistensi Penilaian 79
4.2.2 Prioritas Kriteria 80
4.2.3 Prioritas Subkriteria 81
4.2.4 Prioritas Alternatif terhadap Masing-masing Kriteria 92
4.2.5 Prioritas Alternatif Global Instrumen Pembiayaan 103
4.3 Hasil Wawancara *Open Question* Berdasarkan Pendekatan CIPP 106
4.3.1 *Context* 106
4.3.2 *Input* 107
4.3.3 *Process* 108
4.3.4 *Product* 109
4.4 Triangulasi Hasil AHP dan Wawancara 110
4.4.1 Triangulasi Kriteria Prioritas 110
4.4.2 Triangulasi Subkriteria Prioritas 111
4.4.3 Triangulasi Alternatif Pembiayaan 112
4.4.4 Sintesis Temuan Penelitian 113

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ANALISIS INVESTASI DAN INSTRUMEN PEMBIAYAAN ALTERNATIF UNTUK MENINGKATKAN MINAT INVESTOR PADA SEKTOR JALAN TOL DI INDONESIA
Fikri Nuru Jaman, Dr. Anggi Rahajeng, M.Ec ; Prof. Dr. Ir. Bambang Triatmodjo, CES., DEA
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

BAB V PEMBAHASAN 115
5.1 Regulasi dan Pengelolaan Risiko sebagai Faktor Dominan dalam Menarik Investor Jalan Tol 115
5.2 Stabilitas Arus Kas dan Risiko Lalu Lintas dalam Keputusan Investor 117
5.3 InvIT sebagai Instrumen Prioritas Pembiayaan Alternatif Jalan Tol 119
5.4 Kesenjangan antara Daya Tarik Instrumen dan Kesiapan Implementasi 121
5.5 Pembelajaran Internasional bagi Indonesia 122
5.6 Peran Aktor dan Kelembagaan dalam Inovasi Pembiayaan Jalan Tol 123
5.7 Implikasi Kebijakan Pengembangan Pembiayaan Alternatif Jalan Tol 125
BAB VI PENUTUP 127
6.1 Kesimpulan 127
6.1.1 Prioritas Instrumen Pembiayaan Alternatif Jalan Tol 127
6.1.2 Faktor yang Memengaruhi Minat Investor 128
6.1.3 Rekomendasi Kebijakan 128
6.2 Rekomendasi Kebijakan 129
6.2.1 Rekomendasi Jangka Pendek 131
6.2.2 Rekomendasi Jangka Menengah 131
6.2.3 Rekomendasi Jangka Panjang 132
6.2.4 Penguatan, Regulasi, Kelembagaan dan Koordinasi Antaraktor 133
6.3 Keterbatasan Penelitian 135
6.4 Saran Penelitian Selanjutnya 137
DAFTAR PUSTAKA 140
LAMPIRAN xix

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ANALISIS INVESTASI DAN INSTRUMEN PEMBIAYAAN ALTERNATIF UNTUK MENINGKATKAN MINAT INVESTOR PADA SEKTOR JALAN TOL DI INDONESIA
Fikri Nuru Jaman, Dr. Anggi Rahajeng, M.Ec ; Prof. Dr. Ir. Bambang Triatmodjo, CES., DEA
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Alokasi Anggaran Kementerian Pekerjaan Umum (PU) 2015–2026 5
Tabel 1. 2 Matriks Struktur Pembiayaan Jalan Tol di Indonesia dan Tantangannya 7
Tabel 2. 1 Justifikasi Pemilihan Alternatif Instrumen Penelitian 30
Tabel 2. 2 Ringkasan Penelitian Terdahulu 40
Tabel 2. 3 Sintesis Teori dan Kriteria 44
Tabel 3. 1 Tahapan Penelitian 50
Tabel 3. 2 Sumber dan Jenis Data Penelitian 53
Tabel 3. 3 Profil Informan dan Responden Ahli 56
Tabel 3. 4 Skala Fundamental Saaty 59
Tabel 3. 5 Operasionalisasi Struktur Hierarki AHP 67
Tabel 4. 1 Hasil Uji Konsistensi Penilaian 79
Tabel 4. 2 Prioritas Kriteria Pemilihan Pembiayaan Alternatif Jalan Tol 80
Tabel 4. 3 Prioritas Subkriteria Financial Attractiveness 81
Tabel 4. 4 Prioritas Subkriteria Risk–Return Allocation 84
Tabel 4. 5 Prioritas Subkriteria Market Accessibility & Liquidity 87
Tabel 4. 6 Prioritas Subkriteria Institutional Feasibility 89
Tabel 4. 7 Prioritas Alternatif terhadap Financial Attractiveness 92
Tabel 4. 8 Prioritas Alternatif terhadap Risk–Return Allocation 95
Tabel 4. 9 Prioritas Alternatif terhadap Market Accessibility & Liquidity 98
Tabel 4. 10 Prioritas Alternatif terhadap Institutional Feasibility 101
Tabel 4. 11 Prioritas Global Alternatif Pembiayaan 104
Tabel 4. 12 Temuan Context 106
Tabel 4. 13 Temuan Input 108
Tabel 4. 14 Ringkasan Temuan Process 108
Tabel 4. 15 Temuan Product 109
Tabel 4. 16 Triangulasi Kriteria Prioritas 111
Tabel 4. 17 Triangulasi Subkriteria Prioritas 111
Tabel 4. 18 Triangulasi Alternatif Pembiayaan 112
Tabel 4. 19 Sintesis Temuan Utama Penelitian 113
Tabel 5. 1 Faktor Pendorong Instrumen Pembiayaan Alternatif 121
Tabel 5. 2 Peta Aktor Pengembangan Instrumen Pembiayaan Jalan Tol 124
Tabel 6. 1 Rekomendasi Kebijakan Pengembangan Instrumen Pembiayaan Alternatif Jalan Tol di Indonesia 130
Tabel 6. 2 Roadmap Implementasi Pengembangan Instrumen Pembiayaan Alternatif Jalan Tol 133
Tabel 6. 3 Kebutuhan Penguatan Regulasi Instrumen Pembiayaan Alternatif 134

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Konseptual Penelitian 47
Gambar 2. 2 Alur Analisis Penelitian 48
Gambar 3. 1 Struktur Hierarki AHP 66

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ANALISIS INVESTASI DAN INSTRUMEN PEMBIAYAAN ALTERNATIF UNTUK MENINGKATKAN MINAT INVESTOR PADA SEKTOR JALAN TOL DI INDONESIA
Fikri Nuru Jaman, Dr. Anggi Rahajeng, M.Ec ; Prof. Dr. Ir. Bambang Triatmodjo, CES., DEA
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Permohonan Pengisian Kuesioner AHP dan Wawancara *Key expert* internal Kementerian PU…… xix
Lampiran 2. Surat Permohonan Pengisian Kuesioner AHP dan Wawancara *Key expert* Badan Usaha Jalan Tol…… xxvi
Lampiran 3. Daftar Pertanyaan Kuesioner AHP untuk *Key expert*…… xxviii
Lampiran 4. Daftar Pedoman Wawancara *Key expert*…….. xxxiii
Lampiran 5. Dokumentasi Pengolahan Aplikasi Super Decisions…… xxxvi
Lampiran 6. Output Pengolahan Aplikasi Super Decisions…….. xxxvii