



UPH Universitas
Pelita
Harapan
FACULTY OF ECONOMICS & BUSINESS



WINNING THE RIGHT GAME

VOL. 2
2023 - 2024

THE INTRODUCTION TO THE SECOND EDITION

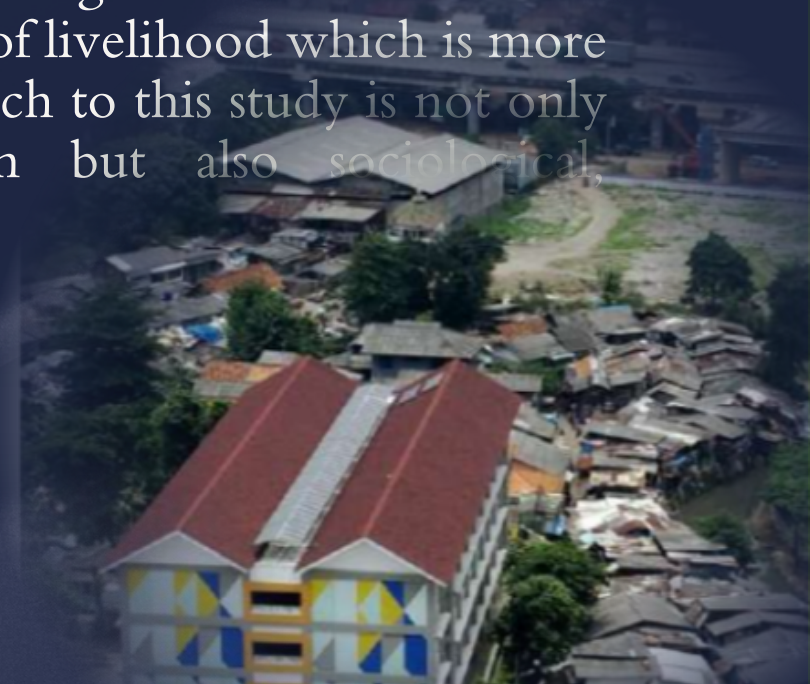
2023 – 2024

In this edition of Research with Impact series in the Winning the Right Game, we introduce our three projects from our faculty members works with Jakarta Capital Region local government unit in public housing program. Public housing for people in the category of low income has been tedious policy discussion. It is not only complicated and resource draining, but also need a lot creative ideas and innovation to make it acceptable, equitable and doable for all stakeholders.

UPH Business School involvement in the low income Jakarta housing project has been on going since 2023 with the first study on Settlement Arrangement Cooperation for the housing project in Cipinang Besar Selatan are in Jakarta. The first study offered the Jakarta Local Government some uniqueness in terms of the design of the building and the landscape that transformed the slum area in the center of Jakarta to a permanent flat for low income people and at the same time cater to the medium rise flats for middle and middle-upper class consumers. The concept shows that the design offered a more inclusive human settlement model.

The first study also offers a new approach to the financing model based on project financing rather than using corporate financing from a state-owned enterprise who will act as the contractor for the project. With the implementation of the project financing, Jakarta Local Government will be able to do better monitoring and ring-fencing to the assets (the flats) they owned and financed without relying on the strength of the balance sheet of the SOE Contractors.

In order to make it work, the study also suggested that dialog with the inhabitants of this slum area be conducted more intense, including the education about hygiene, healthy environment and having other types of livelihood which is more healthy than becoming garbage collectors. The approach to this study is not only limited to the financial and technical approach but also sociological, developmental and innovative approach.



TUJUAN DAN PENDEKATAN

Penataan permukiman di RT 09 dan RT 12 RW 06 Cipinang Besar Selatan menggunakan pendekatan Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) untuk mendukung Pemerintah DKI Jakarta dalam penataan sesuai rencana tata ruang. Pendekatan ini melibatkan Pemerintah, Badan Usaha (BUMN/D atau Swasta), dan Masyarakat melalui kerjasama dan pembiayaan yang optimal, memperhatikan aspek hukum, teknis, ekonomi, finansial, risiko, lingkungan, dan sosial.



SKEMA KERJASAMA DAN PEMBIAYAAN

- Kerjasama antara Pemerintah, Badan Usaha, dan Masyarakat melalui pembentukan Project Company yang melaksanakan program KTV.
- Struktur modal Project Company: 30% equity investment dan 70% non-recourse debt (short-term dan long-term).
- Equity investment berasal dari BUMN/D, swasta, dan Pemerintah Daerah (melalui penerbitan municipal bonds).
- Non-recourse debt meliputi hutang jangka pendek dari sindikasi bank dengan Bank DKI sebagai lead creditor dan hutang jangka panjang dari sindikasi bank multilateral seperti ADB atau World Bank.



PROSES KONVERSI DAN PENATAAN

- Masyarakat menyerahkan lahan untuk kepemilikan bersama dan mendapatkan unit rumah susun lewat proses konversi.
- Sisa unit tersedia untuk dijual ke masyarakat umum dengan skema pembiayaan yang difasilitasi Pemerintah atau lembaga keuangan.
- Luas lahan 12.072 m² dikembangkan dengan prinsip Transit Oriented Development (TOD).
- Disain utama disarankan dengan penyesuaian sodetan sungai, menyediakan 1.576 unit hunian dan kapasitas penghuni sekitar 6.304 jiwa.
- Alternatif disain tanpa sodetan sungai menyediakan 1.088 unit dan kapasitas penghuni sekitar 4.352 jiwa.



BIAYA KONSTRUKSI DAN HARGA JUAL

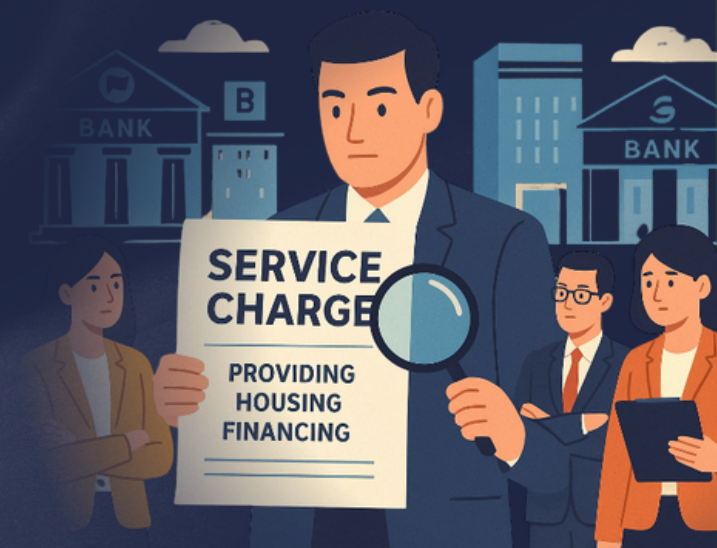
- Biaya konstruksi dengan sodetan sungai sekitar Rp757,72 Miliar, harga pokok unit Tower 01 Rp452,54 juta dan Tower 02 Rp323,20 juta.
- Biaya konstruksi tanpa sodetan sungai sekitar Rp584,56 Miliar, harga pokok unit Tower 01 Rp454,26 juta dan Tower 02 Rp348,60 juta.
- Harga jual unit affordable housing: Tower 01 Rp550 juta dan Tower 02 Rp450 juta.
- Harga jual unit commercial housing: Tower 01 Rp650 juta dan Tower 02 Rp600 juta.

KELAYAKAN FINANSIAL

- Skema affordable housing menunjukkan kelayakan dengan NPV positif Rp55,77 Miliar, IRR 20,21%, dan payback period 8 tahun.
- Skema commercial housing lebih menguntungkan dengan NPV Rp106,74 Miliar, IRR 29,66%, dan payback period 6 tahun



The second study involves the examination of the Service Charge for providing housing financing in collaboration with several state-owned banks and private banks. The principle behind this study is to give fair, affordable and equitable access to the financing for the social housing to the low income people. The study also examines the various existing financing model such as zero down payment model, special financing to down payment installment, and construction financing which is expected to provide some kind of cross subsidization to lower the housing price.



TUJUAN KAJIAN

Kajian ini bertujuan mendukung DPRKP DKI Jakarta dalam penyusunan tarif layanan Dana Perumahan dan skema bagi hasil untuk tiga program pembiayaan: Program Rumah DP Nol Rupiah, Program Pembiayaan Uang Muka, dan Program Pembiayaan Kredit Konstruksi. Hasil kajian digunakan sebagai dasar akademis untuk merumuskan kebijakan tarif layanan dana perumahan.



DANA PERUMAHAN DAN PENGELOLAAN

Dana Perumahan disediakan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) guna mengakses rumah layak huni. Pengelolaan dana dilakukan oleh Unit Pengelola Dana Perumahan (UPDP) di bawah DPRKP, sementara penyaluran pembiayaan dilakukan oleh Bank Pelaksana. Penerima manfaat dikenakan tarif layanan (beban bunga) dengan skema bagi hasil antara Bank Pelaksana dan UPDP

PROGRAM RUMAH DP NOL RUPIAH

- Tarif layanan saat ini 5%, dengan skema bagi hasil 3,10% untuk Bank Pelaksana dan 1,90% untuk UPDP.
- Dua opsi rekomendasi: (1) ubah skema bagi hasil menjadi 3,50% untuk Bank Pelaksana dan 1,50% untuk UPDP, atau (2) pertahankan skema sekarang jika Dana Bergulir ditempatkan pada Bank Pelaksana.
- Optimalisasi pengelolaan Dana Bergulir dan surplus operasional UPDP dapat menjaga kemandirian finansial dan mengurangi kebutuhan tambahan dana APBD.

PROGRAM PEMBIAYAAN UANG MUKA

- Program pinjaman uang muka maksimal 20% dari harga rumah dengan tenor maksimal 3 tahun.
- Tarif layanan direkomendasikan 2,50%.
- Penyaluran pembiayaan dilakukan langsung oleh UPDP (bukan melalui bank) dengan membentuk unit Koperasi atau Lembaga Pembiayaan.
- Diperlukan perubahan regulasi untuk memperluas fungsi UPDP.
- Rekomendasi menaikkan batas penghasilan penerima manfaat hingga Rp20 juta untuk memperluas akses program.

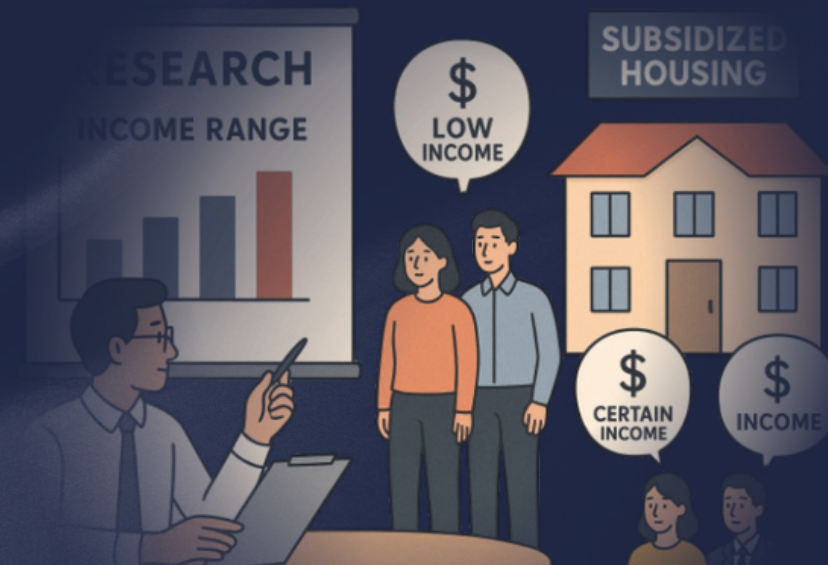
PROGRAM FASILITAS PEMBIAYAAN KREDIT KONSTRUKSI

- Tarif layanan direkomendasikan 8%, dengan skema bagi hasil 6,50% untuk Bank Pelaksana dan 1,50% untuk UPDP.
- Dua opsi tarif layanan untuk penerima manfaat: 6% atau 8%, keduanya layak dipertimbangkan.
- Rekomendasi mekanisme sekuritisasi untuk mempercepat perolehan kembali dana Kredit Konstruksi dan memperluas cakupan pembiayaan.
- Dana bergulir sebesar sekitar Rp 235–275 Miliar cukup untuk mendukung program dan mencapai kemandirian finansial.

PERUBAHAN REGULASI

Kajian merekomendasikan beberapa perubahan peraturan gubernur dan perundangan untuk mengakomodasi perubahan skema bagi hasil, optimalisasi pengelolaan dana, perluasan fungsi UPDP, dan pengaturan tarif layanan serta skema bagi hasil yang baru.

The third study involves the research to determine the range of income and the range of pricing for subsidized housing for low income people group and group of people with certain income level above the low income group. This study is motivated by the fact that the Jakarta Local Government was not able to get enough demand for their subsidized housing project. An evaluation is performed to look into deeper spending pattern and habit of the target market (i.e. the low income market) and the component of construction costs that will be translated lower housing price.



LATAR BELAKANG

- Kepemilikan rumah di DKI Jakarta masih rendah (48,48%), sedangkan 34,63% masih sewa/kontrak → backlog perumahan tinggi.
- MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) kesulitan mengakses hunian layak tanpa bantuan pemerintah.
- Ada kelompok MBT (Masyarakat Berpenghasilan Tertentu) yang sedikit di atas MBR, namun tetap tidak mampu membeli rumah komersial.
- Kebijakan lama (Kepgub 588/2020 dan 606/2020) sudah tidak relevan dengan kondisi ekonomi terkini.
- UU No. 2/2024 (DKJ) memberi kewenangan khusus bagi Pemprov DKI untuk menyusun regulasi baru.

TUJUAN KAJIAN

- Evaluasi ulang kriteria & batasan penghasilan MBR.
- Rumuskan kriteria MBT.
- Tentukan formula harga jual hunian sesuai daya beli.
- Susun rekomendasi kebijakan (Pergub/Keputusan Gubernur).



METODOLOGI

- Analisis regulasi, data sekunder (BPS, harga properti, biaya konstruksi).
- Wawancara mendalam dengan stakeholder (pemerintah, pengembang, bank, BP Tapera, masyarakat).
- FGD dengan pakar & calon penerima manfaat.
- Studi perbandingan internasional (Filipina, Thailand).



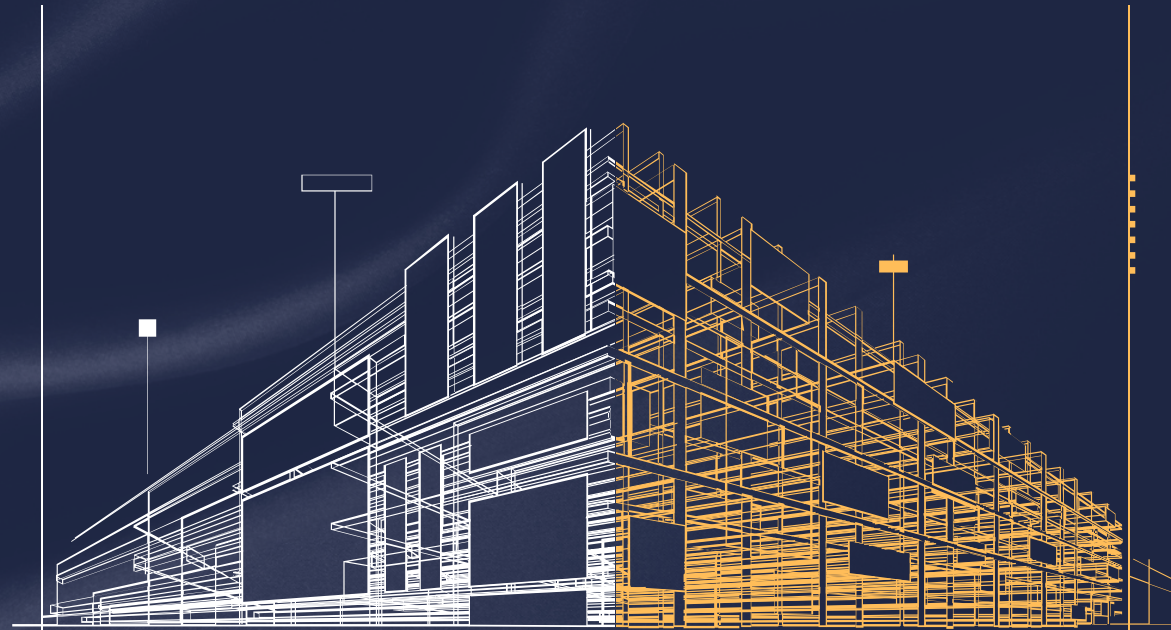
TEMUAN AWAL

- **Kriteria MBR perlu revisi.** Batas Rp14,8 juta/bulan tidak realistis, banyak di atas angka itu tetap tidak mampu beli rumah.
- **Harga hunian tidak sesuai daya beli.** Rumah susun Rp400–500 juta/unit (36 m²) terlalu mahal meski ada KPR subsidi.
- **Subsidi belum optimal.** Realisasi baru $\pm 68\%$ karena keterbatasan informasi, akses perbankan, dan disharmoni pusat–daerah.
- **Pengembang terbebani.** Kenaikan biaya tanah & konstruksi vs. batasan harga jual menekan margin keuntungan.
- **Perlu intervensi pemerintah.** Ada gap besar antara harga pasar (ceiling price) dan kemampuan bayar masyarakat (floor price).

ARAH REKOMENDASI

- **Revisi kriteria MBR & penetapan MBT** → definisi baru berbasis data aktual.
- **Formula harga jual baru** → berdasarkan biaya konstruksi, harga tanah, margin wajar (cost plus pricing).
- **Skema cicilan realistis** → subsidi bunga, subsidi DP, atau tenor KPR lebih panjang.
- **Penguatan intervensi pemerintah** → subsidi berlapis & keterlibatan swasta melalui skema KPBU/PPP.
- **Regulasi baru** → Pergub/Keputusan Gubernur yang sinkron dengan aturan pusat.

In summary, the three studies showcased UPH Business School's commitment in accomplishing its strategic plan to focus on sustainability and inclusive economic growth by conducting research with policy impact, a direct impact to help government agencies in achieving its development goal and improving the welfare of the society.





UPH Universitas
Pelita
Harapan
FACULTY OF ECONOMICS & BUSINESS



UPH Business School



@uphbusiness