

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	I
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	II
KATA PENGANTAR.....	III
DAFTAR ISI.....	1
DAFTAR TABEL	3
DAFTAR GAMBAR	5
INTISARI	6
ABSTRACT	7
BAB I PENDAHULUAN.....	8
I.1 Latar Belakang Masalah	8
I.2 Rumusan Masalah.....	17
I.3 Tujuan Penelitian	18
I.4 Manfaat Penelitian	18
I.5 Batasan Penelitian.....	19
I.6 Kerangka Penelitian.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
II.1 Kondisi Umum	22
II.2 Tinjauan Pustaka.....	25
II.2.1 Optimalisasi Aset Milik Negara	25
II.2.2 <i>Public Private Partnership</i>	27
II.2.3 Risiko <i>Public Private Partnership</i>	32
II.2.4 <i>Partial Interest</i>	36
II.2.4.1 <i>Leased Fee Estate</i>	42
II.2.4.2 <i>Leasehold Estate</i>	43
II.2.5 Kontribusi Tetap	43
II.2.6 Pembagian Keuntungan.....	44
II.3 Peraturan Pemanfaatan Aset	45
II.4 Keaslian Penelitian	48
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	52
III.1 Desain Penelitian.....	52
III.2 Jenis dan Sumber Data	52
III.2.1 Jenis Data	52
III.2.2 Sumber Data.....	53
III.3 Teknik Pengumpulan Data	53
III.4 Definisi Operasional Variabel	54

III.4.1 Potensi Bagi Hasil	54
III.4.2 Skema Kerja Sama Pemanfaatan	54
III.5 Metode Analisis.....	55
III.5.1 <i>Net Present Value</i>	58
III.5.2 <i>Internal Rate of Return</i>	59
III.5.3 <i>Payback Period</i>	60
III.5.4 <i>Profitability Index</i>	61
III.5.5 Analisis Sensivitas.....	61
III.5.6 Analisis Skenario.....	62
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	64
IV.1 Gambaran Objek Penelitian.....	64
IV.2 Biaya Investasi	68
IV.3 Analisis Biaya Operasi	71
IV.4 Asumsi – Asumsi Dasar.....	75
IV.5 Proyeksi <i>Cash Flow</i>	78
IV.5.1 <i>Cash Flow Co-Living Skema Full Investment</i>	79
IV.5.2 <i>Cash Flow Co-Living Skema Proportion Investment</i>	85
IV.5.3 <i>Cash Flow Café</i>	90
IV.6 Konsolidasi <i>Cash Flow</i>	94
IV.7 Penilaian terhadap Bagi Hasil	98
IV.7.1 Sensivitas <i>Profit Sharing & Royalti</i> Terhadap IRR.....	98
IV.7.2 <i>Scenario Analysis</i>	102
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	107
SUMBER PUSTAKA.....	109
LAMPIRAN.....	116