

## Pendekatan "Real Option" Dalam Valuasi Aset Jalan Tol Trans Sumatera = The Trans Sumatera Toll Road Asset Valuation By Real Option Approach

Muhammad Rifqy, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920522595&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Pulau Sumatera merupakan lokomotif perkembangan perekonomian Indonesia pada wilayah barat, sehingga berkembangnya perekonomian di Pulau Sumatera menjadi salah satu syarat keberlanjutan perekonomian di Indonesia bagian barat dan perekonomian Indonesia pada umumnya. Oleh karena itu, bila pembangunan di Pulau Sumatera mengalami stagnasi, maka perkembangan daerah-daerah di sekitarnya pun akan terhambat. Guna meningkatkan kelancaran pergerakan barang dan orang serta distribusi di Pulau Sumatera, pemerintah pusat mendorong pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera ("JTTS"). Dalam pelaksanaannya, perusahaan JTTS ini ditugaskan kepada PT Hutama Karya (Persero) ("HK") melalui Peraturan Presiden. Namun secara finansial JTTS belum layak, sehingga beroperasinya 5 (lima) ruas JTTS berdampak pada menurunnya kinerja HK dikarenakan besarnya beban bunga yang harus ditanggung perseroan. Salah satu solusi yang dapat dilakukan adalah dilakukan asset recycle atau pelepasan aset (divestasi) atas JTTS yang telah beroperasi. Valuasi dengan metode real option memperhatikan fleksibilitas arus kas atas volatility bisnis jalan tol dalam kurun waktu tertentu yang dinyatakan dalam binomial step nodes. Dengan batasan bahwa nilai divestasi minimal 1 (satu) kali dibandingkan dengan nilai yang telah diinvestasikan oleh perseroan (par value), option to wait dapat membantu manajemen dalam pengambilan keputusan divestasi ruas operasi secara bersamaan pada kurun waktu tertentu hingga mencapai minimal par value.

.....The Sumatra island is a locomotive for the development of the Indonesian economy in the western region, so that economic development on the Sumatra island is one of the conditions for economic sustainability in western Indonesia and the Indonesian economy in general. Therefore, if development on the Sumatra stagnates, the development of the surrounding areas will also be hampered. In order to improve the smooth movement of goods and people as well as distribution on the Sumatra island, Indonesia government is initiate for the construction of the Trans Sumatra Toll Road ("JTTS"). In practice, this JTTS concession was assigned to PT Hutama Karya (Persero) ("HK") through a Presidential Regulation. However, financially JTTS is not yet feasible, so the operation of 5 (five) JTTS segments has an impact on the decline in HK's performance due to the large interest expense that must be borne by the company. One solution that can be done is to do asset recycling or divestment of JTTS assets that are already operating. Valuation using the real option method takes into account the flexibility of cash flows over the volatility of the toll road business within a certain period of time expressed in binomial step nodes. With the limitation that the divestment value is at least 1 (one) time compared to the value that has been invested by the company (par value), the option to wait can assist management in making decisions on divestment of operating segments simultaneously in a certain period of time until it reaches a minimum par value.