

M. Andriyaha T. M.  
NPM 04 03 01 0445  
Departemen Teknik Sipil

Dosen Pembimbing  
I. Ir. Yusuf Latief, MT.  
II. Ir. Eddy Subiyanto, MM. MT.

**STRATEGI PENDANAAN DENGAN PERMODELAN ARUS KAS  
BERDASARKAN KEMAMPUAN DAN MINAT PASAR PADA PROYEK 1000  
TOWER RUSUNAMI  
(STUDI KASUS PADA PROYEK APARTEMEN PRIMA 1 PULOGEBANG-  
JAKARTA)**

**ABSTRAK**

Salah satu segmen pasar yang patut diperhitungkan dalam industri konstruksi saat ini adalah segmen pasar rumah susun. Besarnya potensi pasar ini semakin dirasakan setelah peresmian proyek 1000 Tower Rusunami oleh presiden RI. Saat ini berbagai *pengembang* sedang berlomba-lomba untuk melakukan kajian mengenai kelayakan pelaksanaan proyek ini karena diperkirakan memiliki potensi daya tarik investasi yang sangat tinggi. Walaupun memiliki potensi yang sangat besar, namun tingkat risiko investasi pada proyek ini masih terlalu tinggi.

Hal ini disebabkan karena faktor pasar yang memiliki faktor pengaruh yang besar terhadap proyeksi keuntungan kurang menjadi bahan pertimbangan dalam memperhitungkan proyeksi keuntungan yang diinginkan investor. Dikarenakan hal tersebut, banyak sekali kasus pada proyek ini yang berupa kegagalan pencapaian target keuntungan yang disebabkan oleh minat dan kemampuan pasar yang tak terfasilitasi dengan baik. Oleh karena itu skripsi ini bertujuan untuk membuat suatu skema pendanaan yang berdasarkan kemampuan dan minat pasar dengan melakukan penelitian terhadap perilaku pasar yang berkaitan dengan kemampuan dan minat pasar.

Dengan adanya Skenario Pendanaan yang tertuang dalam *cash flow* yang didasari oleh kemampuan dan minat market dengan penerapan stratgi pendanaan tertetu, maka IRR yang muncul diharapkan akan menarik bagi investor. Skema pendanaan dari hasil pengolahan data dan dari pengolahan alternatif strategi pendanaan menghasilkan beberapa tingkat kelayakan yang terukur melalui IRR pada tiap model arus kas yang dibuat. IRR yang muncul adalah sebesar 59% untuk model arus kas dengan strategi S1 dan sebesar 75% untuk model arus kas dengan strategi S2 yang dalam hal ini sedikit lebih kecil dari IRR perencanaan awal proyek Apartemen Prima 1 sebesar 92%, akan tetapi memiliki risiko pasar yang jauh lebih kecil. Sehingga kemungkinan terjadinya permasalahan pasar yang menyebabkan IRR turun menjadi 7% dapat diminimalisir.

**Kata kunci : Rusunami , Market , Skema Pendanaan , IRR**

M. Andriyah T. M.  
SPN 04 03 01 0445  
Civil Engineering Departemen

Counsellor:  
I. Ir. Yusuf Latief, MT.  
II. Ir. Eddy Subiyanto, MM. MT.

**PROJECT FINANCING STRATEGY BASED ON MARKET CAPABILITY  
AND INTERESTS USING FINANCIAL CASH FLOW MODELLING FOR 1000  
TOWER RUSUNAMI PROJECT  
(CASE STUDY OF APARTEMEN PRIMA 1 PULOGEBANG-JAKARTA)**

**ABSTRACT**

One of market segmentation in the construction industry that have to be considered nowadays is the segment that related to low cost apartment (*Rusun*). The potential value from this segment has been increasing significantly since the launching of the 1000 Rusunami Towers Project by the President of the Republic of Indonesia. Because of the high economic values of this project, nowadays, there are quite sum of pengembang that has been intensively conducting some research regarding to this project's initial investment value which been predicted to be very high for the investors. Even though this segment has very high potential values that can be earned, but the risk level that has to be taken is still very high and yet to be described.

This circumstances occur due to the lack of informations regarding market behaviors that affect the reliability of financial planning that has been conducted by the investor. Regarding the circumstances that occurred there are a lot of cases that has been taken place related to failure of financial target achievement associated by market capability and interests that arise in this project. Therefore the aim of this research is to discover a market based financial schemes. Steps that take place in order to complete this research are initial research for market capability and interests data so that it can be used as a baseline in the financial scheme to be made.

With the presence of market based financial scheme in this project. It is with high expectation that this financial scheme can be the solution of the tribulations that occur upon this project. The result of this research is a financial solution which can be shown in an IRR chart to illustrate the project's financial feasibility level. The IRR that has been generated in this research has a high investment value as high as 75% and has low market risks which can be very risky to the scheme's financial objective. This solution is generated using a cash flow modelling with the combination of two kinds financial strategies which will be explained in the research report.

**Key Word : Rusunami , Market , Financing Scheme , IRR**