

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GRAFIK	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.1.1. Kelayakan Ekonomi	5
1.1.2. Kelayakan Finansial	8
1.2. Maksud dan Tujuan	9
1.3. Identifikasi Masalah	9
1.4. Rumusan Masalah	10
1.5. Batasan Masalah	10
1.6. Sistematika Penulisan	10
BAB II LANDASAN TEORI	12
2.1. Pengertian Investasi	12
2.2. Pengertian Investasi Proyek	14
2.3. Studi Kelayakan Proyek Investasi Menurut Lembaga yang Terlibat	15
2.3.1. Investor	15
2.3.2. Kreditur/Bank	16
2.3.3. Pemerintah	16
2.4. Aspek-aspek Studi Kelayakan	16
2.4.1. Aspek Pemasaran	17
2.4.2. Aspek Teknis	17
2.4.3. Aspek Manajemen dan Organisasi	17
2.4.4. Aspek Lingkungan	17
2.4.5. Aspek Keuangan	18
2.5. Evaluasi Ekonomi suatu Proposal Investasi	18

	<i>Halaman</i>
2.5.1. NPV (<i>Net Present Value</i>)	18
2.5.2. IRR (<i>Internal Rate Of Return</i>)	20
2.5.3. PP (<i>Payback Period</i>)	22
2.6. Prinsip Dasar Investasi Jalan Tol	22
BAB III PROYEK JALAN TOL	24
3.1. Definisi Jalan Tol	24
3.2. Persyaratan Teknis	24
3.3. Pengusahaan Jalan Tol	25
3.4. Pendanaan	27
3.5. Perencanaan Teknis	27
3.5.1. Acuan Perencanaan Geometrik Jalan Tol	27
3.5.2. Acuan Perencanaan Bangunan Struktur	28
3.5.3. Acuan Perencanaan Perkerasan Jalan	28
3.6. Pengoperasian Jalan Tol	28
3.6.1. Manajemen Pengumpulan Jalan Tol	29
3.6.1.1. Sistem Pengumpulan Jalan Tol	29
3.6.1.2. Sistem Pengoperasian Jalan Tol	30
3.6.1.3. Penggolongan Kendaraan	30
3.6.2. Pemeliharaan Jalan Tol	31
3.6.2.1. Pemeliharaan Rutin	32
3.6.2.2. Pemeliharaan Periodik	32
3.6.2.3. Pemeliharaan Khusus	33
3.7. Prakiraan Lalulintas	33
3.8. Tarif Jalan Tol	33
3.8.1. Rumus-rumus untuk Menghitung BOK di Jalan Arteri ..	34
3.8.2. Rumus-rumus untuk Menghitung BOK di Jalan Tol	36
3.9. Nilai Waktu	38
BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL ANALISIS	39
4.1. Skenario Alternatif Investasi	39
4.2. Data Umum Proyek	40
4.3. Komponen Pembiayaan Investasi dan Pengoperasian Jalan Tol ...	40
4.3.1. Rencana Anggaran Biaya Investasi Awal Proyek	41
4.3.2. Biaya Operasional dan Manajemen Pengoperasian Jalan Tol	43
4.3.3. Biaya Pemeliharaan Rutin	46
4.3.4. Biaya Pemeliharaan Periodik	46

	<i>Halaman</i>
4.3.5. Biaya Overlay dan Peningkatan Kapasitas Jalan Tol	48
4.4. Data Lalulintas, Pertumbuhan dan Kebutuhan Lajur	49
4.5. Komponen Pendapatan Penyelenggaraan dan Pengusahaan Jalan Tol	51
4.5.1. Biaya Operasional Kendaraan (BOK)	51
4.5.2. Penentuan Tarif Jalan Tol	53
4.5.3. Pendapatan Lain-lain	53
4.6. Schedule Investasi dan Rencana Angsuran Pinjaman	54
4.6.1. Schedule Investasi Segmen 1	54
4.6.2. Schedule Investasi Segmen 2 dan 3	54
4.7. Hasil Analisis Studi Kelayakan Finansial dan Ekonomi	55
4.7.1. Skenario I	57
4.7.2. Skenario II	57
4.7.3. Skenario III	58
4.7.4. Skenario IV	59
4.8. Proyeksi Keuangan	60
4.9. Analisis Sensitivitas	62
4.9.1. Analisis Sensitivitas pada Kasus Investasi Skenario III ..	62
4.9.2. Analisis Sensitivitas pada Kasus Investasi Skenario IV ..	71
4.9.3. Rekapitulasi Analisis Sensitivitas	78
4.9.4. Analisis Risiko	80
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	83
5.1. Kesimpulan	83
5.2. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	86
DAFTAR LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	<i>Halaman</i>
BAB I	
Tabel 1.1. Rekapitulasi biaya pembangunan ruas jalan tol Serang – Panimbang	4
Tabel 1.2. Volume lalu lintas (kendaraan/hari)	5
Tabel 1.3. Hasil analisis kelayakan ekonomi jalan tol Serang – Panimbang	7
BAB II	
Tabel 2.1. Perhitungan NPV terhadap keputusan investasi	20
BAB III	
Tabel 3.1. Penentuan kondisi dan kebutuhan penanganan jalan tol	32
BAB IV	
Tabel 4.1. Rencana estimasi biaya investasi awal proyek	42
Tabel 4.2a. Biaya operasional dan manajemen pengoperasian jalan tol	44
Tabel 4.2b. Biaya operasional dan manajemen pengoperasian jalan tol	45
Tabel 4.3. Estimasi biaya pemeliharaan rutin	46
Tabel 4.4. Estimasi biaya pemeliharaan periodik	47
Tabel 4.5. Biaya overlay dan peningkatan kapasitas jalan	48
Tabel 4.6. Volume lalu lintas (kendaraan/hari)	49
Tabel 4.7. Volume lalu lintas (smp/jam)	50
Tabel 4.8. Kebutuhan jumlah lajur jalan tol	51
Tabel 4.9. Efisiensi BOK pada jalan arteri (non jalan tol)	52
Tabel 4.10. Efisiensi BOK pada jalan tol	52
Tabel 4.11. Penentuan tarif jalan tol awal	53
Tabel 4.12. Schedule investasi	54
Tabel 4.13. Rekapitulasi hasil evaluasi studi kelayakan finansial	56
Tabel 4.14. Pengaruh fluktuasi inflasi terhadap IRR	63
Tabel 4.15. Perubahan pertumbuhan lalu lintas terhadap IRR	64
Tabel 4.16. Perubahan tarif jalan tol awal terhadap IRR	65
Tabel 4.17. Perubahan investasi awal terhadap IRR	66
Tabel 4.18. Pengaruh fluktuasi tingkat suku bunga pinjaman terhadap IRR	67
Tabel 4.19. Pengaruh besaran pinjaman terhadap IRR	68
Tabel 4.20. Pengaruh biaya operasional terhadap IRR	69
Tabel 4.21. Pengaruh biaya pemeliharaan terhadap IRR	70
Tabel 4.22. Pengaruh fluktuasi inflasi terhadap IRR	71
Tabel 4.23. Perubahan pertumbuhan lalu lintas terhadap IRR	72
Tabel 4.24. Perubahan tarif jalan tol awal terhadap IRR	73
Tabel 4.25. Perubahan investasi awal terhadap IRR	74

	<i>Halaman</i>
Tabel 4.26. Pengaruh fluktuasi tingkat suku bunga pinjaman terhadap IRR	75
Tabel 4.27. Pengaruh besaran pinjaman terhadap IRR	76
Tabel 4.28. Pengaruh biaya operasional terhadap IRR	77
Tabel 4.29. Pengaruh biaya pemeliharaan terhadap IRR	78
Tabel 4.30. Rekapitulasi sensitivitas	79
Tabel 4.31. Perhitungan risiko terhadap perubahan variable investasi	80
Tabel 4.32. Perhitungan risiko terhadap perubahan variable investasi	80
Tabel 4.33. Pengaruh biaya konstruksi dari pemerintah terhadap IRR	81

DAFTAR GRAFIK

	<i>Halaman</i>
BAB II	
Grafik 2.1. Perhitungan grafis cara interpolasi	21
Grafik 2.2. Perhitungan grafis cara ekstrapolasi	21
BAB IV	
Grafik 4.1. Pengaruh fluktuasi inflasi terhadap IRR	63
Grafik 4.2. Perubahan pertumbuhan lalu lintas terhadap IRR	64
Grafik 4.3. Perubahan tarif jalan tol awal terhadap IRR	65
Grafik 4.4. Perubahan investasi awal terhadap IRR	66
Grafik 4.5. Fluktuasi tingkat suku bunga pinjaman terhadap IRR	67
Grafik 4.6. Perubahan besaran pinjaman terhadap IRR	68
Grafik 4.7. Perubahan biaya operasional terhadap IRR	69
Grafik 4.8. Perubahan biaya pemeliharaan terhadap IRR	70
Grafik 4.9. Perubahan inflasi terhadap IRR	71
Grafik 4.10. Perubahan pertumbuhan lalu lintas terhadap IRR	72
Grafik 4.11. Perubahan tarif jalan tol awal terhadap IRR	73
Grafik 4.12. Perubahan investasi awal terhadap IRR	74
Grafik 4.13. Fluktuasi tingkat suku bunga pinjaman terhadap IRR	75
Grafik 4.14. Perubahan besaran pinjaman terhadap IRR	76
Grafik 4.15. Perubahan biaya operasional terhadap IRR	77
Grafik 4.16. Perubahan biaya pemeliharaan terhadap IRR	78
Grafik 4.17. Rekapitulasi Sensitivitas (Skenario III)	79
Grafik 4.18. Rekapitulasi Sensitivitas (Skenario IV)	79
Grafik 4.19. Perubahan biaya konstruksi dari pemerintah terhadap IRR	81

DAFTAR GAMBAR

	<i>Halaman</i>
BAB I	
Gambar 1.1. <i>Masterplan Tanjung Lesung Waterfront City</i>	1
Gambar 1.2. Alternatif rute jalan tol Serang – Panimbang	2
Gambar 1.3. Potongan melintang jalan utama (<i>Main road</i>)	3
Gambar 1.4. Potongan melintang jalan akses (<i>Access road</i>)	3
Gambar 1.5. Skema kelayakan ekonomi & finansial	9