

# Analisis Investasi Dana Asuransi Sebagai Pembiayaan Proyek Pengembangan Kawasan TOD Di Indonesia = Analysis of Insurance Fund Investment as Financing TOD Development Project in Indonesia

Enry Gunadi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20513314&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Pada umumnya pemerintah mengalokasikan sejumlah dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang dikhususkan untuk proyek pengembangan kawasan TOD maupun melalui pinjaman ataupun kerjasama dari pihak luar negeri. Selain sumber pembiayaan tersebut, pembangunan suatu proyek khususnya untuk proyek pengembangan TOD ini juga dapat menggunakan beberapa sumber pendanaan alternatif seperti pasar modal, obligasi, asuransi, dan dana pensiun. Penelitian ini akan mengkaji secara khusus pembiayaan proyek pengembangan konseptual TOD yang bersumber dari investasi dana asuransi. Pembiayaan ini membutuhkan dana yang sangat besar berdasarkan hasil perhitungan analisis life cycle cost. Hasil analisis finansial menunjukkan nilai IRR sebesar 5,77% apabila menggunakan sumber pembiayaan dana asuransi seluruhnya. Nilai IRR tersebut berada dibawah WACC asuransi yakni sebesar 11,55% , ini menunjukkan bahwa proyek tidak layak secara finansial. Sehingga untuk dapat meningkatkan nilai IRR agar diperoleh nilai yang optimal maka dilakukan upaya Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha. Nilai IRR optimal diperoleh sebesar 11,56% dengan rincian pihak asuransi menanggung 41,47% biaya pembangunan, 48,27% biaya operasional dan pemeliharaan, serta 77,49% pendapatan. Sementara itu, dari hasil analisis kemampuan investasi dana asuransi yakni sebesar Rp 61,39 triliun dapat menutupi kebutuhan pembiayaan proyek pengembangan tod yaitu sebesar Rp 24,31 triliun dengan rata-rata rasio sebesar 0,39.

.....

In general, the government has budgeted some funds from the State Revenue and Expenditure Budget (APBN) which are devoted to the TOD development project or through loans or cooperation from foreign parties. Apart from relying on these sources, the construction of a project, can use several alternative sources such as capital markets, bonds, insurance, and pension funds. This research will specifically examine the financing of the TOD conceptual development project using insurance fund investment. This financing requires a very large amount of funds based on the calculation of life cycle cost analysis. Financial analysis show that the IRR value is 5,77% if using insurance fund entirely. This value is below the WACC value for insurance, which is 11.55%, means that the project is not financially feasible. So that to increase the IRR value to obtain an optimal value, efforts are made for Public-Private Partnership (PPP).

The optimal IRR value on this scheme is 11.56%, with the details that insurance covers 41.47% initial costs, 48,27% operational and maintenance costs, and 77,49% revenues. Meanwhile, based on an analysis of insurance fund of Rp. 61,39 trillion, it could cover the initial cost of Rp. 24,31 trillion with an average ratio of 0,39