



**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL KERJASAMA
PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA PADA
PENYEDIAAN AIR MINUM PERPIPAAN DI KECAMATAN
PONDOKGEDE DAN JATIASIH, KOTA BEKASI**

TESIS

Oleh:

FIRDAUS KURNIAWAN

NIM: 5511 33 200 27

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
TAHUN 2016**



**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL KERJASAMA
PEMERINTAH DENGAN BADAN USAHA PADA
PENYEDIAAN AIR MINUM PERPIPAAN DI KECAMATAN
PONDOKGEDE DAN JATIASIH, KOTA BEKASI**

TESIS

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program
Pascasarjana Program Studi Magister Manajemen**

Oleh:

FIRDAUS KURNIAWAN

NIM: 5511 33 200 27

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MERCU BUANA
TAHUN 2016**

LEMBAR PENGESAHAN

Judul : Analisis Kelayakan Finansial Kerjasama Pemerintah Dengan
Badan Usaha Pada Penyediaan Air Minum Perpipaan di
Kecamatan Pondokgede dan Jatiasih, Kota Bekasi

Bentuk Tesis : Penelitian

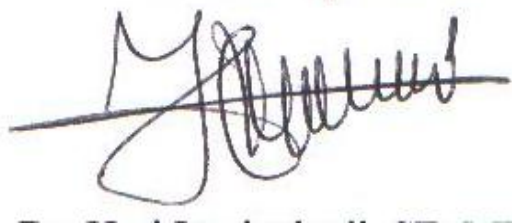
Nama : FIRDAUS KURNIAWAN

NIM : 55113320027

Program : Magister Manajemen

Tanggal : September 2016

Mengesahkan
Pembimbing Utama



Dr. Heri Ispriyahadi, SE, MBA.

Direktur Program Magister

Ketua Program Studi Magister Manajemen



Prof. Dr. Didik J. Rachbini



Dr. Augustina Kurniasih, ME.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa pernyataan dalam Tesis ini:

Judul : Analisis Kelayakan Finansial Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Pada Penyediaan Air Minum Perpipaan di Kecamatan Pondokgede dan Jatiasih, Kota Bekasi

Bentuk Tesis : Penelitian

Nama : FIRDAUS KURNIAWAN

NIM : 55113320027

Program : Magister Manajemen

Tanggal : 3 September 2016

Merupakan hasil penelitian dan merupakan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Program Studi Magister Manajemen Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.

Tesis ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 3 September 2016

 Firdaus Kurniawan

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur ke hadirat Allah Subhana Wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat dan karunia NYA kepada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis berjudul: Analisis Kelayakan Finansial Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Pada Penyediaan Air Minum Perpipaan di Kecamatan Pondokgede dan Jatiasih, Kota Bekasi.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen di Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana Jakarta. Penulis sangat menyadari bahwa Tesis ini dapat diselesaikan berkat anugerah Allah Subhana Wa Ta'ala dan dukungan serta bantuan berbagai pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini.

Secara khusus pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. Heri Ispriyahadi, SE, MBA, sebagai dosen pembimbing, dan Dr. Indo Yama Nasarudin, SE, MAB, sebagai dosen penguji yang telah banyak membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan dan perbaikan hingga Tesis ini dapat diselesaikan.

Tak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada Ketua Program Studi Dr. Augustina Kurniasih, M.E. dan Dr. Ahmad H. Sutawijaya, M.Com., M.Phil. selaku Sekretaris Program Studi Kampus D dan Ketua Tim Penguji. Demikian juga penulis menyampaikan terima kasih kepada seluruh dosen dan staf administrasi Prodi Magister Manajemen Kampus D, termasuk rekan rekan mahasiswa yang telah mendukung dan kerjasama yang erat selama ini. Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih kepada istri (Lenny Wahyuni), dan anak-anak (Ridwan, Lukman dan Aisyah) yang telah mendukung secara terus menerus sehingga Tesis ini bisa selesai.

Semoga hasil penulisan ini dapat memberi sumbangsih bagi kerjasama pemerintah dengan badan usaha di Indonesia, terutama dalam pengembangan infrastruktur air minum.

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRACT	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN	i
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi, Perumusan, dan Batasan Masalah	6
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	6
1.2.2. Rumusan Masalah.....	7
1.2.3. Batasan Masalah	7
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat dan Kegunaan Penelitian	9
BAB II DESKRIPSI (OBJEK PENELITIAN)	10
2.1 Lokasi Penelitian - Kota Bekasi	10
2.1.1 Kebutuhan Infrastruktur di Kota Bekasi	12
2.1.2 Kondisi Sosial Ekonomi.....	13
2.1.3 Rencana Pengembangan.....	15
2.2 Lingkup Penelitian	16
BAB III KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN	
HIPOTESIS	18
3.1 Landasan Teori.....	18
3.1.1 Infrastruktur Air Minum	18
3.1.2 Penyediaan Air Minum dengan Badan Usaha	19

3.1.3	Prinsip Penyediaan Air Minum dengan Skema Kerjasama	23
3.1.4	Prinsip Penyediaan Air Minum yang Dipilih	28
3.1.5	Kelayakan Finansial Penyediaan Air Minum	29
3.2	Penelitian Terdahulu.....	29
3.3	Kerangka Pemikiran.....	44
3.4	Hipotesis	46
BAB IV	METODE PENELITIAN	47
4.1	Jenis Desain Penelitian.....	47
4.2	Variabel Penelitian	48
4.3	Populasi dan Sampel Penelitian	49
4.4	Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	51
4.5	Metode Analisis Data	51
4.5.1	Pengolahan dan Teknik Analisis Data Primer	51
4.5.2	Model Analisis Finansial.....	53
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	57
5.1	Hasil Penelitian	57
5.1.1.	Minat Masyarakat Berlangganan Air Minum Perpipaan	57
5.1.2.	Pilihan Berlangganan Air Minum dan Tarif Air Minum	59
5.1.3.	Analisis Kemampuan Masyarakat Berlangganan Air Minum.	60
5.1.4.	Gambaran Kondisi Sumber Air Saat Ini.....	61
5.1.5.	Pengujian Validitas dan Reliabilitas Data	63
5.2.	Rencana Kapasitas Penyediaan Air Minum Perpipaan	65
5.3	Analisis Finansial.....	66
5.3.1.	Asumsi Analisis Keuangan	66
5.3.2.	Perkiraan Kebutuhan Investasi	67
5.3.3.	Sumber Pembiayaan	68
5.3.4.	Perhitungan Indikator Keuangan (PP, NPV, IRR, dan BCR)	68
5.4.	Tarif Air	70
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN	72
6.1	Kesimpulan	72
6.2	Saran.....	73

DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN-LAMPIRAN	79
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Cakupan Pelayanan Air Minum di Kota Bekasi, 2012	2
Tabel 1.2 Pengembangan Perumahan di Wilayah Perencanaan	4
Tabel 2.1 Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan	11
Tabel 2.2 Sumber Air Minum di Kecamatan Pondokgede & Jatiasih Tahun 2010	17
Tabel 3.1. Intisari Penelitian Terdahulu	37
Tabel 3.2. Hipotesis Penelitian.....	46
Tabel 4.1 Variabel Penelitian.....	48
Tabel 4.2. Populasi dan Sampel Penelitian dengan $e=5\%$	50
Tabel 5.1 Minat Menyambung Berdasarkan Lokasi Kecamatan	58
Tabel 5.2 Minat Menyambung Berdasarkan Rumah Tangga dan Non RT.....	58
Tabel 5.3. Jenis Produk Layanan Air Minum yang Diminati	59
Tabel 5.4. Tarif Air Minum yang Diminati.....	60
Tabel 5.5. Tanggapan terhadap Kualitas Sumber Air Saat Ini.....	61
Tabel 5.6. Tanggapan terhadap Kuantitas Sumber Air Saat Ini	62
Tabel 5.7. Tanggapan terhadap Kontinuitas Sumber Air Saat Ini	63
Tabel 5.8. Item-Total Statistics	64
Tabel 5.9. Inter-Item Correlation Matrix	64
Tabel 5.10. Case Processing Summary	64
Tabel 5.11 Rencana Pentahapan Distribusi Air Minum.....	65
Tabel 5.12 Perkiraan Kebutuhan Investasi (dalam ribu rupiah)	67
Tabel 5.13 Indikator Utama Analisa Keuangan	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Wilayah Pelayanan Air Minum Kota Bekasi	3
Gambar 3.1 Kerangka Pemikiran Penelitian	45
Gambar 5.1 Keinginan Masyarakat Untuk Berlangganan	58
Gambar 5.2 Tanggapan Masyarakat Terhadap Kualitas Sumber Air Saat Ini	62
Gambar 5.3 Tanggapan Masyarakat Terhadap Kuantitas Sumber Air Saat Ini	62
Gambar 5.4 Tanggapan Masyarakat Terhadap Kontinuitas Sumber Air Saat Ini.	63

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Perhitungan Perkiraan Investasi (Capex)
- Lampiran 2. Perhitungan *Payback Period*
- Lampiran 3. Perhitungan NPV
- Lampiran 4. Perhitungan IRR
- Lampiran 5. Perhitungan *Benefit Cost Ratio*
- Lampiran 6. Proyeksi Keuangan untuk Tarif Rp. 4.700 per kubik
- Lampiran 7. Proyeksi Keuangan untuk Tarif Rp. 6.000 per kubik
- Lampiran 8. Proyeksi Keuangan untuk Tarif Rp. 7.500 per kubik
- Lampiran 9. Formulir Kuesioner untuk Rumah Tangga dan Non Rumah Tangga