

**PEMILIHAN OPSI-OPSI MODEL KPBU
PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH DI INDONESIA**

TESIS

Oleh:

**Meiky Susanto
8101801015**

**Pembimbing 1:
Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Andreas Wibowo**

**Pembimbing 2:
Dr. Ir. A. Anton Soekiman, M.T, M.Sc.**



**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
MAGISTER MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
KERJA SAMA
BADAN PENGEMBANGAN SUMBER DAYA MANUSIA
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DENGAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN BANDUNG
AGUSTUS 2021**



**PEMILIHAN OPSI-OPSI MODEL KPBU
PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN
RENDAH DI INDONESIA**

HALAMAN JUDUL

TESIS

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mengikuti Sidang Tesis

Oleh:

**Meiky Susanto
8101801015**

Pembimbing 1:

Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Andreas Wibowo

Pembimbing 2:

Dr. Ir. A. Anton Soekiman, M.T., M.Sc.



**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
MAGISTER MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
KERJA SAMA
BADAN PENGEMBANGAN SUMBER DAYA MANUSIA
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DENGAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN BANDUNG
AGUSTUS 2021**



HALAMAN PENGESAHAN
PEMILIHAN OPSI-OPSI MODEL KPBU PERUMAHAN
MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI INDONESIA

Oleh:

Meiky Susanto
8101801015

Persetujuan Untuk Sidang Tesis Pada Hari/Tanggal:
Rabu, 18 Agustus 2021

Pembimbing 1:



Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Andreas Wibowo

Pembimbing 2:



Dr. Ir. A. Anton Soekiman, M.T., M.Sc.



PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
MAGISTER MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
KERJA SAMA
BADAN PENGEMBANGAN SUMBER DAYA MANUSIA
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DENGAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN BANDUNG
AGUSTUS 2021



LEMBAR PEMBAHAS

**SIDANG TESIS
Rabu, 18 Agustus 2021**

Oleh:

**Meiky Susanto
8101801015**

PERSETUJUAN TESIS

1. **Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Andreas Wibowo**
Pembimbing 1

2. **Dr. Ir. A. Anton Soekiman, M.T., M.Sc.**
Pembimbing 2:

3. **Andreas F. V. Roy, Ph.D.**
Pembahas 1:

4. **Alfet Bahari, S.T., M.T.**
Pembahas 2:



**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
MAGISTER MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
KERJA SAMA
BADAN PENGEMBANGAN SUMBER DAYA MANUSIA
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DENGAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN BANDUNG
AGUSTUS 2021**



LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama : Meiky Susanto
Nomor Pokok Mahasiswa : 8101801015
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Program Pascasarjana
Universitas Katolik Parahyangan Bandung

Menyatakan bahwa Tesis dengan judul:

PEMILIHAN OPSI-OPSI MODEL KPBU PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI INDONESIA

adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan pembimbing, dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan.

Apabila kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan karya saya ini, saya siap menanggung segala risiko, akibat dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan Bandung.

Dinyatakan di : Bandung

Tanggal : Agustus 2021



Meiky S.
Meiky Susanto

PEMILIHAN OPSI-OPSI MODEL KPBU PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI INDONESIA

Meiky Susanto (NPM: 8101801015)

Pembimbing 1: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Andreas Wibowo

Pembimbing 2: Dr. Ir. A. Anton Soekiman, M.T., M.Sc.

Program Magister Manajemen Proyek Konstruksi

Bandung

Agustus 2021

ABSTRAK

Pemerintah Indonesia hanya mampu membiayai 30% dari kebutuhan anggaran untuk mengatasi *backlog* perumahan yang terus meningkat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Keterbatasan fiskal memaksa Pemerintah mencari sumber-sumber alternatif selain APBN/D. Salah satu solusi yang layak adalah melalui Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU), yang belakangan ini diterima secara luas oleh para pembuat keputusan publik. Pemerintah telah bereksperimen dengan berbagai skema KPBU selama bertahun-tahun di luar sektor perumahan. Mengingat karakteristik sektor perumahan yang spesifik, maka perlu dirumuskan suatu model KPBU yang sesuai untuk Indonesia. Pada dasarnya, untuk mencapai hal tersebut, Pemerintah bisa memanfaatkan pengalaman internasional yang telah berhasil, termasuk pengalaman India yang memiliki beberapa karakteristik yang mirip dengan Indonesia. India telah berhasil menerapkan delapan model KPBU perumahan. Namun, Pemerintah Indonesia tentunya tidak harus meniru India dalam pengaturannya. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi penentuan model KPBU, menentukan dan mengusulkan model KPBU yang sesuai untuk kasus Indonesia di antara model-model India tersebut. Penelitian ini menggunakan metodologi kualitatif melalui wawancara semi-terstruktur dengan para ahli yang memiliki pengetahuan di bidang KPBU untuk mendapatkan faktor penentu dan *Elimination by Aspect* (EBA) dalam menghasilkan sebuah keputusan. Penelitian ini menemukan bahwa bentuk kontrak, dukungan pemerintah, kepemilikan tanah, dan mekanisme pengembalian investasi menjadi faktor penentu keputusan yang sangat penting. Analisis EBA menunjukkan bahwa dua model, yaitu model perumahan subsidi silang melalui pengembangan fungsi campuran dan model perumahan subsidi berbasis anuitas, keduanya potensial untuk jangka panjang dan jangka pendek. Penelitian ini juga mengusulkan beberapa penyesuaian agar kedua model tersebut lebih sesuai dengan konteks Indonesia. Studi ini memiliki keterbatasan dan merekomendasikan beberapa saran untuk penelitian berikutnya.

Kata Kunci: KPBU, perumahan, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Indonesia

SELECTING PPP HOUSING MODEL OPTIONS FOR LOWER INCOME PEOPLE IN INDONESIA

Meiky Susanto (NPM: 8101801015)

Supervisor: Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Andreas Wibowo

Co-supervisor: Dr. Ir. A. Anton Soekiman, M.T., M.Sc.

Construction Project Management Master Program

Bandung

August 2021

ABSTRACT

The Government of Indonesia can only finance 30% of the budget requirement necessary to cope with the growing housing backlog for, primarily, lower-income groups. Fiscal austerity has compelled the Government to obtain alternative sources to the state/local budgets. One solution and viable is Public-Private Partnership (PPP) scheme, which gains wide acceptance among public decision-makers in recent times. The Government has experimented with the PPP scheme for years but not for the housing sector. Given the sector's specific characteristics, it is imperative to choose suitable models for Indonesia. Rather than reinventing the wheel to address the need, the Government can, draw on successful international experiences, including India that shares some common characteristics with Indonesia. India has successfully implemented the PPP scheme under eight different models in the housing sector. However, the GoI should not immediately replicate the Indian way for different country settings. This study aims to identify factors affecting the decision to select the PPP model, offer feasible PPP models, and determine the most suitable models among a given set of Indian models for Indonesian cases. This study employed a qualitative methodology using semi-structured interviews with experts knowledgeable in the PPP areas to derive the decision factors and Elimination by Aspects (EBA) to solve the decision problem. This study found that contract form, government support, land ownership, and investment return mechanism are the critical decision factors. Moreover, the EBA analysis suggested that two models, i.e., the mixed development cross-subsidized housing model and the annuity-based subsidized housing model, are potential for the short and long run, respectively. This study also proposes some adjustments to make the two models fitter within the Indonesian context. This study acknowledges its limitations and recommends directions for future research.

Keywords: PPP, housing, lower-income group, elimination by aspects, Indonesia

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah atas rahmat dan karunia Alloh ‘Azza wa Jalla penulis berhasil menyelesaikan Tesis dengan judul “Pemilihan Opsi-opsi Model KPBU Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Indonesia”. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan menyelesaikan Pendidikan Program Pascasarjana dalam bidang keahlian Manajemen Proyek Konstruksi di Universitas Katolik Parahyangan Bandung.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu penyelesaian Tesis ini:

1. Bapak Prof.(R). Dr.-Ing. habil. Andreas Wibowo dan Bapak Dr. Ir. A. Anton Soekiman, M.T., M.Sc. selaku dosen pembimbing atas bimbingan, arahan, dan waktu yang telah diluangkan untuk berdiskusi bersama penulis demi penyempurnaan penelitian ini.
2. Bapak Andreas Franskie Van Roy, Ph.D. dan Bapak Alfet Bahari, S.T., M.T. selaku pembahas yang banyak memberi masukan dan saran yang konstruktif sejak pengajuan proposal penelitian sampai dengan sidang tesis.
3. Seluruh dosen Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi yang telah memperkaya pengetahuan dan wawasan penulis selama mengenyam pendidikan di Universitas Katolik Parahyangan Bandung.
4. Seluruh civitas akademika Universitas Katolik Parahyangan Bandung yang telah banyak membantu dan memfasilitasi kelancaran proses belajar-mengajar dan administrasi selama perkuliahan.

5. Seluruh jajaran Pusat Pengembangan Kompetensi Sumber Daya Air dan Permukiman Kementerian PUPR yang telah banyak membantu dan memberikan kesempatan yang besar dalam penyelesaian studi ini.
6. Bapak Direktur Evaluasi Bantuan Pembiayaan Perumahan yang telah mengizinkan penulis mengikuti pendidikan ini.
7. Ayahanda Suhaimi Indra, S.H. dan Ibunda kami Sri Suratiyah yang telah membesarkan dan mendidik kami yang tak pernah berhenti mendukung dengan hati sepuh jiwa dan raga mereka demi kebahagiaan penulis.
8. Keluarga kecilku, istriku Nadirahilah, S.Si., M.K.M. dan keempat anakku yang selalu menjadi penyemangat dan sumber inspirasi kehidupanku.
9. Seluruh rekan-rekan MPK angkatan 2018 yang selalu menyemangati untuk menuntaskan pendidikan ini.
10. Pihak lainnya yang tidak dapat kami sebutkan satu per satu.

Dengan segala keterbatasan, kelemahan, dan kekurangan pribadi penulis, baik secara akademis maupun non akademis penulis menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna dan membutuhkan dukungan pengembangan selanjutnya. Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran konstruktif dari seluruh pembaca demi mendapat manfaat sebesar-besarnya bagi seluruh elemen masyarakat. Akhirnya, semoga Tesis ini dapat menjadi sebuah kontribusi kecil dan sederhana bagi instansi asal tempat penulis bekerja dan menambah wawasan bagi pembaca.

Bandung, Juli 2021

Meiky Susanto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	I
DAFTAR ISI	III
DAFTAR SINGKATAN	IX
DAFTAR GAMBAR	XII
DAFTAR TABEL	XIV
DAFTAR LAMPIRAN	XV
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan dan Manfaat	5
1.4 Batasan Penelitian	5
1.5 Signifikansi Penelitian	6
1.6 Sistematika Penulisan	6
BAB 2 STUDI PUSTAKA	9
2.1 Definisi dan Terminologi	9
2.2 Pendanaan dan Pembiayaan Proyek KPBU	11
2.3 Bentuk-bentuk KPBU	14

2.4	Hubungan dan Peran Antarpemangku Kepentingan	18
2.5	Risiko-risiko dalam KPBU Perumahan	22
2.6	Dukungan Pemerintah	23
2.7	Isu–isu dalam KPBU Rumah Susun untuk MBR	25
2.7.1	Ketersediaan Lahan	25
2.7.2	Operasional dan Pemeliharaan	28
2.7.3	Kapasitas Para Pemangku Kepentingan	28
2.7.4	Akses Pembiayaan Perbankan untuk Badan Usaha	29
2.7.5	Ketepatan Sasaran	30
2.7.6	Regulasi	32
2.8	Penelitian yang Relevan	33
BAB 3	METODOLOGI PENELITIAN	35
3.1	Pendekatan Penelitian	35
3.2	Kerangka Pemikiran	36
3.3	Faktor-faktor Kunci	38
3.4	Aspek-aspek Pemilihan Model	39
3.4.1	Aspek Kesiapan Lokasi	40
3.4.2	Aspek Dukungan Regulasi	41
3.4.3	Aspek Kesiapan Finansial	42
3.4.4	Aspek Dukungan Teknis	43
3.4.5	Aspek Kesiapan Kelembagaan	44
3.4.6	Aspek Fitur Kerja Sama	45
3.4.7	Aspek Pengelolaan Risiko	47
3.5	Subjek Penelitian	49

3.6	Tinjauan Sistematis	49
3.7	Demografi dan Kriteria Narasumber	50
3.8	Pengumpulan Data	51
3.9	Pengolahan dan Analisis Data	53
3.10	Analisis Data Kualitatif dengan Nvivo	53
3.11	Metode Pemilihan Model	59
BAB 4	ANALISIS DAN PEMBAHASAN	61
4.1	Gambaran Umum Penyediaan Perumahan	61
4.2	KPBU Perumahan di India	62
4.2.1	Model A—Perumahan dengan Subsidi Lahan dari Pemerintah	63
4.2.2	Model B—Perumahan Subsidi Silang Melalui Pengembangan Fungsi Campuran	64
4.2.3	Model C—Perumahan Subsidi Berbasis Pembayaran Anuitas (AP)	65
4.2.4	Model D—Perumahan Subsidi Berbasis Penyertaan Modal Anuitas	67
4.2.5	Model E—Perumahan Berbasis Kepemilikan Langsung Antara Badan Usaha dan Penerima Manfaat	68
4.2.6	Model F—Perumahan Berbasis Sewa Langsung antara Swasta dan Penerima Manfaat	69
4.2.7	Model G—Skema Subsidi Terkait Kredit	71
4.2.8	Model H—Skema Kemitraan Perumahan Terjangkau Berbasis Lahan Swasta	72

4.3	KPBU Perumahan MBR di Indonesia	76
4.4	Kesiapan Lokasi	79
4.4.1	Potensi dan Ketersediaan Lahan Pemerintah	79
4.4.2	Potensi dan Ketersediaan Lahan Swasta	83
4.4.3	Strategi Mengatasi Keterbatasan Lahan	84
4.4.4	Kesiapan Infrastruktur Pendukung	86
4.4.5	Komitmen Pemerintah Terkait Lahan	88
4.5	Dukungan Regulasi	89
4.5.1	Kesiapan Regulasi	90
4.5.2	Hal-hal yang Perlu Diperhatikan dalam Regulasi	92
4.5.3	Mengatasi Kekosongan Regulasi	93
4.5.4	Langkah-langkah Pembentukan Regulasi	95
4.6	Kesiapan Finansial	96
4.6.1	Sumber-sumber Pembiayaan dari Pemerintah	96
4.6.2	Sumber-sumber Pembiayaan dari Badan Usaha	100
4.6.3	Kemudahan Akses Pembiayaan untuk Badan Usaha	101
4.6.4	Kemudahan Akses Pembiayaan untuk MBR	102
4.6.5	Dukungan Pemerintah Pusat	102
4.6.6	Strategi Mengatasi Kekurangan Pendanaan	105
4.6.7	Dukungan Pemerintah Daerah	106
4.6.8	Kondisi Keuangan Makro	108
4.6.9	Potensi Pasar Perumahan	108
4.6.10	Profit Pengembang	109
4.6.11	Tingkat Pengembalian Investasi	110

4.6.12	Mekanisme Pengembalian Investasi	111
4.7	Dukungan Teknis	112
4.7.1	Kemampuan dan Pengalaman Swasta Mengembangkan Teknologi Konstruksi	112
4.7.2	Kemudahan Mencapai Kesepakatan	113
4.7.3	Kendala-Kendala Teknis Terkait Kesepakatan	114
4.7.4	Kemandirian Swasta dalam Rantai Pasok	116
4.7.5	Kapabilitas Menyusun AMDAL, Pemenuhan Laik Fungsi dan Laik Operasi	117
4.8	Kesiapan Kelembagaan	118
4.8.1	Kesiapan Perangkat dan Simpul-simpul KPBU Perumahan	118
4.8.2	Minat, Pengalaman dan Kesiapan Swasta	119
4.8.3	Tantangan Kelembagaan	120
4.8.4	Dukungan Antarlembaga	121
4.9	Fitur Kerja Sama	123
4.9.1	Jenis Proposal KPBU	123
4.9.2	Bentuk Kontrak	125
4.9.3	Periode Kerja Sama	127
4.9.4	Tantangan dalam Manifestasi KPBU	130
4.10	Pengelolaan Risiko	132
4.10.1	Jenis-jenis Risiko	132
4.10.2	Alokasi Risiko	133
4.10.3	Mitigasi Risiko	135

4.11 Ringkasan Analisis	136
BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN	151
5.1 Simpulan	151
5.2 Saran	152
DAFTAR PUSTAKA	155
LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

ADB	=	Asian Development Bank
AMDAL	=	Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
AMI	=	<i>Area Median Income</i>
AP	=	<i>Availability Payment</i>
APBN/D	=	Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara / Daerah
BANI	=	Badan Arbitrase Nasional Indonesia
BLU / D	=	Badan Layanan Umum / Daerah
BOOT	=	<i>Build—Own—Operate—Transfer</i>
BOT	=	<i>Build—Operate—Transfer</i>
BP Tapera	=	Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat
BP2BT	=	Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan
BPJT	=	Badan Pengatur Jalan Tol
BPN	=	Badan Pertanahan Nasional
BPPSPAM	=	Badan Peningkatan Penyelenggaraan Sistem Penyediaan Air Minum
BTO	=	<i>Build—Transfer—Operate</i>
BU/BUP	=	Badan Usaha / Badan Usaha Pelaksana / Pengembang Swasta
BUMA	=	Badan Usaha Milik Asing
BUMD	=	Badan Usaha Milik Daerah
BUMN	=	Badan Usaha Milik Negara
BUMS	=	Badan Usaha Milik Swasta
Capex	=	<i>Capital Expenditure</i>
CFFs	=	<i>Critical Failure Factors</i>
CSFs	=	<i>Critical Success Factors</i>
DB	=	<i>Design—Build</i>
DBB	=	<i>Design—Bid—Build</i>
DBFOM	=	<i>Design—Build—Finance—Operate—Maintenance</i>
DJPI	=	Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur
DTI	=	<i>Debt To Income</i>
EWS	=	<i>Economically Weaker Section</i>
FAR	=	<i>Floor Area Ratio</i>
FLPP	=	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
FS	=	<i>Feasibility Study</i>
FSI	=	<i>Floor Space Index</i>
HGB	=	Hak Guna Bangunan
HIG	=	<i>Higher Income Group</i>
HPL	=	Hak Pengelolaan
HPSD	=	Hak Pakai Selama Digunakan

HUDCO	=	<i>Housing and Urban Development Corporation</i>
IIF	=	<i>Indonesia Infrastructure Finance</i>
IMB	=	Izin Mendirikan Bangunan
IRR	=	<i>Internal Rate of Return</i>
JV	=	<i>Joint Venture</i>
K/L	=	Kementerian / Lembaga
KDB	=	Koefisien Dasar Bangunan
KEK	=	Kawasan Ekonomi Khusus
KFW	=	<i>Kreditanstalt fuer Wiederaufbau</i>
KLB	=	Koefisien Lantai Bangunan
KMK	=	Kredit Modal Kerja Konstruksi
KPA	=	Kredit Pemilikan Apartemen
KPBU	=	Kerjasama Permerintah dengan Badan Usaha
KPK	=	Komisi Pemberantas Korupsi
KPL	=	Kredit Pemilikan Lahan
KPR	=	Kredit Pemilikan Rumah
KSO	=	Kerja Sama Operasional
KSP-BMN/D	=	Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Negara / Daerah
LCS	=	<i>Local Currency Settlement</i>
LIG	=	<i>Lower Income Group</i>
LMAN	=	Lembaga Manajemen Aset Negara
MBR	=	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
MDH	=	Masyarakat Desa Hutan
MIG	=	<i>Middle Income Group</i>
NHB	=	<i>National Housing Bank</i>
NSPK	=	Norma Standar Prosedur Kriteria
NSUP	=	<i>National Slump Upgrading Project</i>
OBC	=	<i>Outline Business Case</i>
OM	=	<i>Operation and Maintenance</i>
Opex	=	<i>Operational Expenditure</i>
P3SRS	=	Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
PA	=	<i>Procuring Agent</i>
PDB	=	Produk Domestik Bruto
PDF	=	<i>Project Development Facility</i>
PFI	=	<i>Private Finance Initiative</i>
PHLN	=	Pinjaman dan Hibah Luar Negeri
PII	=	Penjaminan Infrastruktur Indonesia
PINA	=	Proyek Investasi Non Anggaran
PJPK	=	Penanggung Jawab Proyek Kerja sama
PKS	=	Perjanjian Kerja Sama
PPDPP	=	Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan
PPh	=	Pajak Penghasilan

PPNBM	= Pajak Penjualan Atas Barang Mewah
PPP	= <i>Public-Private Partnership</i>
RKP / D	= Rencana Kerja Pemerintah / Daerah
ROT	= <i>Rehabilitate—Operate—Transfer</i>
RPJMN / D	= Rencana Pembangunan Jangka Menengah Negara / Daerah
RTRW	= Rencana Tata Ruang Wilayah
SBUM	= Subsidi Bantuan Uang Muka
SIMANTAP	= Sistem Manajemen Tanah Pemerintah
SKBG	= Satuan Kepemilikan Bangunan Gedung
SLA	= <i>Service Level Agreement</i>
SLF	= Sertifikat Laik Fungsi
SLO	= Sertifikat Laik Operasi
SMI	= Sarana Multi Infrastruktur
SPC	= <i>Special Purpose Company</i>
SPV	= <i>Special Purpose Vehicle</i>
SSB	= Subsidi Selisih Bunga
TOD	= <i>Transit Oriented Development</i>
TPS	= <i>Town Planning Scheme</i>
ULB	= <i>Urban Local Body</i>
UNESCAP	= <i>United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific</i>
VfM	= <i>Value for Money</i>
VGf	= <i>Viability Gap Fund</i>

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Posisi Pendanaan dan Pembiayaan Proyek KPBU Infrastruktur	12
Gambar 2.2	Struktur Generik Pembiayaan Proyek KPBU	13
Gambar 2.3	Hubungan Antar pemangku Kepentingan dalam KPBU	18
Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian	37
Gambar 3.2	Proses Analisis Kualitatif dengan Nvivo	54
Gambar 3.3	Pemetaan Aspek-aspek Pemilihan Model KPBU Perumahan di Indonesia	60
Gambar 4.1	Hubungan Berbagai Pemangku Kepentingan dalam Model A	64
Gambar 4.2	Hubungan Berbagai Pemangku Kepentingan dalam Model B	65
Gambar 4.3	Hubungan Berbagai Pemangku Kepentingan dalam Model C	66
Gambar 4.4	Hubungan Berbagai Pemangku Kepentingan dalam Model D	68
Gambar 4.5	Hubungan Berbagai Pemangku Kepentingan dalam Model E	69
Gambar 4.6	Hubungan Berbagai Pemangku Kepentingan dalam Model F	70
Gambar 4.7	Hubungan Berbagai Pemangku Kepentingan dalam Model G	72
Gambar 4.8	Hubungan Berbagai Pemangku Kepentingan dalam Model H	74
Gambar 4.9	<i>Trend topic</i> Kesiapan Lahan Pemerintah	82
Gambar 4.10	<i>Trend topic</i> Kesiapan Lahan Swasta	83
Gambar 4.11	<i>Trend topic</i> Strategi Mengatasi Keterbatasan Lahan	85
Gambar 4.12	<i>Trend topic</i> Kesiapan Infrastruktur Dasar	87
Gambar 4.13	<i>Trend topic</i> Komitmen Pemerintah Terhadap Lahan	88
Gambar 4.14	<i>Trend topic</i> Kesiapan Regulasi	90
Gambar 4.15	<i>Trend topic</i> Sumber-sumber Pembiayaan dari Pemerintah	98

Gambar 4.16 <i>Trend topic</i> Sumber-sumber Pembiayaan dari Swasta	102
Gambar 4.17 <i>Trend topic</i> Strategi Mengatasi Kecukupan Pendanaan	105
Gambar 4.18 <i>Trend topic</i> Dukungan Pemerintah Daerah	106
Gambar 4.19 <i>Trend topic</i> Tingkat Pengembalian Investasi	110
Gambar 4.20 <i>Trend topic</i> Mekanisme Pengembalian Investasi	111
Gambar 4.21 <i>Trend topic</i> Kendala-kendala Teknis Terkait Kesepakatan	114
Gambar 4.22 <i>Trend topic</i> Tantangan Kelembagaan	120
Gambar 4.23 <i>Trend topic</i> Jenis Proposal KPBU	123
Gambar 4.24 <i>Trend topic</i> Bentuk Kontrak KPBU	126
Gambar 4.25 <i>Trend topic</i> Tantangan dalam Manifestasi KPBU	131
Gambar 4.26 <i>Trend topic</i> Mitigasi Risiko	136
Gambar 4.27 Skema Model B dengan Penyesuaian Konteks Indonesia	147
Gambar 4.28 Skema Model C dengan Penyesuaian Konteks Indonesia	148

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Hak & Tanggung Jawab Badan Usaha dalam Berbagai Tipe KPBU	17
Tabel 3.1	Faktor-faktor Kunci Kesuksesan dan Kegagalan KPBU Perumahan	38
Tabel 3.2	Kerangka Hukum dan Regulasi Terkait KPBU Perumahan MBR Perkotaan	41
Tabel 3.3	Tipe dan Fitur Institusi Pembiayaan Infrastruktur di Indonesia	42
Tabel 3.4	Alokasi Risiko KPBU Perumahan	47
Tabel 3.5	Latar Belakang Narasumber	52
Tabel 3.6	Daftar Pertanyaan Seputar Aspek-aspek Pemilihan Model KPBU Perumahan	56
Tabel 3.7	Daftar Topik Pertanyaan dalam Aspek-aspek Pemilihan Model KPBU Perumahan	57
Tabel 4.1	Fitur Model-Model KPBU Perumahan di India (2009)	62
Tabel 4.2	Fitur-fitur Model KPBU Perumahan di India	75
Tabel 4.3	Matriks Komparasi Hukum Pertanahan dan Perbendaharaan Negara	80
Tabel 4.4	Alokasi Risiko Berdasarkan Pemilik Risiko Menurut Narasumber	133
Tabel 4.5	Ringkasan Analisis dan Hasil Penilaian Prioritas Berbagai Aspek	137
Tabel 4.6	Tahapan Penentuan Model dengan Metode <i>Elimination by Aspect</i>	142
Tabel 4.7	Tahapan Penyesuaian Model	142
Tabel 4.8	Fitur-fitur Model KPBU Sesuai Konteks Indonesia	149

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
Lampiran 1. Umum	L1-1
Lampiran 2. Aspek Lokasi	L1-2
Lampiran 3. Aspek Dukungan Regulasi	L1-4
Lampiran 4. Aspek Kesiapan Finansial	L1-6
Lampiran 5. Aspek Dukungan Teknis	L1-9
Lampiran 6. Aspek Kesiapan Kelembagaan	L1-11
Lampiran 7. Aspek Fitur Kerja Sama	L1-13
Lampiran 8. Aspek Pengelolaan Risiko	L1-15

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jumlah penduduk perkotaan di Indonesia meningkat setiap tahunnya, di tahun 2019 berjumlah sebanyak 55,80%, meningkat 0,70% dari tahun sebelumnya, dan terus meningkat hingga 59,30% di tahun 2025 (Worldometers, 2019). Pertumbuhan penduduk perkotaan di satu sisi akan berkontribusi terhadap kenaikan Produk Domestik Bruto (PDB). Di sisi lain, jika tidak dikelola dengan baik, laju urbanisasi ini akan menimbulkan banyak masalah di perkotaan. Masalah-masalah perkotaan tersebut tidak terlepas dari dukungan kebijakan yang tepat dibarengi dengan penyediaan infrastruktur perkotaan yang memadai untuk menunjang aktivitas penduduk di dalamnya.

Dibandingkan dengan beberapa negara lainnya di Asia, rasio urbanisasi terhadap kenaikan PDB per kapita Indonesia jauh tertinggal. Di India rasionya mencapai 1:13, yang berarti 1% persen penduduk makin banyak di perkotaan, PDB per kapita meningkat 13%, diikuti Tiongkok 1:10, Vietnam 1:8; Thailand 1:7, dan Indonesia hanya 1:4. Ini mengindikasikan bahwa laju urbanisasi di Indonesia tidak berdampak besar bagi kemakmuran disebabkan infrastruktur perkotaan yang kurang memadai yang berdampak kepada inefisiensi (Adi, 2019).

Salah satu dari sekian banyak tantangan infrastruktur perkotaan yang ada, masalah penyediaan hunian yang layak dan terjangkau adalah hal penting, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang mencari kehidupan di perkotaan. Terkait dengan kemampuan daya beli dan daya

sewanya, pemenuhan kebutuhan hunian bagi kelompok ini terganjal dari dua sisi, yaitu semakin mahal dan semakin langkanya lahan di perkotaan, sementara di sisi lain tingginya biaya transportasi dan lamanya waktu tempuh dari hunian di kawasan peri-urban menuju ke tempat kerja.

Untuk mengatasi masalah hunian MBR di perkotaan, selama periode 2015—2018 Pemerintah telah membangun rusunawa sebanyak 44.893 unit (Wicaksono, 2019). Sementara untuk hunian di kawasan peri-urban, Pemerintah melalui bank pelaksana telah menyalurkan subsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Subsidi Selisih Bunga (SSB) untuk pembangunan 948.610 unit rumah tapak dengan menggandeng pengembang swasta maupun Perumnas (PPDPP Kementerian PUPR, 2019). Rata-rata dari total jumlah tersebut menunjukkan bahwa Pemerintah hanya mampu mendanai sekitar 30% pertumbuhan *backlog* yang berkisar antara 800.000—1.000.000 unit per tahunnya, belum termasuk jumlah *backlog* eksisting sebanyak 13,5 juta unit di tahun 2010 yang terus bertambah hingga kini.

Keterbatasan fiskal secara langsung mendesak Pemerintah untuk mencari sumber-sumber pendanaan di luar APBN/D. Salah satu upaya yang sedang dilakukan adalah dengan mengembangkan Kerjasama Permerintah dengan Badan Usaha (KPBU) baik milik negara maupun milik swasta.

Ke depan, Pemerintah akan lebih fokus kepada pemenuhan hunian MBR perkotaan melalui KPBU untuk rumah susun, sementara di kawasan peri-urban tetap menggunakan skema FLPP dan SSB yang sudah berjalan untuk rumah tapak. Hal ini disebabkan payung hukum penerapan KPBU perumahan sebagaimana diatur dalam Permen PUPR No. 2 Tahun 2021 hanya memberikan

ruang untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang pemanfaatannya dengan cara sewa, sementara dalam UU No. 20 Tahun 2011 dari ketiga jenis rumah susun yang dapat di-KPBU-kan hanya rumah susun umum saja yang secara spesifik diselenggarakan untuk MBR.

Pengalaman di banyak negara menunjukkan bahwa semakin rendahnya keterjangkauan perumahan akan berdampak serius bagi keseimbangan perekonomian; meningkatnya kriminalitas (Horner, 2009); dan menurunnya derajat pendidikan dan kesehatan (Mueller & Tighe, 2007). Oleh karena itu, meski dengan segala keterbatasan—, mereka selalu berupaya melakukan terobosan-terobosan guna mempercepat penyelesaian persoalan hunian melalui KPBU. Salah satu negara yang kaya akan terobosan-terobosan tersebut adalah India, yang beberapa skema pembiayaan pun sudah diadaptasi di Indonesia, e.g., dukungan kelayakan (*viability gap fund*, VGF) dan pembayaran atas ketersediaan layanan (*availability payment*, AP).

Di sektor perumahan, India mengembangkan 8 (delapan) model KPBU perumahan, 6 (enam) model menggunakan lahan milik Pemerintah dan 2 (dua) model menggunakan lahan milik swasta (Ministry of Housing and Urban Affairs Government of India, 2017), i.e.,: model A (*government—land based subsidized housing*), model B (*mixed development cross-subsidized housing*), model C (*annuity based subsidized housing*), model D (*annuity cum capital grant subsidized housing*), model E (*direct relationship ownership housing*), model F (*direct relationship rental housing*), model G (*taking advantage of credit linked subsidy scheme*), dan model H (*private land based models under affordable housing in partnership scheme*).

Rencananya, Pemerintah Indonesia akan mengadopsi model-model KPBU perumahan dari India karena negara tersebut dinilai berhasil menerapkannya (Laoli, 2019) dan memiliki karakteristik perekonomian dan wilayah yang mirip dengan Indonesia (Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, 2015).

1.2 Rumusan Masalah

Pokok permasalahan yang akan ditelaah dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Sejauh ini, Indonesia belum pernah memiliki pengalaman implementasi KPBU perumahan. Hal ini tentu berbeda dengan sektor-sektor infrastruktur lainnya e.g., jalan tol, kelistrikan, sistem penyediaan air minum, dan pengelolaan persampahan yang telah terlebih dahulu menerapkan KPBU.
- b. Ada banyak negara yang telah memiliki pengalaman baik keberhasilan maupun kegagalan dengan program KPBU perumahan mereka yang dapat dipelajari untuk dapat diaplikasikan di Indonesia dengan mempertimbangkan kesesuaian dengan konteks Indonesia.

Berdasarkan fakta-fakta yang dikemukakan di atas, disusun pertanyaan-pertanyaan yang akan dijawab dalam penelitian ini:

- a. Aspek-aspek apa saja yang perlu dipertimbangkan untuk menentukan model KPBU perumahan di Indonesia?
- b. Model-model KPBU perumahan apa yang potensial untuk diterapkan di Indonesia?
- c. Model KPBU apa yang optimal untuk diterapkan di Indonesia?

1.3 Tujuan dan Manfaat

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk menentukan pilihan dan merumuskan model KPBU perumahan yang sesuai dengan kondisi di Indonesia. Untuk mencapai tujuan tersebut, ditetapkan beberapa langkah sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi aspek-aspek yang perlu dipertimbangkan untuk menentukan model KPBU perumahan di Indonesia.
- b. Menentukan model KPBU perumahan yang potensial dihubungkan dengan aspek-aspek yang perlu dipertimbangkan.
- c. Mengusulkan model-model yang sesuai dengan konteks Indonesia.

Manfaat yang ingin diperoleh dari penelitian ini adalah model KPBU perumahan yang nantinya akan direkomendasikan dapat diaplikasikan sesuai dengan konteks Indonesia.

1.4 Batasan Penelitian

Mengingat begitu luasnya kajian tentang KPBU serta keterbatasan penulis dalam memperoleh data, keterbatasan waktu dan anggaran, maka penelitian ini akan menggunakan pendekatan analisis kualitatif dan pengambilan data sekunder yang dilakukan melalui wawancara semi terstruktur kepada para ahli berpengalaman di bidang KPBU, pembiayaan perumahan MBR, pembangunan dan pengelolaan rumah susun—berdasarkan parameter substansi dari penelitian sebelumnya. Terkait dengan rencana Pemerintah Indonesia yang akan mengadopsi model KPBU perumahan dari India, opsi-opsi yang akan dipertimbangkan dalam penelitian ini didasarkan pada model India.

1.5 Signifikansi Penelitian

Penelitian ini signifikan, dengan pertimbangan:

- a. Sampai dengan saat ini belum ada realisasi penerapan proyek KPBU perumahan di Indonesia.
- b. Pemilihan model KPBU perumahan yang tepat akan mempengaruhi keberhasilan pelaksanaannya, mengingat proyek KPBU akan berlangsung sangat lama dan berbeda dengan proyek lain pada umumnya.
- c. Kegagalan proyek KPBU akan menjadi beban bagi para pemangku kepentingan yang terlibat dan akan berdampak luas dari berbagai aspek.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri dari 5 Bab meliputi:

BAB I adalah pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, batasan penelitian, signifikansi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II adalah landasan teori dan kajian pustaka yang relevan dengan tujuan penelitian ini. Pada landasan teori berisi tentang tinjauan definisi, terminologi, konsep KPBU, dan implementasi KPBU perumahan MBR di berbagai negara yang bersumber dari internet, buku, jurnal, prosiding ilmiah, dan laporan-laporan terdahulu.

BAB III berisi pendekatan penelitian yang digunakan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang sudah dikemukakan di bab pendahuluan. Bab ini juga memuat konsep penelitian termasuk metode pengumpulan data dan teknik analisis data.

BAB IV memuat uraian ringkas tentang model KPBU yang dijadikan rujukan, analisis dan poin-poin kunci yang diperoleh dari subjek penelitian, penentuan dan penyesuaian dari berbagai model alternatif model KPBU.

BAB V memuat simpulan yang diperoleh dari analisis dan uraian pada bab-bab sebelumnya dan beberapa rekomendasi untuk pengembangan model KPBU perumahan yang dianggap perlu.

