

DAFTAR ISI

ANALISIS STUDI KELAYAKAN BISNIS	1
PERNYATAAN.....	2
KATA PENGANTAR.....	3
DAFTAR ISI.....	4
DAFTAR TABEL	6
DAFTAR GAMBAR.....	7
DAFTAR LAMPIRAN	8
ABSTRAK	9
ABSTRACT	10
BAB I.....	11
1.1. Latar Belakang	11
1.2. Rumusan Masalah	16
1.3. Pertanyaan Penelitian	16
1.4. Tujuan Penelitian.....	17
1.5. Manfaat Penelitian.....	17
1.6. Lingkup Penelitian	17
1.7. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II	19
2.1. Definisi LRT.....	19
2.2. Struktur Prasarana LRT.....	20
2.3. Sarana LRT.....	21
2.4. Biaya Pembangunan LRT	22
2.5. Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha.....	24
2.5.1 Organisasi Proyek KPBU LRT Jabodebek Fase 2.....	27
2.5.2. Fasilitas Pemerintah Pengembangan Proyek KPBU.....	29
2.6. Definisi Studi Kelayakan.....	30
2.7. Time Value of Money	32
2.7.1. Present Value	33
2.7.2. Future Value	33
2.8. Biaya Modal (<i>cost of capital</i>).....	34

2.8.1. Biaya Utang (<i>cost of debt</i>)	34
2.8.2. Biaya Saham Preferen.....	35
2.8.3. Biaya Saham Biasa	35
2.8.4. Biaya Laba Ditahan	35
2.8.5. Weighted Average Cost of Capital (WACC)	36
2.9. Metoda Penilaian Investasi	37
2.9.1. Net Present Value (NPV).....	37
2.9.2. Internal Rate of Return (IRR)	38
2.9.3 Payback Period (PP).....	39
BAB III.....	40
3.1. Metode Penelitian.....	40
3.1.1. Desain Penelitian	40
3.1.2. Metoda Pengumpulan Data.....	41
3.2. Metoda Analisis Data	42
3.3. Profil Perusahaan.....	44
BAB IV	48
4.1. <i>Identification</i>	48
4.2. <i>Preselection</i>	50
4.3. <i>Analysis</i>	52
4.3.1. <i>Market Analysis</i>	52
4.3.2. <i>Cash Flow</i>	53
4.3.2.1. Aliran Kas Awal (<i>Initial Cash Flow</i>)	54
4.3.2.2. Aliran Kas Operasional (<i>Operational Cash Flow</i>)	56
4.4. Evaluasi	58
4.4.1. <i>Weighted Average Cost of Capital</i>	58
4.4.2. Evaluasi Keuangan	59
BAB V.....	63
5.1. Kesimpulan.....	63
5.2. Keterbatasan	64
5.3. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	66

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Spesifikasi Teknis Rolling Stock	23
Tabel 4. 1 Volume Jalan Tol dan Arteri Jakarta - Bogor	48
Tabel 4. 2 Proyeksi Demand LRT Cibubur – Bogor.....	52
Tabel 4. 3 : Rincian Biaya Prasarana LRT Cibubur - Bogor	55
Tabel 4. 4 Rincian Biaya Prasarana LRT Cibubur - Bogor.....	55
Tabel 4. 5. Distribusi Availibilty Payment LRT Cibubur - Bogor.....	57
Tabel 4. 6 Proyeksi Nilai Fee Pengelolaan Kawasan.....	58
Tabel 4. 7 Angka Deviasi Sensitivitas.....	59
Tabel 4. 8 Hasil Analisis Finansial.....	60

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Total Daya Angkut Transjakarta dan KRL Jabodebek.....	14
Gambar 1. 2	Tingkat Utilisasi Sistem Transit	14
Gambar 1. 3.	Peta Lintas Pelayanan Proyek LRT Fase 1 dan 2	15
Gambar 2. 1	Sistem Angkutan Massal	19
Gambar 2. 2	Struktur Prasarana LRT Jabodebek.	21
Gambar 2. 3	Kapasitas Sarana LRT	21
Gambar 2. 4	Infrastruktur Berbasis KPBU.....	25
Gambar 2. 5.	Skema KPBU Infrastruktur.....	28
Gambar 3. 1	Diagram Alir Penelitian.....	41
Gambar 3. 2	Milestone Perkembangan PT Adhi Karya (Persero) Tbk.	44
Gambar 3. 3	Struktur Organisasi Adhi	45
Gambar 3. 4	Skematik Rencana LRT Sesuai Perpres No 49 Tahun 2017	46
Gambar 4. 1	Jumlah Turun – Naik Penumpang Bogor – Manggarai	49
Gambar 4. 2	Peta Jaringan Jalan Berbasis Rel Transportasi Jabodebek	50
Gambar 4. 3	TOD LRT Jabodebek – Ciracas.....	51
Gambar 4. 4	Skema Hak Atas Peningkatan Nilai Kawasan	51
Gambar 4. 5	Komponen Cashflow Studi Kelayakan.....	54
Gambar 4. 6	Kebijakan Pengembangan TOD	57

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Perhitungan Cash Flow Proyek LRT Jabodebek Fase 2 Ruas Cibubu – Bogor Kondisi <i>Expected</i>	56
Lampiran 2	Perhitungan Cash Flow Proyek LRT Jabodebek Fase 2 Ruas Cibubu – Bogor Kondisi Pesimis	57
Lampiran 3	Perhitungan Cash Flow Proyek LRT Jabodebek Fase 2 Ruas Cibubu – Bogor Kondisi Optimis	58