

DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Pernyataan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	v
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar	ix
Abstrak	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	10
1.3. Pertanyaan Penelitian	11
1.4. Tujuan Penelitian	12
1.5. Manfaat Penelitian	12
1.6. Lingkup Penelitian	13
1.7. Sistematika Penulisan	13
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1. Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU)	15
2.2. Kerangka Hukum dan Regulasi KPBU di Indonesia	20
2.3. Pemetaan Risiko dalam Proyek KPBU	24
2.4. Analisis Kelayakan Finansial Proyek Infrastruktur	32
2.5. Integrasi Pemetaan Risiko dengan Analisis Kelayakan Finansial	42
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Rancangan Penelitian	44
3.2. Metode Pengumpulan Data	45
3.3. Variabel Penelitian	48
3.4. Metode Analisis	48
3.5. Definisi dan Pengukuran Variabel	54

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Proyek	57
4.2. Pemetaan Resiko	60
4.2.1. Identifikasi Resiko	60
4.2.2. Matrix Resiko dan Alokasi Resiko	61
4.3. Asumsi dan Parameter dalam Analisis Kelayakan Finansial	71
4.3.1. Asumsi Ekonomi dan Inflasi	71
4.3.2. Struktur Pendanaan (Ekuitas dan Utang)	72
4.3.3. Biaya Modal dan Weighted Average Cost of Capital (WACC)	76
4.3.4. Sumber Pembiayaan Utang dan Akses Pasar Modal ..	78
4.3.5. Proyeksi Capital Expenditure (CAPEX) dan Operational Expenditure (OPEX)	80
4.3.6. Proyeksi Pendapatan (Availability Payment / AP)	83
4.3.7. Proyeksi Arus Kas Selama Masa Proyek	88
4.4. Analisis Kelayakan Finansial	91
4.4.1. Net Present Value (NPV)	92
4.4.2. Internal Rate of Return (IRR)	95
4.4.3. Benefit-Cost Ratio (BCR)	97
4.4.4. Payback Period (PP)	98
4.5. Analisis Sensitivitas, Skenario, dan Monte Carlo	100
4.5.1. Analisis Sensitivitas	100
4.5.2. Skenario	102
4.5.3. Analisis Monte Carlo	105
4.6. Pembahasan	109
4.6.1. Hasil Pemetaan Risiko dan Alokasi Risiko	109
4.6.2. Hasil Analisis Kelayakan Finansial	113
4.6.3. Analisis Sensitivitas	116
4.6.4. Skenario Best Case, Moderate Case, dan Worst Case	118
4.6.5. Analisis Monte Carlo	121

	4.6.6. Komparasi Hasil Analisis Skenario dan Simulasi	
	Monte Carlo.....	123
	4.6.7. Perbandingan dengan Penelitian Terdahulu	124
BAB V	SIMPULAN	
	5.1. Simpulan	129
	5.2. Implikasi	133
	5.3. Keterbatasan Penelitian	134
	5.4. Saran.....	136
	DAFTAR PUSTAKA	139
	LAMPIRAN	145

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Perbedaan Struktural Utama KPBU dengan Model Kerjasama Lainnya	18
Tabel 3.1 Alokasi Risiko	49
Tabel 4.1 Matriks/Register Mitigasi Resiko	67
Tabel 4.2 Skala Risiko Pasca-Mitigasi (Residual Risk)	68
Tabel 4.3 Dampak Setelah Mitigasi Resiko	71
Tabel 4.4 Instrumen Pembiayaan Hutama Karya (per 31 Desember 2024) .	79
Tabel 4.5 Breakdown Availability Payment (AP)	83
Tabel 4.6 Proyeksi Availability Payment Tahunan dan Debt Amortization	84
Tabel 4.7 Ringkasan Proyeksi Pendapatan vs. Biaya	87
Tabel 4.8 Proyeksi Arus Kas (dalam miliar Rupiah)	89
Tabel 4.9 Struktur Biaya dan Pendanaan	91
Tabel 4.10 Susunan Arus Kas Proyek	93
Tabel 4.11 Perhitungan Akumulasi (Kumulatif) Arus Kas per Tahun	98
Tabel 4.12 Hasil Analisis Kelayakan Finansial	100
Tabel 4.13 Simulasi Perubahan dan Implikasinya	101
Tabel 4.14 Definisi Skenario	102
Tabel 4.15 Dampak ke Indikator Finansial	103
Tabel 4.16 Perhitungan Standar Deviasi Analisis Skenario	104
Tabel 4.17 Hasil Simulasi Monte Carlo	106

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 4.1 Visualisasi Matriks Risiko (Risk Map) 5×5	66
Gambar 4.2 Peta Resiko	70
Gambar 4.3 Struktur Pendanaan KPBU Pembangunan Rumah Susun di IKN: Komposisi Ekuitas dan Utang	74
Gambar 4.4 Breakdown Capital Expenditure (CAPEX) untuk Pembangunan Rumah Susun di IKN	81
Gambar 4.5 Perbandingan Proyeksi Biaya (CAPEX + OPEX) dengan Pendapatan (Availability Payment)	87