

# Pengembangan Kelembagaan Penyediaan Perumahan Bagi Pekerja Nonfixed income di Perkotaan di Indonesia Melalui Pembentukan Unit Sentral Private Finance Initiative (PFI) dalam Pengurangan Backlog Perumahan = Institutional Model Development Of Housing Provision For Non-fixed income Worker In Cities Of Indonesia Through Private Finance Initiative (PFI) Central Unit to Reduce Housing Backlog

Moch. Yusuf Hariagung, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20525317&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Penduduk dunia pada tahun 2016 mencapai angka 7,6 miliar jiwa dan menjadi 7,7 miliar jiwa pada tahun 2020. Pada tahun 2030 diprediksi penduduk dunia mencapai 9 miliar jiwa. Masyarakat lebih banyak menempati perkotaan dimana pada tahun 2035 diprediksi 66,6% penduduk Indonesia tinggal di perkotaan. Pada tahun 2019 tercatat bahwa 60,93% dari penduduk perkotaan merupakan pekerja informal dengan kategori non-fixed income. Fenomena ini mendorong kebutuhan terhadap perumahan khusus bagi pekerja tersebut di perkotaan meningkat. Akan tetapi, anggaran pemerintah dalam penyediaan perumahan sangat terbatas. Pembiayaan perumahan melalui skema alternatif perlu dilakukan, salah satunya adalah menggunakan Private Finance Initiative (PFI). Untuk mempercepat penerapan PFI pada sektor perumahan di Indonesia, kelembagaan yang efektif perlu dikembangkan untuk mengintegrasikan birokrasi pelaksanaan investasi PFI yang rumit. Oleh karenanya, penelitian ini memiliki tujuan utama dalam mengembangkan model kelembagaan proyek PFI serta mencari hubungan untuk mengetahui penyebab peningkatan investasi skema alternatif terhadap penurunan angka backlog perumahan di perkotaan. Metode Multi Criteria Analysis (MCA), Relative Importance Index (RII) dan Structural Equation Modelling (SEM) telah digunakan untuk menentukan model kelembagaan paling efektif dengan kaidah birokrasi terintegrasi melalui unit sentral PFI. Penyediaan perumahan, khususnya rumah susun, di perkotaan memiliki penekanan utama pada penyediaan penjaminan bagi MBR non-fixed income. Untuk dapat memiliki penjaminan yang baik, maka tahap paling krusial dalam sebuah proyek PFI adalah tahap perencanaan dan penyiapan. Kecepatan bukan menjadi target utama, melainkan kualitas. Model kelembagaan dengan efektivitas paling tinggi dalam menyederhanakan birokrasi terkait pelaksanaan PFI menggunakan unit sentral PFI sebagai integrator bisnis proses proyek PFI. Unit sentral ini menggabungkan tiga unit kerja dari tiga instansi yang berbeda yang berasal dari Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional, Kementerian Keuangan, dan PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia. Melalui kelembagaan tersebut, 2 teori telah dihasilkan yaitu: 1) kesuksesan dan komitmen penyediaan rumah susun bagi MBR non-fixed income di perkotaan oleh pemerintah menjadi faktor kunci kepercayaan investor dalam peningkatan investasi perumahan; 2) kelembagaan unit sentral PFI dapat secara efektif mengurangi angka backlog perumahan di perkotaan

.....World's population reached 7,6 billion people in 2016 and gradually increased to 7,7 billion people in 2020. Further, the world would have 11 billion people by 2050. Therefore, Indonesia's household number is proliferating. Most people will live in cities by 2035 (66.6% of Indonesia's population). More than 60% of the urban population are informal workers, also called non-fixed income. The phenomenon results in the increment of house demand from the workers. However, Indonesia has a limited budget to provide the needed houses. Creative financing, such as the Private Finance Initiative (PFI), may become a solution for

the limited budget availability. An institutional model needs to be developed to apply the PFI scheme effectively. An effective institutional model is needed to simplify the complex bureaucracy. Thus, this research aims to develop an institutional model of the PFI scheme and seek a relationship between investment increment and housing backlog number reduction. The Multi-Criteria Analysis (MCA), Relative Importance Index (RII), and Structural Equation Modelling (SEM) were performed to determine the most influential institutional model by inserting a proposed PFI central unit to Indonesia's government system. The most critical stage of housing provision for the non-fixed income workers is the guarantee of their status. It is to improve their bankability status to banks. Planning and preparation in the PFI scheme are crucial to assure the housing provision to the workers. Duration to develop the planning and preparation documents is the second priority after the quality. The most effective institutional model combines three working units in three different institutions in a PFI central unit, i.e., Ministry of National Development Planning, Ministry of Finance, and Indonesia Infrastructure Guarantee Fund. Investation increasing has direct effect in positive term which proved through two final findings. The first finding indicates that the success story of housing provision for non-fixed income workers in cities becomes the most critical factor in increasing investors' trust in investing their money into the PFI project. Further, the second finding shows that an effective institutional through PFI central unit could effectively alleviate housing backlog in cities.