

BAB 5

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan fakta-fakta dan analisis yang sudah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, beberapa hal yang menjadi temuan penting dalam penelitian ini, i.e.,:

- a. Aspek-aspek yang perlu dipertimbangkan untuk menentukan model KPBU perumahan di Indonesia meliputi: bentuk kontrak terkait lama periode kerja sama, dukungan Pemerintah, kepemilikan lahan, dan mekanisme pengembalian investasi.
- b. Dari delapan model India, model B dan model C keduanya potensial untuk diterapkan di Indonesia.
- c. Model B dan model C keduanya perlu penyesuaian subaspek hak atas hunian, keterlibatan perbankan, dan keberadaan BLU agar lebih optimal. BLU ini nantinya akan memfasilitasi transaksi antara masyarakat pengguna dengan BU dan melakukan langkah-langkah strategis demi keberlangsungan KPBU. Melalui penyesuaian model-model tersebut, dalam jangka pendek, model C dapat diterapkan sebagai *pilot project* untuk menstimulasi minat dan sebagai preseden pelaksanaan berikutnya. Sementara untuk jangka panjang, model B akan lebih relevan diterapkan khususnya jika KPBU perumahan MBR sudah berjalan secara masif dan keterlibatan daerah semakin besar.

5.2 Saran

Beberapa saran yang disampaikan dari hasil penelitian ini terkait dengan manfaat dan keterbatasan di dalam penelitian ini:

- a. Guna mempercepat realisasi KPBU di sektor perumahan, hambatan-hambatan / faktor-faktor kunci yang harus diselesaikan secepatnya adalah berkaitan dengan tingkat dan mekanisme pengembalian investasi, serta akses pembiayaan bagi pengembang jika dilakukan dengan skema AP / model C—caranya yaitu dengan menyiapkan dokumen kerja sama sebaik-baiknya dan aktif berupaya menggandeng lembaga keuangan. Adapun jika menggunakan skema subsidi silang / model B, faktor-faktor kunci yang sangat krusial adalah dukungan kerangka hukum dan regulasi yang mendukung kepastian hak kepemilikan bagi pengguna komersial tanpa adanya kewajiban penyerahan aset lahan yang sudah di-*ruilslag*-kan, akses dan fleksibilitas pembiayaan bagi pengguna unit komersial di lahan *ruilslag* untuk mengatasi risiko permintaan—caranya yaitu melalui harmonisasi dan sinkronisasi regulasi-regulasi yang menghambat minat pelaku usaha dan pengguna komersial. Semua upaya untuk kedua model tersebut tidak akan berhasil jika tidak didukung oleh komitmen dan kesiapan perangkat organisasi Pemerintah serta dukungan lembaga-lembaga terkait.
- b. Penelitian ini terbatas pada metode kualitatif dan hanya fokus pada pemilihan model. Ke depan, diharapkan ada penelitian lanjutan yang bisa dikembangkan untuk menguji apakah kedua model ini benar-benar bisa diaplikasikan sesuai kondisi yang ada atau berdasarkan proyek yang sudah berjalan nantinya.

- c. Setiap proyek KPBU memiliki karakteristik dan kebutuhan yang berbeda-beda di masing-masing lokasi, tentunya membutuhkan banyak penyesuaian dan penyempurnaan. Untuk saat ini, penentuan model KPBU Perumahan hanya mengadopsi model India, diharapkan ada penelitian lanjutan yang memodelkan KPBU perumahan khas Indonesia berdasarkan *best practice*.
- d. Penelitian ini masih membutuhkan dukungan perhitungan kuantitatif khususnya berkaitan dengan VfM, *financial modelling*, dan simulasi risiko agar bisa memberikan gambaran utuh tentang hubungan periode kerja sama, skala proyek, dan batasan-batasan atau aspek lainnya yang belum diungkapkan yang bisa dijadikan acuan oleh para pemangku kepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abel, J. D., 2019. *Timor-Leste's PPP Projects: Affordable Housing PPP*, Dili: Ministry of Finance Government of Timor Leste.
- Adi, H., 2019. *Urbanisasi RI Masih Keok Dengan India, Tiongkok dan Thailand*. [Online] Available at: <https://www.jawapos.com/ekonomi/bisnis/28/03/2019/urbanisasi-ri-masih-keok-dengan-india-tiongkok-dan-thailand/> [Diakses 13 November 2019].
- Adu, P., 2016. *Perfecting The Art of Qualitative Coding*. [Online] Available at: <http://www.qsrinternational.com/nvivo/nvivo-community/the-nvivo-blog/perfecting-the-art-of-qualitative-coding> [Diakses 22 November 2019].
- Agusta, I., 2008. *Pengolahan dan Analisis Kualitatif Menggunakan NVIVO (Qualitative Data Analyzes Using NVivo)*. [Online] Available at: <http://iagusta.blogspot.com/2008/06/pengolahan-dan-analisis-kualitatif.html> [Diakses 22 November 2019].
- Asian Development Bank, 2008. *Public-Private Partnership Handbook*. 1st penyunt. Manila: Asian Development Bank.
- Bank Indonesia, 2019. *Survei Harga Properti Residensial di Pasar Primer*. [Online] Available at: <https://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/harga-propri-prim-er/Default.aspx> [Diakses 16 November 2019].
- Bappenas, 2016. *Toolkit KPBU Sektor Perumahan*. 7th penyunt. Jakarta: Kementerian PPN / Bappenas.
- Bhatta, B., 2010. *Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data: Advances in Geographic Information Science*. 1st penyunt. Kolkata: Springer.
- Bondas, T. & Hall, E. O. C., 2007. Challenges in Approaching Metasynthesis Research. *Qualitative Health Research*, 17(1), pp. 113-121.
- BPS, 2020. *Laporan Ekonomi Indonesia*, Jakarta: Badan Pusat Statistik.

- Davidson, N. M. & Malloy, R. P., 2009. *Affordable Housing and Public–Private Partnerships*. 1st penyunt. Burlington: Ashgate Publishing Company.
- Delmon, J., 2010. *Understanding Options for Public-Private Partnerships in Infrastructure*, Washington DC: The World Bank Finance Economics & Urban Department Finance and Guarantees Unit.
- Delmon, J., 2016. *Private Sector Investment in Infrastructure: Project Finance, PPP Projects and PPP Frameworks*, Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International.
- Department of Economic Affairs Ministry of Finance Government of India, 2019. *Projects recommended by the Public Private Partnership Appraisal Committee*. [Online] Available at: https://www.pppinindia.gov.in/projects-list?p_p_id=projectdisplay_WAR_PPPININDIAProjectportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-1&p_p_col_count=1&_projectdisplay_WAR_PPPININDIAProjectportlet_jsPage=%2Fhtml%2Fprojectdisplay [Diakses 16 November 2019].
- Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, 2015. *Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- DPKE, 2019. *Penyiapan Pembentukan Satuan Kerja Badan Layanan Umum Ditjen Pembiayaan Infrastruktur*, Jakarta: Kementerian PUPR.
- Gambo, M. M., 2019. *Introduction to Housing PPP for Infrastructure Development*, Nairobi: Shelter Afrique Centre of Excellence.
- Government of Rajasthan, 2009. *Developing Urban Infrastructure on PPP Model*. Jaipur: Departement of Urban Development, Housing and Local Self Government.
- Groom, E., Halpern, J. & Ehrhardt, D., 2006. *Explanatory Notes on Key Topics in the Regulation of Water and Sanitation Services*, Wellington: The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank.
- Guritno, S. B., 2019. *General Public–Private Partnership Scheme for Infrastructure in Indonesia*, Jakarta: Kementerian PPN/Bappenas.
- Horner, T., 2009. *Affordable Housing Research and Recommendations*, Minneapolis: Homle Horner Inc..

- IFC, 2007. *Stakeholder Engagement: A Good Practice Handbook for Companies Doing Business in Emerging Markets*. 1st penyunt. Washington D.C.: World Bank Group.
- IIGF, 2019. *Acuan Alokasi Risiko Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) di Indonesia*. 10th penyunt. Jakarta: PT. PII (Persero).
- Ismail, S. & Haris, F. A., 2014. Constraints in implementing Public Private Partnership (PPP) in Malaysia. *Built Environment Project and Asset Management*, 4(3), pp. 238-250.
- Kavishe, N. & An, M., 2016. Challenges for Implementing Public Private Partnership in Housing Projects in Dar es Salaam City, Tanzania. *Proceedings of the 32nd Annual ARCOM Conference*, Volume 2, pp. 931-940.
- Kompas.com, 2013. *Sori... Rusun Subsidi Salah Sasaran atau Salah Urus?*. [Online] Available at: <https://travel.kompas.com/read/2013/04/01/15143710/sori.rusun.subsidi.salah.sasaran.atau.salah.urus.i> [Diakses 19 November 2019].
- Kurniasih, I., 2012. *Tinjauan Yuridis Sekuritisasi Aset Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan*, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Laoli, N., 2019. *Indonesia bisa contoh 2 negara ini dalam menjalankan skema KPBU perumahan*. [Online] Available at: <https://nasional.kontan.co.id/news/indonesia-bisa-contoh-2-negara-ini-dalam-menjalankan-skema-kpbu-perumahan?page=2> [Diakses 13 November 2019].
- Marques, R. C., 2010. *Body of Knowledge on Infrastructure Region*. [Online] Available at: <http://regulationbodyofknowledge.org/faq/private-public-partnerships-contracts-and-risks/what-are-the-different-types-of-ppp-arrangements/> [Diakses 14 November 2019].
- McDermott, M., Myers, M. & Augustinus, C., 2018. *Valuation of Unregistered Lands: A Policy Guide*, Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- Media Indonesia, 2017. *PINA dan KPBU Sebagai Alternatif Pembiayaan Pembangunan*. [Online] Available at: <https://mediaindonesia.com/read/detail/92705-pina-dan-kpbu->

sebagai-alternatif-pembiayaan-pembangunan
[Diakses 14 November 2019].

Miles, M. B. & Huberman, M., 1992. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Mengenai Metode-metode Baru*. 1st penyunt. Jakarta: UI Press.

Ministry of Finance of the Republic of Lithuania, 2019. *PPP Features and Forms*. [Online]
Available at: <https://finmin.lrv.lt/en/competence-areas/public-and-private-partnership-ppp/ppp-features-and-forms>
[Diakses 14 November 2019].

Ministry of Housing and Urban Affairs Government of India, 2017. *Public Privat Partnership Models for Affordable Housing*. New Delhi: Press Information Bureau.

Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2019. *Affordable housing supply*. [Online]
Available at: <https://www.gov.uk/government/collections/affordable-housing-supply>
[Diakses 14 November 2019].

MoHUPA, 2011. *Guidelines for Affordable Housing in Partnership (Amended)*. 2nd penyunt. New Delhi: Government of India.

Moleong, L. J., 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. 37th penyunt. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.

Moskalyk, A., 2011. *Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development*. 1st penyunt. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

Mueller, E. J. & Tighe, J. R., 2007. Making the Case for Affordable Housing: Connecting Housing with Health and Education Outcomes. *Journal of Planning Literature*, 21(4), pp. 371-385.

Muhammad, Z. & Johar, F., 2018. Coping with Challenges of Public-Private Partnership (PPP) for Housing Delivery in Nigeria. *International Journal of Engineering & Technology*, 7(2), pp. 1097-1101.

NSW Government Communities & Justice, 2019. *About affordable rental housing*. [Online]
Available at: <https://www.facs.nsw.gov.au/providers/housing/affordable/about/chapters/how-is-affordable-housing-different-to-social-housing>
[Diakses 15 November 2019].

- Ojebode, A. J., 2016. *Public-Private Partnership (PPP) as a Mechanism for the Provision of Affordable Housing Delivery in Nigeria*. Brighton: University of Brighton.
- Perry, A. & Hammond, N., 2002. Systematic reviews: The experiences of a PhD student. *Psychology Learning and Teaching*, 2(1), pp. 32-35.
- PPDPP Kementerian PUPR, 2019. *Realisasi Penyaluran Dana FLPP Tahun 2010-2019*. [Online] Available at: <http://ppdpp.id/kinerja-penyaluran-dana-flpp-2/> [Diakses 13 November 2019].
- Prabowo, D., 2018. *Rusunawa, Solusi atau Masalah Baru Bagi Jakarta?*. [Online] Available at: <https://kilaskementerian.kompas.com/kementan/read/2018/07/25/13135642/1/rusunawa-solusi-atau-masalah-baru-bagi-jakarta> [Diakses 15 November 2019].
- PT. SMI, 2014. *Panduan Penyelenggaraan Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS) dalam Penyediaan Infrastruktur*. 1st penyunt. Jakarta: PT. Sarana Multi Infrastruktur (Persero).
- Saaty, T. L., 2000. *Fundamentals of Decision Making and Priority Theory*. 6th penyunt. Pittsburg: McGraw Hill Publishers.
- Sabin, L., 2019. *Money Spent on Social Housing Repairs and Maintenance at 'All Time Low' as North Worst Affected*. [Online] Available at: <https://morningstaronline.co.uk/article/b/money-spent-on-social-housing-repairs-and-maintenance-at-all-time-low-as-north-worst-affected> [Diakses 15 November 2019].
- Saldana, J., 2013. *The Coding Manual for Qualitative Researchers*. 2nd penyunt. Singapore: SAGE Publications Asia-Pacific Pte Ltd.
- Salsabila, P., 2019. *REI Usul supaya Proyek KPBU Melibatkan Pengembang Skala Kecil*. [Online] Available at: <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190815/47/1136757/rei-usul-supaya-proyek-kpbu-melibatkan-pengembang-skala-kecil> [Diakses 7 Mei 2020].
- Sani, M., Sani, A. & Ahmed, S. U., 2018. Public Private Partnership Housing Projects Implementation in Bauchi State, Nigeria. *International Journal of Research in Engineering and Innovation*, 2(1), pp. 93-96.
- Sugiyono, 2010. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. 10th penyunt. Bandung : CV. Alfabeta.

- Suhendra, M. & Satrio, P. B., 2020. The Key Success Factors Of Availability Payment Scheme Implementation In The Palapa Ring Western Package PPP Project. *International Journal Of Scientific & Technology Research*, 9(1), pp. 851-859.
- Sutopo, H. A. & Arief, A., 2016. *Terampil Mengolah Data Kualitatif dengan Nvivo*. 2nd penyunt. Jakarta: Prenadamedia Group.
- UN-ESCAPE, 2008 . *A Primer to Public-Private Partnerships in Infrastructure Development*. [Online]
Available at: https://www.unescap.org/ttdw/ppp/ppp_primer/41_sources_of_project_finance.html
[Diakses 16 November 2019].
- UN-HABITAT, 2011. *Public Private Partnership in Housing and Urban Development*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme 2011.
- Wicaksono, P. E., 2019. *Dalam 4 Tahun, Pemerintah Telah Bangun 728 Rusunawa*. [Online]
Available at: <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4040058/dalam-4-tahun-pemerintah-telah-bangun-728-rusunawa>
[Diakses 13 November 2019].
- Woetzel, J. et al., 2014. *A Blueprint for Addressing The Global Affordable Housing Challenge*, New York: McKinsey Global Institute.
- World Bank Group, 2016. *Joint Ventures / Government Shareholding in Project Company*. [Online]
Available at: <https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/agreements/joint-ventures-empresas-mixtas>
[Diakses 16 November 2016].
- World Bank Group, 2019. *Broader PPP Program Governance*. [Online]
Available at: <https://pppknowledgelab.org/guide/sections/38-broader-ppp-program-governance>
[Diakses 17 November 2019].
- World Bank Group, 2019. *PPP Contract Types and Terminology*. [Online]
Available at: <https://pppknowledgelab.org/guide/sections/6-ppp-contract-types-and-terminology>
[Diakses 14 November 2019].
- World Bank, Asian Development Bank, Inter-American Development Bank, 2014. *Kemitraan Pemerintah Swasta Panduan Referensi Versi 2.0*. 2 penyunt. Wasington DC: IIGF.

- World Bank, 2014. *Kemitraan Pemerintah Swasta Panduan Referensi Versi 2.0*. 2 penyunt. Washington DC: IIGF.
- Wright, C. & Hogue, R., 2011. *Housing Trends and Affordability*, Ontario: Royal Bank of Canada.
- Yescombe, E. R., 2002. *Principles of Project Finance*. 1 penyunt. London: Yescombe Consulting Ltd..
- Yescombe, E. R., 2007. *Public-Private-Partnership: Principles of Policy and Finance*. 1st penyunt. Oxford: Elsevier Ltd..
- Yglesias, M., 2015. *Everything you need to know about the affordable housing debate*. [Online]
Available at: <https://www.vox.com/2014/4/10/18076868/affordable-housing-explained>
[Diakses 15 November 2019].
- Yudohusodo, S., 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. 1st penyunt. Jakarta: Kementerian Lingkungan Hidup.

