

TUGAS AKHIR

**ANALISIS SKEMA *BUILD – OPERATE – OWN* PADA PROYEK X
UNTUK MENINGKATKAN KELAYAKAN FINANSIAL
PROYEK**

Disusun untuk melengkapi salah satu syarat kelulusan Strata-1 Mercu Buana



Nama : Fitriyana Sari Raharja

NIM : 41115320042

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

Pembimbing : Ali Sunandar, S.ST, MT.

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

BEKASI

2017

	LEMBAR PENGESAHAN SIDANG SARJANA PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS MERCU BUANA	Q
---	--	--------------------------------

Semester : Genap

Tahun Akademik: 2016/2017

Tugas Akhir ini untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Teknik, jenjang pendidikan Starta 1 (S-1), Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Judul Tugas Akhir : ANALISIS SKEMA BUILD OPERATE OWN PADA PROYEK X UNTUK MENINGKATKAN KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK

Disusun oleh :

N a m a : Fitriyana Sari Raharja

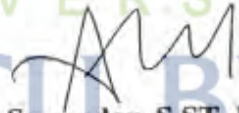
N I M : 41115320042

Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil

Telah diajukan dan dinyatakan LULUS pada sidang Sarjana Tanggal 8 Agustus 2017

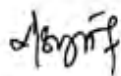
Jakarta, 8 Agustus 2017

Pembimbing


Ali Sunandar, S.ST, MT

Mengetahui,

Ketua Penguji



Siti Asyiah, MT

Mengetahui,

**Sekretaris Program Bidang Studi
Teknik Sipil dan Arsitektur**



Muhammad Isradi ST., MT

Fitriyana Sari Raharja
41115320042
Teknik Sipil
Teknik Sipil dan Perenc
akhir ini merupakan ker
ternyata, ternyata

Nama : Fitriyana Sari Raharja
Nomor Induk Mahasiswa : 41115320042
Program Studi/Jurusan : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat di p

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya untuk dapat di pertanggung jawabkan sepenuhnya.

Yang memberikan pernyataan




KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan petunjuk-Nya penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penyusunan Tugas Akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan masa studi strata satu (S-1) pada Jurusan Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.

Dengan segala keterbatasan yang ada, penulis berusaha menghasilkan suatu karya yang mudah – mudahan dapat memberikan manfaat untuk para pembacanya. Adapun judul Tugas Akhir ini adalah: **“ANALISIS SKEMA *BUILD – OPERATE – OWN* PADA PROYEK APARTEMEN X UNTUK MENINGKATKAN KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK”**.

Dalam penyusunan laporan ini, penyusun telah menerima bantuan, petunjuk, bimbingan dan saran dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Ali Sunandar, S.S.T, M.T., selaku dosen pembimbing Tugas Akhir dan dosen Metodologi yang telah memberikan arahan, petunjuk, saran dan dukungan pada penulis dalam penyusunan proposal, pelaksanaan penelitian hingga penyusunan Tugas Akhir.

Kami juga ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Muhammad Isradi, S.T. selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil dan Koordinator Tugas Akhir yang telah membantu penulis dalam menjalankan Tugas Akhir.
2. Orang tua dan keluarga penulis yang telah memberikan dukungan dan doa selama kegiatan penyusunan Tugas Akhir.

3. Ibu Susi Meirizki, S.T., selaku pemimpin di kantor tempat penulis bekerja atas segala dukungan selama penyusunan Tugas Akhir.
4. Teman – teman penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberi dukungan saat penyusunan Tugas Akhir.
5. Arifin Widodo dan Ryan Rahadian selaku teman sebangunan dan teman asistensi.
6. Rizky Kurnia Wicaksono selaku teman yang selalu ada untuk mendukung dan mau anter kesana kesini demi tersusunnya Tugas Akhir ini.
7. Amru Khaifa Wafa selaku the best tutor yang mau berbagi ilmu dan mau direpotin disaat – saat genting penyusunan Tugas Akhir.

Semoga laporan ini berguna bagi semua pihak. Kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan laporan ini.

Bekasi, April 2017

UNIVERSITAS
MERCU BUANA
Fitriyana Sari Raharja

Daftar Isi

Lembar Pengesahan	i
Lembar Pernyataan.....	ii
Kata Pengantar	iii
Abstrak.....	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel	x
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Rumus	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	2
1.3 Perumusan Masalah	3
1.4 Tujuan Penelitian.....	3
1.5 Batasan Penelitian.....	4
1.6 Manfaat Penelitian	4
1.7 Sistematika Penulisan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Penelitian Terdahulu	7
2.2 Pengertian Apartemen.....	17
2.3 Klasifikasi Apartemen	17
2.3.1 Berdasarkan Tipe Pengelolaan	17
2.3.2 Berdasarkan Jenis dan Besar Bangunan.....	18
2.3.3 Berdasarkan Tipe Unit.....	19
2.3.4 Berdasarkan Tujuan Pembangunan	20
2.3.5 Berdasarkan Golongan Sosial.....	21
2.3.6 Berdasarkan Penghuni	21
2.3.7 Berdasarkan Kepemilikan.....	23
2.3.8 Berdasarkan Pelayanan.....	23

2.3.9	Berdasarkan Jumlah Lantai Per Unit	24
2.4	Gambaran Umum Proyek	24
2.5	Kelayakan Finansial	26
2.5.1	Metode <i>Net Present Value</i> (NPV)	27
2.5.2	Metode <i>Internal Net of Return</i> (IRR).....	30
2.6	Analisis Sensitivitas	34
2.7	Skema <i>Build – Operate – Own</i>	35
2.8	Kerangka Pemikiran	36
2.9	Hipotesa Penelitian.....	39
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	40
3.1	Pemilihan Strategi Penelitian	41
3.2	Tahapan Penelitian.....	42
3.3	Variabel Penelitian.....	44
3.4	Tempat dan Waktu Penelitian	47
3.5	Instrumen Penelitian	47
3.5.1	Kuisisioner	48
3.6	Pengumpulan Data	49
3.7	Analisis Data.....	49
3.7.1.	Analisis Data Tahap 1	49
3.7.2.	Metode <i>Net Present Value</i>	50
3.7.3.	Metode <i>Internal Rate Of Return</i>	50
3.7.4.	Analisis Sensitivitas	51
3.7.5.	Analisis Data tahap II	52
3.7.6.	Analisis Sensitivitas	51
3.8	Jadwal Penelitian	53
BAB IV	DATA DAN PEMBAHASAN	54
4.1	Hasil Rekap Penelitian	54
4.2	Asumsi - Asumsi.....	54
4.3	Penetapan Asumsi Pendapatan.....	55

4.4	Penetapan Asumsi Biaya Pengeluaran	57
4.5	Analisis Sensistivitas	59
4.6	Proyeksi Biaya Pengeluaran.....	62
4.7	Proyeksi Arus Kas	95
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		98
4.1	Kesimpulan.....	98
4.2	Saran.....	98

Daftar Pustaka

Lampiran



Daftar Tabel

Tabel 2.1	Penelitian yang terdahulu	7
Tabel 2.2	Pengambilan Keputusan Berdasarkan IRR	33
Tabel 3.1	Bentuk Pertanyaan Penelitian	41
Tabel 3.2	Strategi Penelitian.....	42
Tabel 3.3	Variabel – Variabel <i>Skema Build – Operate – Own</i>	45
Tabel 3.4	Contoh Kuisioner Pakar	48
Tabel 3.5	Jadwal Penelitian.....	53
Tabel 4.1	Hasil Rekap Penelitian Terdahulu	54
Tabel 4.2	Skenario Penjualan Unit Apartemen.....	56
Tabel 4.3	Proyeksi Penjualan Unit Apartemen.....	56
Tabel 4.4	Biaya Konstruksi	58
Tabel 4.5	Skenario Analisis Sensistivitas <i>Base</i>	59
Tabel 4.6	Skenario Analisis Sensistivitas <i>Optimistic</i>	60
Tabel 4.7	Skenario Analisis Sensistivitas <i>Pesimistic</i>	61
Tabel 4.8	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.1	62
Tabel 4.9	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.1	63
Tabel 4.10	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.1.....	64
Tabel 4.11	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.2	65
Tabel 4.12	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.2	66
Tabel 4.13	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.2.....	67
Tabel 4.14	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.3	68
Tabel 4.15	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.3	69
Tabel 4.16	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.3.....	70
Tabel 4.17	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.4	71
Tabel 4.18	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.4	72
Tabel 4.19	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.4.....	73
Tabel 4.20	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.5	74
Tabel 4.21	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.5	75
Tabel 4.22	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.5.....	76
Tabel 4.23	Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.6	77

Tabel 4.24 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.6	78
Tabel 4.25 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.6.....	79
Tabel 4.26 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.7	80
Tabel 4.27 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.7	81
Tabel 4.28 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.7.....	82
Tabel 4.29 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.8	83
Tabel 4.30 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.8	84
Tabel 4.31 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.8.....	85
Tabel 4.32 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.9	86
Tabel 4.33 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.9	87
Tabel 4.34 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.9.....	88
Tabel 4.35 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.10	89
Tabel 4.36 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.10	90
Tabel 4.37 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.10.....	91
Tabel 4.38 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Base</i> Skenario I.11	92
Tabel 4.39 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Optimistic</i> Skenario I.11	93
Tabel 4.40 Biaya Pengeluaran Skenario <i>Pesimistic</i> Skenario I.11.....	94
Tabel 4.41 Rekap NPV dan IRR	96

Daftar Gambar

Gambar 2.1	Masterplan Apartemen X	26
Gambar 2.2	<i>Net Present Value</i> dan Tingkat Diskon	31
Gambar 2.3	Kerangka Pemikiran	37
Gambar 2.4	Diagram Input Proses Output.....	38
Gambar 2.5	Model Operasional Penelitian.....	38
Gambar 3.1	Tahapan Proses Penelitian	40



Daftar Rumus

Rumus 2.1		29
Rumus 2.2		29
Rumus 2.3		33
Rumus 3.1		50
Rumus 3.2		50
Rumus 3.3		51
Rumus 3.4		51



U N I V E R S I T A S
M E R C U B U A N A