

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk memetakan risiko dan menganalisis kelayakan finansial pada proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) Pembangunan Rumah Susun di Ibu Kota Nusantara (IKN) yang dilaksanakan oleh PT Utama Karya. Mengingat kompleksitas proyek di lokasi ibu kota baru, penelitian ini menekankan pada pendekatan berbasis risiko untuk menghadapi ketidakpastian kebijakan, kondisi fiskal, dan fluktuasi biaya. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus tunggal. Analisis risiko dilakukan menggunakan Matriks Risiko untuk mengidentifikasi probabilitas dan dampak, sementara analisis kelayakan finansial menggunakan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) untuk menghitung *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit-Cost Ratio* (BCR), dan *Payback Period* (PP). Penelitian ini juga menerapkan Analisis Sensitivitas, Analisis Skenario, dan Simulasi Monte Carlo untuk menguji ketahanan proyek. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proyek memiliki profil risiko tingkat menengah hingga ekstrem / sangat tinggi, dengan dua risiko ekstrem utama yaitu keterlambatan pembayaran *Availability Payment* (AP) dan perubahan regulasi IKN, yang dapat dimitigasi melalui penjaminan pemerintah dan struktur kontrak yang kuat. Secara finansial, proyek dinyatakan layak dengan NPV positif sebesar Rp 836,65 miliar, IRR sebesar 12,72% yang lebih tinggi dari *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) sebesar 9,24%, BCR sebesar 1,16, dan masa pengembalian investasi (*Payback Period*) selama 7,16 tahun. Meskipun proyek sensitif terhadap penurunan AP dan kenaikan biaya investasi (CAPEX), serta analisis skenario menunjukkan potensi standar deviasi (risiko) yang besar untuk berbagai kondisi makro ekonomi, namun simulasi Monte Carlo menunjukkan probabilitas kerugian 9,17% (di bawah batas 10%), menegaskan bahwa proyek ini *bankable* dan layak dilaksanakan dengan strategi mitigasi risiko yang tepat.

Kata Kunci: KPBU, Rumah Susun IKN, Pemetaan Risiko, Kelayakan Finansial, *Availability Payment*, DCF, NPV, IRR, BCR, PP, Analisis Sensitivitas, Analisis Skenario, Simulasi Monte Carlo

ABSTRACT

This study aims to map risks and analyze the financial feasibility of the Public-Private Partnership (PPP) Project for the Construction of the Apartment in the Capital City of Nusantara (IKN) executed by PT Hutama Karya. Given the complexity of the project in the new capital city, this research emphasizes a risk-Based approach to address policy uncertainties, fiscal conditions, and cost fluctuations. This study employs a quantitative descriptive method with a single case study approach. Risk analysis is conducted using a Risk Matrix to identify probability and impact, while financial feasibility analysis uses the Discounted Cash Flow (DCF) method to calculate Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit-Cost Ratio (BCR), and Payback Period (PP). This study also applies Sensitivity Analysis, Scenario Analysis, and Monte Carlo Simulation to test project resilience. The results indicate that the project has a medium to extremes / very high-risk profile, with two primary extreme risks: delays in Availability Payment (AP) and changes in IKN regulations, which can be mitigated through government guarantees and strong contractual structures. Financially, the project is declared feasible with a positive NPV of IDR 836.65 billion, an IRR of 12.72%—which is higher than the Weighted Average Cost of Capital (WACC) of 9.24%—a BCR of 1.16, and a Payback Period of 7.16 years. Although the project is sensitive to an AP reduction and a Capital Expenditure (CAPEX) increase and also scenario analysis shows the potential for large standard deviations (risks) for various macroeconomic conditions, but the Monte Carlo simulation demonstrates a loss probability 9,17% (below the limit 10%), confirming that the project is bankable and feasible to implement with appropriate risk mitigation strategies.

Keywords: PPP, Vertical Housing of IKN, Risk Mapping, Financial Feasibility, Availability Payment, DCF, NPV, IRR, BCR, PP, Sensitivity Analysis, Scenario Analysis, Monte Carlo Simulation.