

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Panduan Referensi Kemitraan Pemerintah Swasta Versi 2.0 yang diterbitkan oleh IIGF, secara umum kerja sama pemerintah dengan badan usaha (KPBU) atau Public-Private Partnership (PPP) dapat didefinisikan sebagai suatu kontrak jangka panjang antara suatu pihak swasta dan suatu badan pemerintah untuk menyediakan suatu aset atau layanan public yang diikat dengan suatu perjanjian kerjasama (PKS). Pihak swasta menanggung risiko signifikan dan tanggung jawab pengelolaan dengan remunerasi yang ditentukan berdasarkan kinerja.

Dalam setiap diskusi proyek KPBU terdapat kajian prastudi kelayakan, feasibility study atau FS, *outline business case* atau OBC, dan *final business case* atau FBC. Terminologi tersebut biasanya sering dibahas pada topik penyiapan proyek KPBU, baik yang sifatnya *solicited* maupun *unsolicited*, dimana di tahap penyiapan proyek KPBU *solicited*, kajian awal prastudi kelayakan disamakan dengan OBC, sementara kajian akhir prastudi kelayakan disamakan dengan FBC.

Namun demikian, apabila kita lihat definisi *business case* yang berlaku secara umum, *business case* mempunyai makna lebih luas dari sekedar studi kelayakan atau prastudi kelayakan. *Business case* pada prinsipnya menyajikan informasi berupa proposal bisnis yang disusun untuk pengambilan keputusan investasi. Definisi spesifik *business case* sendiri memang bervariasi di berbagai negara yang melaksanakan skema KPBU dan institusi di bidang KPBU.

Feasibility atau kelayakan proyek pada intinya berfokus pada bagaimana sebuah proyek dapat memberikan pengembalian yang cukup kepada investor. Dalam konsep yang ekstrem, *feasibility* berkaitan dengan keberhasilan suatu proyek dilaksanakan. Dengan demikian, *feasibility* secara garis besar akan mencoba menyelesaikan dua hal: bagaimana proyek dibiayai selama masa konstruksi dan bagaimana proyek bisa menghasilkan pendapatan di masa operasi (untuk menutup pembiayaan masa konstruksi ditambah margin).

Secara umum, kelayakan suatu proyek diukur berdasarkan 3 indikator utama kelayakan yakni Internal rate of Return (IRR), Net Present Value (NPV) dan Payback Period (PBP). Proyek dikatakan layak untuk dilaksanakan jika ke 3 indikator ini menunjukkan hasil yang baik. Dalam suatu studi kelayakan yang baik, maka selain ke tiga indikator diatas sebagai alat utama untuk menilai kelayakan suatu proyek, maka satu hal yang kritikal yang harus disiapkan adalah "analisis sensitivitas". Analisis sensitivitas menjelaskan seberapa sensitif elemen - elemen dalam asumsi tadi jika elemen tersebut berubah / berbeda dari yang diperhitungkan dalam proyeksi keuangannya (laba / rugi) dan cash flow).

Dalam investasi dengan skema KPBU dibidang Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) merupakan investasi beresiko tinggi berdasarkan hasil evaluasi Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Direktorat Perumusan Kebijakan dan Evaluasi. Salah satu resiko tinggi tersebut adalah gagalnya Badan Usaha Pelaksana untuk menutup pembiayaan karena kondisi pasar.

Pada saat ini direncanakan Proyek KPBU SPAM Regional Jatiluhur I dengan total kapasitas produksi 4750 liter/detik dengan cakupan pelayanan di empat kabupaten dan kota yaitu DKI Jakarta, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Karawang. Dalam hal ini Badan Usaha Pelaksana (BUP) akan menyediakan Instalasi Pengolahan Air (IPA) dan pipa transmisi yang mengalirkan air baku ke 3 offtaker yang dikelola oleh PDAM Kota Bekasi, PDAM Karawang, dan PAM Jaya. Dalam penelitian, penulis akan mengkaji analisis investasi pada pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) Regional Jatiluhur I. Adanya penurunan volume penyerapan dikarenakan ketidaksiapan di hilir (PDAM), yang mulanya diatur dalam PKS KPBU turun menjadi 5% pada tahun pertama dan tahun-tahun berikutnya.

Sehingga perlu dilakukan suatu kajian khusus untuk mengkaji analisa sensitifitas pada *final business case* proyek KPBU SPAM Regional Jatiluhur I, agar pihak investor mendapatkan opsi-opsi yang diupayakan agar proyek ini masih layak secara investasi.

1.2 Tujuan dan Manfaat

Penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Melakukan kajian dan evaluasi terhadap analisa sensitivitas *final business case project* KPBU SPAM Regional Jatiluhur I pada Badan Usaha Pelaksana;
- b. Mendapatkan upaya terbaik apabila dalam kajian dalam penurunan volume penyerapan di offtaker.

Manfaat penelitian ini agar pemilik risiko/pemilik sasaran proyek konstruksi dapat menggunakan penelitian ini sebagai bahan informasi dan pertimbangan bagi perusahaan seberapa jauh tingkat kepekaan arus kas terhadap berbagai perubahan dari masing-masing variable penyebab.

1.3 Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan terfokus maka dibatasi masalah dalam penelitian ini. Adapun batasan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Parameter Kelayakan yang dibahas pada penelitian ini meliputi 3 komponen yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal rate of return (IRR)*, dan *Payback Period (PBD)*;
2. Data sekunder yang digunakan pada penelitian ini berasal dari Feasibility Studi SPAM Regional Jatiluhur I oleh Badan Usaha Pelaksana;
3. Asumsi-asumsi yang dituangkan dalam studi kelayakan meliputi hal-hal yang pokok dan kritikal (penting)
4. Resiko yang akan dikaji dalam penelitian ini merupakan resiko eksisting yang sedang terjadi dalam pembangunan SPAM Regional Jatiluhur.
5. Uji sensitifitas dilakukan pada perubahan parameter tarif, initial cost, dan tingkat bunga.