

# Kelayakan investasi pola kerjasama pemerintah dan badan usaha dalam penyediaan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah = The investment feasibility on public private partnership for affordable housing scheme

Alfian Adi Eka Wibawa, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20497487&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Laju urbanisasi yang tinggi menyebabkan rasio masyarakat yang status tempat tinggalnya overcrowded semakin meningkat di Perkotaan. Salah satu skema penyediaan hunian yang efisien, sehat dan dapat berkelanjutan yang telah banyak diterapkan di Negara lain adalah Public Private Partnership (PPP) atau diakomodasi dalam regulasi di Indonesia sebagai Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU). Hal tersebut sejalan dengan target Sustainable Development Goals (SDGs) Tahun 2030, khususnya Goal ke-11 yaitu mewujudkan perkotaan dan kawasan permukiman yang inklusif, aman, berketahanan, dan berkelanjutan. Namun demikian, sampai saat ini skema KPBU Perumahan belum pernah terlaksana di Indonesia. Untuk itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan investasi pola ini dari sisi Pemerintah maupun Badan Usaha.

Kelayakan investasi dilakukan dalam 3 tahap, tahap pertama adalah kelayakan investasi dari sisi Badan Usaha dengan indikator layak berdasarkan rasio Benefit Cost Ratio (BCR) sebesar 3,95x, Net Present Value (NPV) sebesar Rp32,7miliar, Internal Rate of Return (IRR) sebesar 13,22% per tahun dan payback period selama 9 tahun dengan masa konsesi 20 tahun. Tahap kedua, dari sisi Pemerintah diperoleh hasil layak berdasarkan present value dari nilai anggaran untuk dukungan fasilitas sebesar Rp131 miliar yang mana lebih kecil dibandingkan dengan present value alokasi anggaran untuk membangun dan mengelola sendiri. Tahap ketiga dilakukan dengan analisis ekonometrik sebagai pertimbangan dalam penentuan sasaran kebijakan. Hasil regresi menunjukkan bahwa hunian overcrowded dan status tempat tinggal memiliki hubungan yang signifikan dengan tingkat keluhan kesehatan masyarakat.

.....Urbanization has driven up the overcrowding house in the urban area. There is a need to provide efficient, healthy and sustainable housing provision scheme especially for low-income communities (MBR). This is in line with the target of the 2030 Sustainable Development Goals (SDGs), specifically the 11th Goal, which is to manage cities that are inclusive, safe, resilient, and sustainable. One of the scheme that has been widely applied is Public Private Partnership (PPP) for affordable housing. However, the legal framework for PPP or called KPBU for infrastructure in Indonesia has already set up but not yet implemented for affordable housing project.

The study analyzes the investment feasibility of the PPP for affordable housing in Indonesia. The study consist of three stages of analysis; the first stage is feasibility from private sector perspective that obtained a feasible result with a Benefit Cost Ratio of 3.95x, Net Present Value of IDR 32.7 billion, Internal Return Rate of 13.22% per annum and 9-year payback period with a concession period of 20 years. The second stage is feasibility analysis from Public perspective, obtained a feasible result with the present value of the money for supporting the KPBU project IDR131 billion. This cost is smaller than the present value of the budget allocation if government built and managed by itself. The third stage is carried out by econometric analysis as a consideration in determining policy targets with the results of the variable overcrowded and

occupancy status have correlated significantly on the health level experienced by society.