

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang Masalah.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Rumusan Permasalahan .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Pertanyaan Penelitian .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 Tujuan Penelitian .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 Manfaat Penelitian .....</b>	<b>6</b>
<b>1.6 Ruang Lingkup Penelitian .....</b>	<b>6</b>
<b>1.7 Sistematika Penulisan .....</b>	<b>7</b>
<b>BAB II .....</b>	<b>8</b>
<b>STUDI PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Penelitian Sebelumnya .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2 Investasi.....</b>	<b>9</b>
<b>2.3 Studi Kelayakan .....</b>	<b>10</b>
<b>2.4 Capital Budgeting (Penganggaran Modal) .....</b>	<b>12</b>
<b>2.4.1 Definisi.....</b>	<b>12</b>
<b>2.4.2 Klasifikasi Penganggaran Modal.....</b>	<b>13</b>
<b>2.4.3 Metode-Metode dalam Penganggaran Modal .....</b>	<b>15</b>
<b>2.4.4 Estimasi Biaya Modal (<i>Cost of Capital</i>).....</b>	<b>18</b>
<b>2.4.5 Estimasi Arus Kas Proyek (<i>Project Cash Flows</i>).....</b>	<b>19</b>
<b>2.5 Analisis Sensitivitas .....</b>	<b>20</b>

<b>BAB III.....</b>	<b>22</b>
<b>METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>22</b>
3.1    Objek Penelitian .....	22
3.2    Jenis dan Sumber Data .....	22
3.3    Metode Analisis.....	22
3.4    Gambaran Umum Perusahaan .....	24
3.4.1    Kegiatan Usaha .....	26
<b>BAB IV .....</b>	<b>28</b>
<b>ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>28</b>
4.1    Gambaran Umum Proyek Investasi Tol Semarang - Demak.....	28
4.1.1    Metode Pelelangan .....	31
4.2    Ketentuan Umum Pelelangan & Asumsi.....	31
4.2.1    Ketentuan Umum Pelelangan .....	32
4.2.2    Asumsi .....	33
4.3    Biaya Investasi .....	34
4.3.1    Investasi Awal.....	34
4.4    Struktur Pembiayaan .....	36
4.5    Pendapatan Jalan Tol .....	37
4.5.1    Estimasi Trafik atau Volume Lalu Lintas .....	37
4.5.2    Estimasi Tarif Jalan Tol .....	40
4.5.3    Estimasi Pendapatan Operasional Jalan Tol.....	42
4.5.4    Estimasi Pendapatan Non Operasional.....	44
4.6    Biaya Operasional Jalan Tol .....	45
4.7    Biaya Penyusutan Jalan Tol .....	47
4.8    Biaya Bunga Pinjaman .....	48
4.8.1    Bunga Kredit Investasi .....	48
4.8.2    Bunga Kredit Modal Kerja .....	49
4.8.3    Bunga Pinjaman Pemegang Saham.....	49
4.8.4    Pendapatan Bunga Dana Talangan Tanah.....	51
4.9    Pajak Penghasilan .....	52
4.10    Perhitungan Laba Jalan Tol.....	54
4.11    Perhitungan Arus Kas Jalan Tol .....	55

<b>4.12 Biaya Modal (<i>Cost of Capital</i>).....</b>	<b>57</b>
4.12.1 Biaya Ekuitas.....	58
4.12.2 Biaya Pinjaman .....	59
4.12.3 <i>Weighted Average Cost of Capital</i> (WACC).....	59
<b>4.13 Analisis Kelayakan Investasi dengan Indikator Penganggaran Modal.....</b>	<b>60</b>
4.13.1 <i>Net Present Value</i> (NPV).....	60
4.13.2 <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	61
4.13.3 <i>Payback Period</i> .....	61
4.13.4 <i>Profitability Index</i> (PI).....	62
<b>4.14 Analisis Sensitivitas .....</b>	<b>62</b>
4.14.1 Perubahan <i>Viability Gap Fund</i> (VGF).....	62
4.14.2 Perubahan Biaya Operasional & Pemeliharaan .....	64
4.14.3 Perubahan Suku Bunga Pinjaman .....	65
4.14.4 Hasil Uji Sensitivitas .....	66
<b>4.15 Faktor-faktor Bisnis pada Proyek .....</b>	<b>69</b>
<b>BAB V.....</b>	<b>70</b>
<b>KESIMPULAN &amp; SARAN.....</b>	<b>70</b>
5.1 Kesimpulan .....	70
5.2 Saran.....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>73</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>76</b>
<b>LAMPIRAN 1 – PROYEKSI LABA RUGI.....</b>	<b>77</b>
<b>LAMPIRAN 2 – PROYEKSI ARUS KAS .....</b>	<b>80</b>
<b>LAMPIRAN 3 – PROYEKSI LAPORAN POSISI KEUANGAN .....</b>	<b>83</b>
<b>LAMPIRAN 4 – <i>FREE CASH FLOW</i> .....</b>	<b>86</b>
<b>LAMPIRAN 5 – ANALISIS SENSITIVITAS .....</b>	<b>88</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Sebelumnya Terkait dengan Penelitian Penulis .....	8
Tabel 4. 1 Ketentuan Umum Pelelangan Pengusahaan.....	32
Tabel 4. 2 Data Asumsi .....	33
Tabel 4. 3 Biaya Investasi Jalan Tol Semarang – Demak.....	34
Tabel 4. 4 Perbandingan Investasi Jalan Tol.....	35
Tabel 4. 5 Struktur Pembiayaan .....	36
Tabel 4. 6 Golongan Jenis Kendaraan Bermotor pada Jalan Tol.....	37
Tabel 4. 7 Estimasi Volume Lalu Lintas per Hari .....	37
Tabel 4. 8 Estimasi Volume Lalu Lintas per Hari .....	38
Tabel 4. 9 Estimasi Tarif Tol per Kilometer .....	40
Tabel 4. 10 Estimasi Tarif Tol per Kilometer .....	41
Tabel 4. 11 Estimasi Pendapatan Operasional Jalan Tol .....	42
Tabel 4. 12 Estimasi Pendapatan Non Tol .....	44
Tabel 4. 13 Estimasi Biaya Operasional dan Pemeliharaan.....	46
Tabel 4. 14 Estimasi Beban Penyusutan .....	48
Tabel 4. 15 Estimasi Biaya Bunga KI, KMK dan Pinjaman Pemegang Saham ...	50
Tabel 4. 16 Biaya Pajak Penghasilan Badan .....	52
Tabel 4. 17 Laba Jalan Tol.....	54
Tabel 4. 18 Arus Kas BUP Jalan Tol Semarang – Demak .....	56
Tabel 4. 19 Sensitivitas Besaran VGF .....	64
Tabel 4. 20 Sensitivitas Biaya Operasional & Pemeliharaan.....	64
Tabel 4. 22 Sensitivitas Suku Bunga Pinjaman .....	65

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Anggaran Infrastruktur dalam APBN 2019 .....	2
Gambar 1. 2 Sumber Pembiayaan Proyek Investasi Infrastruktur .....	3
Gambar 2. 1 Portofolio Bisnis WIKA.....	25
Gambar 2. 2 Lima Pilar Bisnis WIKA .....	27
Gambar 4. 1 Trase Tol Semarang – Demak.....	29
Gambar 4. 3 Risiko-risiko yang mengakibatkan <i>cost overrun</i> .....	67
Gambar 4. 4 Risiko-risiko yang mengakibatkan keterlambatan konstruksi .....	68