

TUGAS AKHIR

ANALISIS MODEL KELEMBAGAAN SKEMA KERJASAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA (KPBU) PADA PROYEK INFRASTRUKTUR STADION SEPAK BOLA PROVINSI DKI JAKARTA

Diajukan sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana Teknik Strata (S-1)



Disusun oleh :

Nama : Rehan Adith Pandu

NIM : 41116310034

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2017

**LEMBAR PERNYATAAN
SIDANG SARJANA
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rehan Adith Pandu
Nomor Induk Mahasiswa : 41116310034
Program Studi/Jurusan : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini merupakan kerja asli, bukan jiplakan (duplikat) dari karya orang lain. Apabila ternyata pernyataan saya ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi berupa pembatalan gelar kesarjanaan saya.

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

Jakarta, 30 Desember 2017

Yang memberikan pernyataan


Rehan Adith Pandu



**LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA**

Q

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

Judul Tugas Akhir : Analisis Kelembagaan Dengan Skema Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha (KPBU) Pada Proyek Infrastruktur Stadion Sepak Bola Provinsi DKI Jakarta

Disusun oleh :

N a m a : Rehan Adith Pandu

N I M : 41116310034

Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil

Telah diajukan dan dinyatakan LULUS pada sidang sarjana :

Tanggal : 13 Januari 2018

Pembimbing

Ali Sunandar, S.ST, MT

Sekprodi Teknik Sipil Kampus D

Muhammad Isradi ST.MT.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah swt yang senantiasa melimpahkan rahmat-Nya kepada penulis sehingga Laporan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya. Laporan ini disusun untuk melengkapi syarat kelulusan program Sarjana 1 jurusan Teknik Sipil, Universitas Mercu Buana.

Dalam proses pembuatan laporan ini penyusun melibatkan banyak kontribusi dari berbagai pihak, berupa bantuan secara moril maupun materil. Senantiasa penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua, Ibu Sukarniati dan Bapak Harnedi Nurdin, yang selalu memberikan dukungan dan doa.
2. Bapak Ali Sunandar, S.ST, MT selaku dosen pembimbing dan Bapak Isradi. ST., MT serta Ibu Siti Asyiah, MT selaku dosen penguji yang telah membimbing, membantu, dan memberikan dukungan kepada penulis dalam menyusun laporan ini.
3. Ahmad Yudistira, A. Jefry dan Leny Maryouri yang bersedia menjadi Pakar KPBU dalam laporan ini
4. Teman – teman seperjuangan di program kelas karyawan jurusan Teknik Sipil, Yasmin, Nadira, Berlian, Milka, Satria, Imam, Ndaru, Arief, Hafizh, Yogi, Eddy, Jessica, Faizah, Ditta, Hanafi, Saibi dan semuanya yang telah saling membantu, mendukung, mengingatkan, bertukar pikiran, belajar bersama, dan berjuang bersama dalam menyelesaikan tugas akhir.
5. Bapak Rudi Agus Susanto selaku Site Manager dan seluruh tim finishing Tower A Proyek Lavie All Suites Apartment PT. Total Bangun Persada yang selalu memberikan dukungan dan semangat

Penyusun menyadari bahwa Laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu masukan berupa kritik dan saran sangat membantu guna kesempurnaan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini. Dan semoga laporan ini dapat bermanfaat dan menjadi sumbangan pemikiran bagi semua pihak yang membutuhkan.

Bekasi, 6 Januari 2018

Rehan Adith Pandu

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	I-1
1.1 Latar Belakang.....	I-1
1.2 Identifikasi Masalah.....	I-3
1.3 Rumusan Masalah.....	I-3
1.4 Tujuan Penelitian.....	I-3
1.5 Manfaat Penelitian.....	I-4
1.6 Batasan Masalah.....	I-4
1.7 Sistematika Penulisan.....	I-4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	II-1
2.1 Penelitian Terdahulu.....	II-1
2.2 Gambaran Umum Proyek Stadion BMW DKI Jakarta.....	II-7
2.2.1 Profil Proyek Stadion Taman BMW Jakarta.....	II-7

2.3 Stadion Sepak Bola.....	II-10
2.4 Persyaratan Bangunan Stadion Standard FIFA.....	II-10
2.4.1 Lapangan.....	II-11
2.4.2 Substitutes Benches.....	II-11
2.4.3 Dressing Room.....	II-12
2.4.4 Coaches Offices.....	II-12
2.4.5 Referees Area.....	II-12
2.4.6 First Aid And Treatment Room.....	II-12
2.4.7 Tribun Penonton.....	II-13
2.4.8 Score Board dan Video Screen.....	II-13
2.4.9 Press Conference Room.....	II-13
2.4.10 Ticketing And Electronic Access Control.....	II-14
2.4.11 Merchandise Concession Stands.....	II-14
2.5 Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha KPBU.....	II-14
2.6 Skema Kelembagaan Dalam KPBU.....	II-15
2.6.1 Skema Pengembalian Investasi.....	II-19
2.7 Skema KPBU Pada Beberapa Stadion.....	II-20
2.7.1 Skema KPBU Pada Singapore Sports Hub.....	II-20
2.7.2 Skema KPBU Pada Beijing Olympic Stadium.....	II-21
2.7.3 Skema KPBU Pada New Perth Stadium.....	II-23
2.7.4 Skema KPBU Pada Vilnius Multifuncional Sport Complex.....	II-26
2.7.5 Skema KPBU Pada Sport City in Baroda India.....	II-27
2.7.6 Skema KPBU Pada Sports City Andhra Pradesh	II-28

2.7.7 Skema KPBU Pada Rijeka Sports Complex.....	II-29
2.7.8 Skema KPBU Pada Community Sport Hub.....	II-23
2.7.9 Skema KPBU Pada Sidney SuperDome.....	II-31
2.7.10 Skema KPBU Pada Vectow Arena.....	II-32
2.8 Kelembagaan Terkain Pengelolaan Stadion Sepak Bola.....	II-33
2.9 Analisis Data.....	II-39
2.10 Kerangka Pemikiran.....	II-40
2.11 Hipotesa Penelitian.....	II-41
BAB III METODE PENELITIAN.....	III-1
3.1 Tahapan Penelitian.....	III-1
3.2 Pemilihan Strategi Penelitian.....	III-2
3.3 Variabel Penelitian.....	III-3
3.4 Instrumen Penelitian Dan Pengumpulan Data.....	III-6
3.4.1 Studi Literatur.....	III-6
3.4.2 Benchmarking Proyek KPBU.....	III-7
3.4.3 In-depth Interview.....	III-7
3.5 Analisa Data.....	III-12
3.5.1 Analisa Data Research Question 1 (RQ 1).....	III-12
3.5.2 Analisa Data Research Question 2 (RQ 2).....	III-14
3.6 Jadwal Penelitian.....	III-15
BAB IV ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN.....	IV-1
4.1 Analisa Data Tahap 1.....	IV-1
4.1.1 Analisis Benchmarking Singapore Sports Hub.....	IV-1

4.1.2 Analisis Benchmarking Beijing Olympic Stadium.....	IV-4
4.1.3 Analisis Benchmarking The New Perth Stadium.....	IV-5
4.1.4 Analisis Benchmarking Vilnius Multifuncional Sport Complex.....	IV-7
4.1.5 Analisis Benchmarking Sidney SuperDome.....	IV-8
4.1.6 Analisis Benchmarking Vector Arena.....	IV-9
4.1.7 Rekapitulasi Benchmarking Stadium Internasional.....	IV-11
4.2 Hasil Analisis Skema KPBU.....	IV-14
4.2.1 Analisis Skema KPBU Alternatif 1 User Fee.....	IV-15
4.2.1.1 Peran Dari Stakeholder Skema KPBU User Fee Pada Alternatif 1.....	IV-15
4.2.1.2 Hubungan Antar Stakeholder Skema KPBU User Fee Pada Alternatif 1.....	IV-17
4.2.2 Analisis Skema KPBU Alternatif 2 User Fee.....	IV-19
4.2.2.1 Peran Dari Stakeholder Skema KPBU User Fee Pada Alternatif 2.....	IV-20
4.2.2.2 Hubungan Antar Stakeholder Skema KPBU User Fee Pada Alternatif 2.....	IV-22
4.2.3 Analisis Skema KPBU Alternatif 1 Availability Payment.....	IV-23
4.2.3.1 Peran Dari Stakeholder Skema KPBU AP Pada Alternatif 1.....	IV-23
4.2.3.2 Hubungan Antar Stakeholder Skema KPBU AP Pada Alternatif 1.....	IV-25
4.2.4 Analisis Skema KPBU Alternatif 2 Availability Payment.....	IV-27
4.2.4.1 Peran Dari Stakeholder Skema KPBU User Fee Pada Alternatif 2.....	IV-27
4.2.4.2 Hubungan Antar Stakeholder Skema KPBU User Fee Pada Alternatif 2.....	IV-29
4.3 Stakeholder Potensial Pada Analisis Skema KPBU.....	IV-30
4.4 Analisa Data Tahap 2.....	IV-32
4.4.1 Analisa Hasil In-depth Interview.....	IV-32
4.5 Model Kelembagaan Paling Optimal.....	IV-39

BAB V KESIMPULAN.....	V-1
5.1 Kesimpulan.....	V-1
5.2 Saran.....	V-2
DAFTAR PUSTAKA.....	xvi
LAMPIRAN.....	xviii



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	II-3
Tabel 2.2 Profil Proyek Stadion Taman BMW Jakarta.....	II-7
Tabel 2.3 Skema Pengembalian Investasi.....	II-19
Tabel 2.4 Kelembagaan KPBU Tingkat Nasional.....	II-35
Tabel 2.5 Kelembagaan KPBU DKI Jakarta.....	II-37
Tabel 3.1 Bentuk Pertanyaan Penelitian.....	III-2
Tabel 3.2 Strategi Penelitian.....	III-3
Tabel 3.3 Variabel Stakeholder Pada Kelembagaan Skema KPBU.....	III-5
Tabel 3.4 Daftar Pertanyaan In-depth Interview Bagian 1.....	III-8
Tabel 3.5 Daftar Pertanyaan In-depth Interview Bagian 2.....	III-11
Tabel 3.6 Jadwal Penelitian.....	III-15
Tabel 4.1 Benchmarking Singapore Sports Hub.....	IV-2
Tabel 4.2 Benchmarking Beijing Olympic Stadium.....	IV-4
Tabel 4.3 Benchmarking The New Perth Stadium.....	IV-6
Tabel 4.4 Benchmarking Vilnius Multifunctional Sports Complex.....	IV-8
Tabel 4.5 Benchmarking Sidney SuperDome.....	IV-9
Tabel 4.6 Benchmarking Vector Arena.....	IV-10
Tabel 4.7 Rekapitulasi Pemangku Kepentingan KPBU Stadion Internasional.....	IV-9
Tabel 4.8 Profil Pakar KPBU.....	IV-32
Tabel 4.9 Hasil In-depth Interview.....	IV-37

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kondisi Lingkungan Sekitar Taman BMW.....	I-1
Gambar 1.2 Perencanaan Kawasan Stadion Taman BMW.....	I-2
Gambar 2.1 Desain Stadion Taman BMW.....	II-7
Gambar 2.2 Spesifikasi Lapangan.....	II-11
Gambar 2.3 Struktur Berbasis Ketersediaan Layanan Infrastrukur.....	II-15
Gambar 2.4 Diagram Pengadaan Infrastruktur Skema KPBU di Indonesia.....	II-18
Gambar 2.5 Skema Kontrak KPBU Singapore Sports Hub.....	II-21
Gambar 2.6 Skema Kontrak KPBU Beijing Olympic Stadium.....	II-22
Gambar 2.7 Skema Kontrak KPBU New Perth Stadium.....	II-24
Gambar 2.8 Skema Kontrak KPBU Vilnius Multifuncional Sport Complex.....	II-27
Gambar 2.9 Skema Kontrak KPBU Sports City in Baroda.....	II-28
Gambar 2.10 Skema Kontrak KPBU Andhra Pradesh India.....	II-29
Gambar 2.11 Skema Kontrak KPBU City of Rijeka Sports Complex.....	II-30
Gambar 2.12 Skema Kontrak KPBU Sport England.....	II-30
Gambar 2.13 Skema Kontrak KPBU Sidney SuperDome.....	II-31
Gambar 2.14 Skema Kontrak KPBU Vector Arena.....	II-32
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian.....	III-1
Gambar 3.1 Tahapan Proses Penelitian.....	III-2
Gambar 4.1 Alternatif 1 Model Kelembagaan User Fee.....	IV-15
Gambar 4.2 Alternatif 2 Model Kelembagaan User Fee.....	IV-19
Gambar 4.3 Alternatif 1 Model Kelembagaan Availability Payment.....	IV-23

Gambar 4.4 Alternatif 2 Model Kelembagaan Availability Payment..... IV-27

Gambar 4.5 Alternatif 1 Model Kelembagaan Paling Optimal..... IV-40



DAFTAR LAMPIRAN

TOR In-depth Interview.....	Lampiran 1
-----------------------------	------------

