

**ANALISIS PERANCANGAN STRATEGI PEMBIAYAAN
PADA INDUSTRI PERUMAHAN MENGATASI *BACKLOG*
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

TUGAS AKHIR



**DEPARTEMEN TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2024**

**ANALISIS PERANCANGAN STRATEGI PEMBIAYAAN
PADA INDUSTRI PERUMAHAN MENGATASI *BACKLOG*
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

TUGAS AKHIR

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program Sarjana pada
Departemen Teknik Industri Fakultas Teknik Universitas Andalas



Oleh:

MUHAMMAD FAUZIE HALIM

2010933001

Dosen Pembimbing

Ir. Insannul Kamil, M. Eng., Ph. D, IPU, ASEAN Eng.

**DEPARTEMEN TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2024**

ABSTRAK

Indonesia menghadapi tantangan serius dalam memenuhi kebutuhan perumahan seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. Pada tahun 2023, *backlog* perumahan mencapai 12,7 juta unit, mencerminkan kesenjangan signifikan antara permintaan dan ketersediaan hunian. Meskipun pemerintah telah meluncurkan Program Satu Juta Rumah serta menyediakan fasilitas pembiayaan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), dampaknya terhadap pengurangan *backlog* masih belum optimal. Beberapa faktor penghambat utama mencakup keterbatasan anggaran, akses pembiayaan yang rendah bagi kelas menengah, serta tingginya harga properti di kawasan perkotaan. Menanggapi hal tersebut, pemerintahan baru di bawah kepemimpinan Bapak Prabowo Subianto berkomitmen meluncurkan Program Tiga Juta Rumah, yang mencakup pembangunan hunian di kawasan perkotaan, pedesaan, dan pesisir.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi strategi pembiayaan yang paling efektif dalam mengatasi *backlog* perumahan di Indonesia. Metode yang digunakan adalah *Analytical Hierarchy Process* (AHP) untuk menentukan bobot prioritas dari berbagai penyebab dan alternatif solusi. Hasil analisis menunjukkan bahwa keterbatasan pembangunan merupakan penyebab utama *backlog* dengan bobot 0,551 (55,1%), diikuti oleh ketimpangan ekonomi (0,265), rendahnya pendapatan masyarakat (0,107), dan tingginya suku bunga (0,074). Sementara itu, dari sisi alternatif solusi, peningkatan porsi dana FLPP menjadi prioritas utama dengan bobot 0,2977 (29,7%). Alternatif lainnya meliputi perluasan akses kredit bagi MBR (13,1%), kredit konstruksi berbunga ringan (11,8%), KPR mikro dengan tenor lebih dari 20 tahun (8,2%), pembebasan PPN dan BPHTB (5,9%), subsidi selisih bunga bagi masyarakat sedikit di atas MBR (5,6%), ketersediaan lahan (5,4%), skema KPBU (4,3%), dan penurunan suku bunga di daerah 3T sebagai prioritas terakhir (0,6%).

Temuan ini memberikan arahan strategis bagi pemerintah dan pemangku kepentingan untuk merancang kebijakan pembiayaan perumahan yang lebih terarah, efektif, dan inklusif dalam rangka menurunkan angka *backlog* menuju visi Indonesia Emas 2045.

Kata kunci: *Backlog* Perumahan, FLPP, *Analytical Hierarchy Process* (AHP), Strategi Pembiayaan, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

ABSTRACT

Indonesia faces a serious challenge in meeting housing needs amid rapid population growth and urbanization. In 2023, the housing *backlog* reached 12.7 million units, reflecting a significant *Gap* between demand and housing supply. Although the government has launched the One Million Houses Program and provided financing facilities such as the FLPP (Housing Financing Liquidity Facility), their impact on reducing the *backlog* remains limited. Major obstacles include budget constraints, limited access to financing for the middle class, and high property prices in urban areas. In response, the new administration under President Prabowo Subianto is committed to launching the Three Million Houses Program, targeting urban, rural, and coastal areas.

This study aims to identify the most effective housing financing strategies to address Indonesia's housing *backlog*. The *Analytical Hierarchy Process* (AHP) method is used to determine the priority weights of various causes and policy alternatives. The analysis reveals that limited housing development is the primary cause of the *backlog*, with a weight of 0.551 (55.1%), followed by economic inequality (0.265), low household income (0.107), and high interest rates (0.074). In terms of solutions, increasing the portion of FLPP funding is the top priority with a weight of 0.2977 (29.7%). Other notable alternatives include expanding credit access for low-income groups (13.1%), low-interest construction loans (11.8%), micro mortgage loans with tenors of over 20 years (8.2%), VAT and BPHTB tax exemptions (5.9%), interest subsidies for near-MBR groups (5.6%), land availability (5.4%), public-private partnership (PPP) schemes (4.3%), and interest rate reductions in frontier, outermost, and least developed (3T) regions as the lowest priority (0.6%).

These findings offer strategic insights for the government and stakeholders in designing more targeted, effective, and inclusive housing finance policies to reduce the housing *backlog* and support the Golden Indonesia 2045 vision.

Keywords: Housing *Backlog*, FLPP, *Analytical Hierarchy Process* (AHP), Housing Finance Strategy, Low-Income Households (MBR)