

# PEDOMAN

Pd T-01-2005-B

**Konstruksi dan Bangunan**

---

## **Analisis resiko investasi jalan tol**



**DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM**



## Daftar isi

Daftar isi .....	I
Daftar gambar .....	ii
Daftar tabel .....	ii
Prakata .....	iii
Pendahuluan .....	iv
1 Ruang lingkup .....	1
2 Acuan normatif .....	1
3 Istilah dan definisi .....	1
3.1 alokasi resiko .....	1
3.2 analisis resiko .....	1
3.3 dampak resiko .....	1
3.4 elemen resiko .....	1
3.5 faktor resiko .....	2
3.6 investasi .....	2
3.7 jalan tol .....	2
3.8 pemerintah .....	2
3.9 probabilitas kejadian .....	2
3.10 resiko .....	2
3.11 swasta/investor .....	2
4 Ketentuan .....	2
4.1 Ketentuan umum .....	2
4.2 Ketentuan teknis .....	3
4.2.1 Jenis-jenis resiko .....	3
4.2.2 Kategori resiko .....	3
4.2.3 Pengelompokan dan elemen-elemen resiko .....	5
4.2.4 Analisis resiko investasi .....	9
4.3 Struktur biaya investasi .....	14
5 Langkah pengerjaan .....	15
5.1 Persiapan .....	16
5.2 Pengumpulan data .....	16
5.3 Perhitungan .....	16
5.4 Pelaporan .....	16
5.5 Outline laporan .....	16
Lampiran A (Normatif) Daftar Periksa Analisis Resiko Investasi Jalan Tol .....	17
Lampiran B (Informatif) Contoh Cara Pengerjaan Perhitungan Tingkat Resiko Investasi Pada Tahap Pra Konstruksi + Konstruksi .....	18
Lampiran C (informatif) Contoh Alokasi Resiko .....	20
Lampiran D (informatif) Daftar nama dan lembaga .....	23
Bibliografi .....	24



**Daftar tabel**

Tabel 1	Probabilitas kejadian resiko investasi pada tahap pra konstruksi .....	9
Tabel 2	Probabilitas kejadian resiko investasi pada tahap konstruksi .....	10
Tabel 3	Probabilitas kejadian resiko investasi pada tahap pasca konstruksi .....	11
Tabel 4	Nilai tipikal besaran dampak resiko pada tahap pra konstruksi .....	11
Tabel 5	Nilai tipikal besaran dampak resiko pada tahap konstruksi .....	12
Tabel 6	Nilai tipikal besaran dampak resiko pada tahap pasca konstruksi .....	12
Tabel 7	Kategorisasi resiko .....	13

**Daftar gambar**

Gambar 1	Matriks Kategorisasi resiko .....	13
Gambar 2	Struktur biaya investasi .....	14
Gambar 3	Bagan alir pelaksanaan pekerjaan .....	15



## Prakata

Pedoman penilaian resiko investasi jalan tol ini dipersiapkan oleh Panitia Teknik Standarisasi Bidang Konstruksi dan Bangunan melalui Gugus Kerja Bidang Ekonomi Transportasi pada Sub Panitia Teknik Standarisasi Bidang Prasarana Transportasi. Pedoman ini diprakarsai oleh Pusat Litbang Prasarana Transportasi, Badan Litbang ex Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah.

Pedoman ini merupakan hasil kegiatan penelitian yang dilakukan oleh Pusat Litbang Prasarana Transportasi pada tahun 2003. Pedoman diharapkan akan menjadi dokumen acuan untuk analisis resiko investasi jalan tol di Indonesia.

Tata cara penulisan ini disusun mengikuti Pedoman BSN no 8 tahun 2000 dan dibahas dalam forum konsensus yang melibatkan nara sumber, pakar dan **stakeholders** Prasarana Transportasi sesuai ketentuan Pedoman BSN no 9 tahun 2000.



## Pendahuluan

Penelitian terhadap resiko investasi jalan tol mengindikasikan bahwa kegiatan investasi pembangunan jalan tol di Indonesia memiliki resiko kegagalan investasi yang perlu diperhitungkan. Resiko investasi perlu diperhatikan secara serius oleh kalangan investor yang ingin menanamkan modalnya dalam bisnis penyelenggaraan jalan tol, karena secara langsung akan mempengaruhi tingkat keuntungan yang mungkin diperoleh. Oleh karena itu, pemahaman terhadap aspek-aspek resiko investasi dan model-model alokasi resiko dalam bidang prasarana transportasi jalan perlu disebarluaskan secara sistematis melalui pedoman yang dapat dijadikan sebagai acuan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam investasi jalan tol.

Penulisan pedoman analisis resiko investasi jalan tol ini didasarkan pada laporan hasil kegiatan penelitian yang dilakukan oleh Pusat Litbang Prasarana Transportasi pada tahun 2003, dengan jumlah sampel penelitian sebanyak 32 responden yang mewakili lembaga atau instansi atau perusahaan yang berkaitan dengan investasi penyelenggaraan jalan tol, yaitu 59,38% berasal dari pihak swasta (investor, kontraktor dan operator), 37,50% berasal dari kelompok pakar dan pemerhati, sedangkan sisanya sebesar 3,13% berasal dari kalangan pemerintah (regulator).

Pedoman analisis resiko investasi jalan tol ini meliputi tata cara analisis resiko (**risk analysis**) sebagai komponen normatif dan alokasi resiko (**allocation of risks**) sebagai informasi yang perlu diketahui oleh pengambil keputusan maupun para calon investor di Indonesia.

Pedoman teknis analisis resiko investasi jalan tol ini diharapkan dapat mejadi pegangan bagi perencana pada saat melakukan perencanaan (studi kelayakan/evaluasi) dalam memprediksi tingkat resiko investasi di jalan tol serta membantu pemerintah/pemerintah daerah dalam meningkatkan peran serta swasta dalam pembangunan jalan tol di Indonesia. Pengguna pedoman ini juga diharapkan dapat mengurangi tingkat kerugian akibat kegagalan investasi dalam penanaman modal pembangunan jalan tol di Indonesia.

