

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kondisi jaringan jalan yang menghubungkan Kota Pekanbaru dengan Kota Dumai saat ini dinilai masih memenuhi kriteria kenyamanan baik dari segi kapasitas maupun dari segi kualitas. Akan tetapi, dalam rangka percepatan pengembangan kawasan di Pulau Sumatera, diperlukan pembangunan Jalan Tol yang menghubungkan berbagai daerah di Pulau Sumatera, salah satunya adalah Jalan Tol yang menghubungkan Kota Pekanbaru dan Kota Dumai.

Untuk merealisasikan rencana usaha dibutuhkan dana untuk membiayai pembangunan. Keterlibatan pihak swasta atau badan usaha dalam pembiayaan pembangunan infrastruktur jalan tol diantaranya membiayai pembangunan dan pengoperasian jalan serta pengelolaan tarif tol untuk pengembalian modal pihak swasta. Keterlibatan tersebut terikat dengan bentuk kerjasama dengan skema BOT (*Build Operate Transfer*). Kerjasama bentuk BOT ini dilakukan terhadap ruas jalan tol yang layak secara ekonomi maupun finansial dengan mekanisme pemerintah memberikan bantuan dalam bentuk pembebasan lahan, sedangkan badan usaha atau swasta bertanggung jawab terhadap tahap konstruksi dan pemeliharaan jalan tol. Dalam proyek Tol Pekanbaru – Dumai ini PT. Hutama Karya selaku Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) dapat melaksanakan tugasnya selama masa konsesi yaitu selama pemberian hak untuk mengelola jalan tol yang diberikan oleh pemerintah masih berlaku. Selama masa konsesi diharapkan BUJT mendapatkan pengembalian dana investasi dan memperoleh keuntungan. Dan jika masa konsesi telah berakhir, maka jalan tol akan diambil alih oleh BPJT (Badan Pengatur Jalan Tol) dan selanjutnya diserahkan kepada pemerintah.

Sebelumnya pihak BUJT biasanya melakukan studi kelayakan finansial, dimana studi ini berfungsi untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Tentu saja studi kelayakan ini akan memakan biaya, tetapi biaya tersebut relatif kecil apabila

dibandingkan dengan risiko kegagalan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah yang sangat besar.

## 1.2 Perumusan Masalah

Dalam pembiayaan pembangunan juga perlu diadakan analisis mengenai kriteria investasi agar dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam menganalisa kelayakan pembangunan maupun untuk analisa pengambil keputusan penanaman modal. Hasil perhitungan kriteria investasi ini merupakan indikator dari modal yang diinvestasikan, yaitu perbandingan antara pendapatan yang diterima dengan biaya yang dikeluarkan dalam bentuk present value selama umur ekonomis dan Perkiraan pendapatan (*cash in flows*) dan perkiraan cost (*Cash out flows*) merupakan alat kontrol dalam pengendalian biaya untuk memudahkan dalam mencapai tujuan usaha atau proyek. Kriteria – kriteria investasi yang biasa digunakan dalam analisa investasi pembiayaan pembangunan jalan tol meliputi NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return* dan *Payback Period*). Analisis Kriteria Investasi yang berupa analisis NPV merupakan perhitungan seluruh arus kas masuk dan keluar terhadap titik waktu sekarang pada suatu tingkat bunga yang umumnya MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*). Jika pada perhitungan NPV nilai yang didapatkan lebih dari 0 maka rencana investasi layak untuk dilaksanakan. Analisis yang kedua dengan menggunakan analisis IRR yaitu besarnya bunga yang diperoleh jika proyek dilaksanakan dimana  $NPV = 0$ . Analisis yang terakhir yaitu dengan menggunakan *Payback Period* dimana metode ini untuk memperhitungkan lama waktu yang diperlukan untuk memperoleh kembali investasi dengan pendapatan yang ada.

Dengan adanya analisis tersebut maka akan diperoleh sumber pembiayaan yang relevan dimana pemerintah menyediakan berapa persen dana dan badan usaha atau swasta berapa persen dalam berinvestasi, dengan perhitungan tersebut maka akan diperoleh *Payback Period*. Analisis Kriteria investasi tersebut kemudian akan dihasilkan strategi atau skenario dalam pembiayaan pembangunan jalan tol.

Pendapatan jalan tol didapat dari tarif tol yang dikenakan kepada pengguna jalan tol, dimana tarif tol merupakan salah satu variabel dalam pengembalian modal pihak swasta, dimana tarif tol dihitung berdasarkan kemampuan bayar pengguna jalan, besar keuntungan biaya operasional kendaraan (BKBOK) serta kelayakan investasi.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui maksimum persentase pinjaman dari pihak lain pada masa konsesi yang paling singkat (35 tahun) dan masa konsesi yang panjang (45 tahun), tentunya dengan proyek yang layak untuk dijalankan.

### **1.4 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini terdiri dari :

- a) Penelitian ini dilakukan pada Proyek Jalan Tol Ruas Pekanbaru – Dumai dengan panjang 131.48 Km.
- b) Metoda atau kriteria kelayakan finansial yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dilihat dari NPV, BCR, FIRR dan ROI.
- c) Data lalu lintas yang digunakan merupakan data sekunder.
- d) Data biaya konstruksi yang digunakan merupakan data sekunder.
- e) Sumber pembiayaan proyek terdiri dari modal sendiri dan pinjaman perbankan atau pihak ketiga lainnya.
- f) Masa konsesi yang digunakan didalam penelitian ini dibuat menjadi tiga skenario yaitu selama 35 tahun, 40 tahun dan 45 tahun.
- g) Pinjaman/hutang dari 0% s/d 50% dari biaya konstruksi.
- h) Kenaikan tarif tol dilakukan setiap 2 tahun sekali dengan mempertimbangkan faktor inflasi, sedangkan nilai inflasi adalah rata-rata dari sepuluh tahun terakhir yang terjadi di Indonesia.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Penulisan Tesis ini secara garis besar dibagi menjadi beberapa bab sebagai berikut :

### **BAB 1 Pendahuluan**

Membahas tentang latar belakang, perumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

### **BAB 2 Tinjauan Pustaka**

Pembahasan mengenai teori-teori/literatur yang relevan dan digunakan sebagai acuan dalam penelitian ini.

### **BAB 3 Metodologi Penelitian**

Pembahasan yang mencakup kerangka berpikir, model penelitian, metode penelitian, dalam pengumpulan data primer dan dalam pengolahan data untuk analisa.

### **BAB 4 Pengumpulan Data Dan Analisa**

Menganalisa hasil dari pengumpulan data yang dilakukan dengan metodologi penelitian yang dilakukan.

### **BAB 5 Kesimpulan Dan Saran**

Berisi kesimpulan dan saran yang didapatkan dari hasil penelitian ini.