

Peningkatan daya tarik investasi rumah susun sederhana sewa skema build operate transfer menggunakan simulasi Monte Carlo

Budy Purnomo Wasisso, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=136162&lokasi=lokal>

Abstrak

Untuk menjawab kebutuhan masyarakat akan rumah layak huni, pemerintah telah menetapkan beberapa sasaran bidang perumahan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Nasional 2004-2009, yang meliputi penyediaan prasarana dan sarana dasar bagi kawasan Rumah Sederhana, yang salah satunya melalui pembangunan 60.000 unit rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan pembangunan 25.000 unit Rumah Susun Sederhana milik (Rusunami) melalui peran serta swasta.

Terbatasnya dana yang tersedia mengharuskan pemerintah untuk meyakinkan sektor swasta untuk terlibat dalam pembangunan Rusunawa tersebut. Skema Kerjasama Pemerintah Swasta yang telah diperkenalkan oleh pemerintah, salah satunya adalah Build-Operate-Transfer, menjadi alternatif skema yang menjadi pilihan dalam membangun minat swasta untuk terlibat dalam sektor ini. Namun model Build-Operate-Transfer ini juga memiliki tingkat ketidakpastian yang tinggi terhadap pengembalian investasi. Adanya ketidakpastian tersebut menyebabkan diperlukannya pertimbangan risiko dalam keputusan evaluasi risiko. Identifikasi dan analisa faktor risiko yang berpengaruh merupakan subyek penelitian yang diharapkan dapat membantu sektor swasta dalam mensimulasi risiko sehingga diperoleh gambaran jelas tentang peluang dan risiko investasi yang akan memunculkan daya tarik berinvestasi dalam pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Interpretasi dari identifikasi dalam penelitian dilakukan melalui analisis stakeholder dan perankingan dengan Analytical Hierarchy Process (AHP) serta analisis regresi yang dapat digunakan untuk penilaian terhadap risiko yang berpengaruh pada investasi. Birokrasi yang berbelit-belit dan menyulitkan pemberian ijin pembangunan serta kenaikan inflasi yang tidak terkendali diidentifikasi sebagai faktor risiko yang berpengaruh signifikan terhadap daya tarik investasi Rusunawa ini. Penelitian ini diharapkan juga dapat membantu pemerintah dalam membangun minat sektor.

<hr>

To fulfil the needs of proper housing for public, the government have made some strategies that set on the National Plan of Mid Term Development Year 2004- 2009, the plan containing the availability of facility and infrastructure of lowbudgeted housing area, in which one of the project is the construction of 60,000 units low-cost apartments (Rusunawa) and 250,000 low cost leased apartment (Rusunami) that dedicated for public with low income. The construction is involving private sector.

The limited budget has pushed the government to persuade the private sector to involve on the construction project. One of the cooperation scheme that offered to the private sector is Build-Operate-Transfer. This scheme is become an alternative to attract the private sector to involve on the construction project. However,

Build- Operate-Transfer scheme has an uncertainty on the investment return. Risk assessment should be made in order to the answer the uncertainty of investment return. Identification and analysis of the risk factor is become the subject of this research that expected can be a consideration to the private sector in risk simulating and therefore can produce a clear picture on the opportunity and risk on the investment, this picture is expected can attract the private sector to join on the Rusunawa investment.

Interpretation of identification on the research is carried out through analysis on stake holder and rank sorting with Analytical Hierarchy Process (AHP) also regression analysis that applied to investment risk research. Complicated bureaucracy, difficulties on licenses issuance, and uncontrollable inflation are identified as the significant risk factors that affect the Rusunawa investment. This research is also expected can assist the government to attract the private sector in succeeding the public housing project.