

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS, 2020), jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2020 mencapai 270,2 juta jiwa. Angka tersebut menempatkan Indonesia sebagai negara dengan populasi terbesar di kawasan Asia Tenggara sekaligus menempati urutan keempat terbanyak di dunia. Selain itu, Indonesia juga diproyeksikan akan menikmati bonus demografi hingga tahun 2030 (Bappenas, 2017). Sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang pesat serta laju urbanisasi yang terus meningkat, kebutuhan terhadap hunian yang layak semakin mendesak. Data BPS (2023) menunjukkan bahwa tingkat urbanisasi di Indonesia meningkat dari 57,23% pada tahun 2022 menjadi 58,57% pada tahun 2023, yang berarti lebih dari setengah penduduk kini bermukim di wilayah perkotaan.

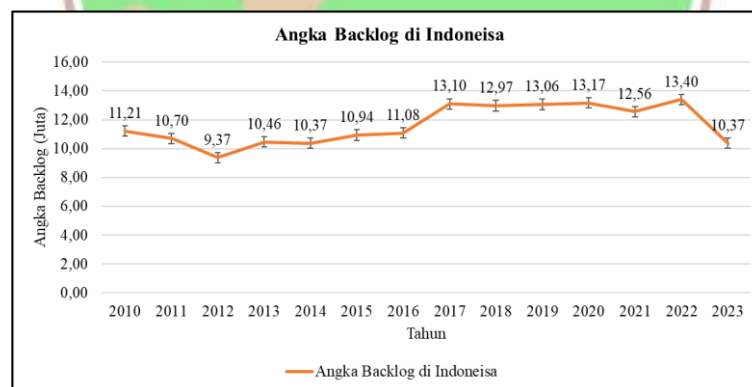
Badan Pusat Statistik (2020) menetapkan tujuh indikator kesejahteraan masyarakat yang meliputi aspek kependudukan, kesehatan dan gizi, pendidikan, ketenagakerjaan, pola konsumsi, kondisi perumahan dan lingkungan, tingkat kemiskinan, serta persoalan sosial lainnya. Dengan demikian, keberhasilan pembangunan suatu daerah dapat diukur melalui pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat, termasuk penyediaan tempat tinggal, sekaligus upaya mengurangi ketimpangan dalam kepemilikan rumah atau backlog perumahan. Backlog perumahan menjadi salah satu tolok ukur penting dalam menilai besarnya kebutuhan rumah tinggal di Indonesia. Pemenuhan atas kebutuhan hunian juga merupakan perwujudan dari amanat UUD 1945. Lebih jauh lagi, hal ini merefleksikan penghormatan terhadap hak asasi manusia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM), khususnya Pasal 40 yang menegaskan bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.”

Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sekaligus menjadi sarana pembinaan keluarga. Dari segi fungsi, rumah tidak hanya menyediakan tempat berlindung yang layak, tetapi juga memberikan rasa aman serta akses terhadap berbagai sumber daya bagi penghuninya (Rahman, Arif, 2010). Dalam perspektif arsitektur, rumah dipandang sebagai ruang yang memungkinkan seseorang untuk tinggal, beraktivitas, serta terlindungi dari ancaman lingkungan luar. Perumahan pun memiliki keterkaitan erat dengan bidang arsitektur, karena rumah merupakan salah satu hasil rancangan dan karya dari para pelaku di bidang tersebut. Namun demikian, penyediaan rumah sebagai produk arsitektur tidak selalu berjalan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Ketidakseimbangan antara jumlah rumah yang tersedia dengan kebutuhan nyata di lapangan inilah yang dikenal dengan istilah backlog perumahan.

Backlog perumahan adalah kondisi ketidakseimbangan antara jumlah rumah tangga dengan jumlah rumah yang tersedia, sehingga terjadi kekurangan rumah yang layak huni. *Backlog* tidak hanya mencakup masyarakat yang belum memiliki rumah, tetapi juga mereka yang tinggal di hunian tidak layak. Menurut Muh. Dimiyati, *backlog* berarti kekurangan rumah tanpa keharusan adanya sarana dan prasarana, sedangkan menurut Lochner Marais, *backlog* dipengaruhi oleh kelayakan rumah, ukuran rumah tangga, jumlah yang membutuhkan bantuan, serta kemampuan finansial masyarakat. Pemerintah mengukur *backlog* dengan membandingkan jumlah rumah tangga terhadap jumlah rumah yang tersedia, terutama untuk mengidentifikasi kebutuhan di kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Menurut Muh. Dimiyati, staf Kementerian Perumahan Rakyat, backlog perumahan pada dasarnya diartikan sebagai kekurangan jumlah rumah. Dalam hal ini, ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan bukan merupakan syarat mutlak, meskipun pada praktiknya rumah ideal dilengkapi dengan prasarana serta sarana tersebut. Perbedaan penggunaan istilah “dilengkapi” dengan “menjadi bagian” membawa implikasi yang signifikan dalam pelaksanaannya, tidak hanya dari sisi biaya, tetapi juga menimbulkan berbagai persoalan lain (Dimiyati, 2010). Maksud dari kalimat diatas adalah yang dilihat bukan mengenai bagaimana prasarana yang sifatnya pendukung itu bisa membuat

orang bertinggal namun yang dilihat adalah bagaimana kebutuhan rumah bisa terpenuhi dan jumlah penyediaannya bisa sesuai. Dalam hal lain bisa dikatakan bahwa perumahan menjadi prioritas utama yang harus disediakan sedangkan prasarana yang sifatnya hanya mempercantik atau sebagai pendukung menjadi prioritas lanjutan.

Angka *backlog* perumahan di Indonesia pada tahun 2023 mencapai 12,7 juta unit, menunjukkan peningkatan yang signifikan dibandingkan tahun sebelumnya. Peningkatan sebesar 1,7 juta unit dari tahun 2022, di mana *backlog* tercatat sebanyak 11 juta unit (IDX Chanel, 2023) ini mencerminkan tantangan yang semakin besar dalam memenuhi kebutuhan perumahan di Indonesia. Pertumbuhan *backlog* ini menyoroti ketimpangan antara permintaan dan pasokan perumahan yang terus melebar, terutama di perkotaan pertumbuhan penduduk yang pesat dan urbanisasi yang meningkat. Kondisi ini mengindikasikan bahwa upaya-upaya yang telah dilakukan untuk mengurangi *backlog* perumahan belum mampu mengimbangi laju peningkatan kebutuhan akan hunian yang layak dan terjangkau. Jumlah *backlog* di Indonesiatahun 2010 sampai dengan 2023 dapat dilihat pada **Gambar 1.1**



Gambar 1. 1 Angka *Backlog* Indonesia
(Sumber data: BPS Indeks Perumahan 2010-2023)

Pemerintah Indonesia pernah menetapkan sebuah kebijakan berupa Program Satu Juta Rumah yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat. Dari total target pembangunan satu juta unit per tahun, sebanyak 70% atau sekitar 700.000 unit diprioritaskan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Adapun sisanya, sebesar 30% atau kurang lebih 300.000 unit, dialokasikan

untuk pembangunan rumah nonsubsidi atau rumah komersial bagi kelompok non-MBR (Kementerian Keuangan, 2015). Dalam menghadapi situasi ini, Pemerintah Indonesia telah meluncurkan berbagai inisiatif strategis untuk mengatasi permasalahan perumahan pertama menyediakan program bantuan dari pembangunan rumah susun sewa bagi MBR, kedua Memberikan bantuan pembiayaan pembangunan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), ketiga Pembangunan rumah khusus bagi TNI dan Polri, dan ke empat Pembentukan BP Tapera yang bertujuan untuk mengelola tabungan perumahan bagi pekerja dan masyarakat Indonesia, guna mendukung program perumahan yang terjangkau.

Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Kementrian ini telah berupaya konsisten setiap tahunnya membangun yaitu pada tahun 2022 pemerintah membangun rusun, rumah khusus TNI/Polri, Bantuan stimultan perumahan swadaya, dan prasarana dan utilitas umum sekitar 196.000 unit tempat tinggal. Kebutuhan akan perumahan setiap tahun akan terus meningkat apalagi dengan melihat pertumbuhan penduduk rata-rata di Indonesia mencapai 1,13% per tahun. sedangkan kemampuan pemerintah dan pengembangan hanya mampu menyediakan 400.000 unit per tahun (Hanifa, 2022). Jika diasumsikan Indonesia akan mencapai zero *backlog* pada tahun 2045 atau bisa dipenuhi dalam jangka waktu 20 tahun, artinya jumlah *backlog* pertahun mencapai 635 ribu unit rumah (12,7 juta : 20 tahun) sehingga Sehingga total kebutuhan rumah di Indonesia per tahun = $\frac{1}{4}$ pertumbuhan penduduk + *backlog* = 763.000 unit + 635.000 unit = 1.398.000 unit rumah per tahun (Yulinda Rosa, 2013). Apabila strategi yang digunakan tidak mengalami perubahan, maka jumlah backlog perumahan nasional berpotensi semakin meningkat. Dengan asumsi kapasitas pemerintah dalam penyediaan rumah tetap pada level yang sama, ketimpangan antara kebutuhan dan ketersediaan hunian akan terus melebar dari waktu ke waktu.

Langkah yang pernah dilakukan oleh pemerintah dalam mengurangi jumlah *backlog* dimulai dengan pembangunan RS (Rumah Sederhana), RSS (Rumah Sangat sederhana), dan saat ini berubah menjadi RSH (Rumah Sederhana Sehat)

melalui program FLPP. Pembangunan ini bertujuan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan kategori pendapatan Rp3 juta – Rp7 juta per bulan, namun langkah ini juga tetap tidak bisa menutupi angka *backlog*, bukan tingginya harga jual rumah tetapi, faktor penyebabnya adalah keterbatasan kuota dan anggaran yang terbatas dapat dilihat realisasi (BP Tapera, 2023) sebanyak 229.000 unit rumah memerlukan dana lebih dari 26 Triliun rupiah. Dana yang besar tetapi hanya bisa dimanfaatkan oleh MBR saja, kesulitan dalam pembelian rumah juga dirasakan oleh masyarakat kelas menengah, tetapi pemerintah seakan tidak memperhatikan masyarakat yang sedikit diatas MBR. Terbukti dari tidak adanya program maupun fasilitas yang dikhususkan untuk masyarakat di kelas ini, ketidak tersediaan rumah dengan harga menengah, seharusnya pemerintah menyediakan program untuk melayani masyarakat yang berpenghasilan menengah atau dapat di sebut *middle class trap*, dengan situasi perumahan di kota yang berharga tinggi dan orang tersebut tidak mampu membeli rumah komersil dan dilarang mengambil rumah subsidi karna penghasilannya lebih dari 7 juta per bulan.

Pemerintah Indonesia telah menerapkan berbagai strategi dalam melaksanakan Program 1 Juta Rumah untuk mengatasi permasalahan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Salah satu strategi utama adalah berkolaborasi dengan perbankan, termasuk bank milik BUMN dan bank pembangunan daerah, untuk menyalurkan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan menyederhanakan prosedur aplikasi agar lebih mudah diakses oleh MBR. Selain itu, pemerintah juga meningkatkan harmonisasi, sosialisasi, dan koordinasi regulasi serta kebijakan pembangunan perumahan yang adil bagi semua kelompok masyarakat. Untuk memperkuat ekosistem perumahan, pemerintah memberdayakan seluruh pemangku kepentingan—dengan pemerintah sebagai regulator dan masyarakat serta dunia usaha sebagai penyedia—untuk menciptakan sinergi dalam pembangunan perumahan. Selain itu, upaya meningkatkan kualitas perencanaan, efisiensi industri, serta pengelolaan tanah yang efektif dan efisien juga dilakukan untuk mengontrol harga tanah dan mendukung pembangunan perumahan yang berkelanjutan.

Menurut laporan International Finance Corporation (IFC) pada November 2021, Indonesia menempati peringkat ke-60 dari 64 negara berkembang dalam indeks perumahan. Peringkat ini mencerminkan kondisi perumahan di Indonesia yang masih jauh dari ideal, terutama dalam hal kemampuan masyarakat untuk mengakses hunian yang layak. Posisi ini menunjukkan bahwa *backlog* perumahan di Indonesia merupakan masalah serius yang memerlukan perhatian mendalam dari berbagai pihak, termasuk pemerintah, sektor swasta, dan lembaga keuangan, guna memastikan ketersediaan dan keterjangkauan hunian bagi seluruh lapisan masyarakat.

Tabel 1.1 *Backlog* Perumahan di 64 Negara Berkembang

Rank	Country	Stock Deficit 2019 Housing Units (in million)	Rank	Country	Stock Deficit 2019 Housing Units (in million)
1	Costa Rica	0.05	33	Zambia	1.65
2	Albania*	0.08	34	Mali	1.66
3	Djibouti	0.09	35	Colombia	1.83
4	Kazakhstan	0.11	36	Turkey*	1.91
5	Gabon	0.12	37	Chad	1.94
6	Gambia, The	0.13	38	Cameroon	1.97
7	Tunisia	0.14	39	Malawi	2.09
8	Guinea-Bissau	0.15	40	Nepal	2.14
9	Dominican Republic	0.29	41	Angola	2.21
10	Belarus	0.31	42	South Africa	2.29
11	Uzbekistan	0.35	43	Ghana	2.32
12	Botswana	0.38	44	Niger	2.59
13	Argentina*	0.40	45	Sudan	2.70
14	Nicaragua	0.44	46	Mozambique	2.82
15	Lao PDR	0.51	47	Côte d'Ivoire	2.85
16	Romania	0.53	48	Vietnam	3.00
17	Congo, Rep.	0.53	49	Mexico	3.35
18	Senegal	0.63	50	Brazil	3.43
19	Morocco	0.69	51	Russian Federation	3.69
20	Togo	0.81	52	Madagascar	3.77
21	Sierra Leone	0.81	53	Uganda	4.93
22	Iraq	0.94	54	Myanmar	5.07
23	Guinea	1.05	55	Kenya	6.03
24	Peru	1.10	56	Tanzania	6.06
25	Sri Lanka	1.12	57	Philippines	6.47
26	Haiti	1.16	58	Congo, Dem. Rep.	10.46
27	Egypt, Arab Rep.	1.19	59	Pakistan	10.81
28	Burundi	1.20	60	Indonesia	12.62
29	Rwanda	1.32	61	Ethiopia	14.07
30	Benin	1.41	62	Bangladesh	14.79
31	Burkina Faso	1.46	63	Nigeria	15.56
32	Ukraine	1.52	64	India	89.88

(Sumber: International Finance Corporation (IFC) 2021)

Strategi lainnya mencakup intervensi dalam penyederhanaan dan kemudahan perizinan pembangunan perumahan, yang diatur melalui Instruksi Presiden Nomor 3 Tahun 2016. Pemerintah juga memanfaatkan teknologi melalui sistem seperti SiKumbang, yang menyediakan informasi tentang pengembang yang membangun KPR subsidi, dan SiPetruk, aplikasi untuk memantau konstruksi rumah subsidi agar sesuai standar. Kebijakan insentif fiskal dan non-fiskal, seperti

pembebasan PPN dan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), juga diberikan untuk mendukung pembelian rumah bagi MBR. Di sisi lain, pembentukan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) mendorong partisipasi wajib bagi pegawai negeri dan karyawan BUMN serta partisipasi sukarela bagi pekerja swasta, untuk memperluas basis tabungan dan meningkatkan kapasitas pembiayaan perumahan. Program ini dilengkapi dengan kampanye edukasi dan sosialisasi yang memberikan informasi kepada masyarakat tentang cara memanfaatkan skema pembiayaan seperti FLPP dan BP2BT, serta pengelolaan keuangan pribadi untuk meningkatkan kemampuan membayar cicilan.

Berdasarkan program perumahan yang telah dijalankan pemerintah, angka backlog masih belum menunjukkan penurunan yang signifikan. Survei Harga Properti Residensial Triwulan I-2022 yang dilakukan Bank Indonesia mencatat penjualan rumah tipe menengah mengalami kontraksi sebesar -18,28% (yoy), lebih rendah dibandingkan capaian pada Triwulan IV-2021. Menurut responden, belum optimalnya penjualan properti residensial primer disebabkan oleh beberapa kendala, antara lain: i) kenaikan harga bangunan, ii) persoalan perizinan, iii) tingkat suku bunga KPR, iv) tingginya proporsi uang muka dalam pengajuan KPR, serta v) beban perpajakan. Faktor-faktor tersebut menyebabkan kelompok masyarakat kelas menengah, khususnya yang sedikit di atas kategori MBR dengan pendapatan Rp8–15 juta per bulan, mengalami kesulitan dalam membeli rumah. Padahal, menurut data BPS, jumlah masyarakat pada kelompok ini mencapai 47,85 juta orang pada tahun 2024. Dalam praktiknya, mereka harus menyiapkan dana awal setidaknya sebesar 40% dari harga rumah hanya untuk memenuhi persyaratan KPR. Hal ini semakin menjadi tantangan mengingat 75% transaksi pembelian properti di Indonesia dilakukan melalui fasilitas KPR (Bank Indonesia). Tentunya ini akan sangat menyulitkan bagi masyarakat di kelas ini karena dari segi pembiayaan mereka diperlakukan sama dengan masyarakat kelas atas, dan mereka tidak bisa mendapatkan bantuan pembiayaan bersubsidi dari pemerintah dikarenakan selain dari anggaran yang terbatas, program subsidi hanya dikhususkan bagi MBR.

Selain itu, sektor perumahan memiliki peran strategis dalam perekonomian nasional karena mampu menggerakkan hingga 185 industri turunan lainnya, mulai dari bahan bangunan, furnitur, hingga jasa keuangan. Hal ini menunjukkan bahwa keterlambatan dalam penyelesaian backlog tidak hanya berdampak pada akses masyarakat terhadap hunian, tetapi juga pada roda pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan. Pada Musyawarah Nasional (MUNAS) REI 2023, Presiden Jokowi juga menegaskan bahwa sektor perumahan memiliki kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) hingga 16 % setiap tahunnya, serta menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar (Direktorat Jenderal Pajak News, 2023).

Berdasarkan masalah diatas, pemerintahan baru yang akan dipimpin oleh Presiden terpilih Bapak Prabowo Subianto akan meluncurkan berbagai inisiatif strategis dalam kampanyenya untuk mengatasi masalah *backlog* perumahan melalui Program 3 Juta Rumah. Dalam kampanyenya, Prabowo berjanji akan membangun tiga juta rumah jika terpilih sebagai presiden dan wakil presiden Indonesia berikutnya. Janji ini tercantum dalam dokumen visi-misi Prabowo-Gibran yang berjudul “Bersama Indonesia Maju”. Selain dalam dokumen visi-misi, program tiga juta rumah ini juga pernah dikampanyekan oleh Prabowo dalam debat Capres kelima yang diselenggarakan di Jakarta Convention Center (JCC), Senayan, Jakarta pada Minggu, 4 Februari 2024. Program tersebut akan membangun satu juta rumah di pedesaan, satu juta di daerah pesisir, dan satu juta di perkotaan. Di dalam dokumen visi misinya, program tiga juta rumah ini termasuk salah satu dari delapan program hasil terbaik cepat (PHTC) versi Prabowo-Gibran apabila mereka terpilih sebagai Presiden-Wakil Presiden Indonesia. Program ini menjadi salah satu dasar untuk mewujudkan Indonesia Emas pada tahun 2045.

Ketersediaan perumahan terjangkau merupakan tantangan signifikan yang dihadapi banyak negara di dunia, termasuk Malaysia dan India. Di Malaysia, Program PR1MA (Perumahan Rakyat 1 Malaysia) adalah inisiatif pemerintah yang diciptakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah di Malaysia. Didirikan pada tahun 2012 melalui Perumahan Rakyat 1Malaysia, PR1MA beroperasi di bawah Perbadanan PR1MA

Malaysia, yang bertanggung jawab atas perencanaan, pengembangan, dan pengelolaan proyek perumahan. Dengan menyediakan lahan dengan harga murah dan pemangkasan pajak bagi pengembang swasta, PR1MA bertujuan mengatasi kesenjangan perumahan yang dihadapi kelompok menengah yang sering kesulitan menemukan rumah yang terjangkau (Laporan Tahunan PR1MA, 2021). Rumah yang ditawarkan melalui skema ini berada dalam rentang harga RM100,000 hingga RM400,000, rata-rata 20% di bawah harga pasar, tanpa mengorbankan kualitas.

Hingga Desember 2021, PR1MA telah mengembangkan 62 proyek dengan total investasi sebesar 8 Miliar Ringgit Malaysia. Meskipun kontribusi PR1MA terhadap total pembangunan perumahan di Malaysia terbilang kecil—sekitar 10-20%—program ini tetap signifikan dalam segmen perumahan terjangkau, terutama di wilayah-wilayah dengan permintaan tinggi seperti Selangor dan Kuala Lumpur. Sementara itu, pengembang swasta konvensional mendominasi sekitar 70-80% pasar, fokus pada segmen perumahan mewah dan menengah atas. Dengan demikian, PR1MA berperan penting dalam mengisi kekosongan yang ditinggalkan oleh pengembang swasta yang lebih mementingkan keuntungan.

Housing for All by 2022, atau Pradhan Mantri Awas Yojana - Urban (PMAY-U), adalah program ambisius yang diluncurkan oleh pemerintah India pada tahun 2015. Dengan tujuan menyediakan perumahan terjangkau bagi semua penduduk perkotaan di India pada tahun 2022, program ini diharapkan dapat mengatasi *backlog* perumahan yang besar, terutama di kota-kota dengan pertumbuhan populasi yang pesat (Halder, H., & Jyotirmoy Koley 2024). PMAY-U menargetkan 20 juta keluarga yang tidak memiliki akses ke perumahan yang layak, serta menyediakan subsidi untuk kelompok berpenghasilan rendah (EWS), menengah bawah (LIG), dan menengah (MIG), guna mempermudah akses mereka ke perumahan.

Mekanisme pendanaan PMAY-U melibatkan kolaborasi antara pemerintah pusat dan negara bagian, di mana pemerintah pusat memberikan subsidi kepada keluarga dan pengembang. Selain itu, keterlibatan pengembang swasta melalui

model Kerjasama Pemerintah dan Swasta (KPBU) memungkinkan penyediaan unit perumahan dengan lebih cepat. Hingga tahun 2022, lebih dari 11 juta unit perumahan telah disetujui untuk dibangun, dengan banyak dari unit tersebut telah selesai atau dalam proses konstruksi. Proyek-proyek sukses, seperti peremajaan kawasan kumuh di Pune dan Surat, menunjukkan bahwa program ini berhasil membantu keluarga berpenghasilan rendah mendapatkan akses ke perumahan yang layak.

Tiongkok memiliki, perumahan terjangkau atau perumahan rakyat (*bǎozhàng xìng zhùfáng*) merupakan program pemerintah yang bertujuan menyediakan perumahan dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah (Wenbo Qin, 2017). Pendanaan untuk proyek-proyek ini bersumber dari berbagai pihak, termasuk pemerintah pusat dan daerah yang memberikan dana awal, serta sektor swasta melalui skema PPP. Dalam model ini, pemerintah memberikan insentif berupa subsidi tanah, pajak, dan kemudahan perizinan untuk mendorong pengembang swasta berpartisipasi dalam pembangunan perumahan.

Pendekatan Tiongkok terhadap perumahan terjangkau juga mencakup skema DFBMOT+SLAP (Design-Finance-Build-Maintain-Operate-Transfer + special arrangements on land Provision Model), di mana sektor publik bekerja sama dengan investor swasta. Proyek-proyek ini diserahkan kepada investor melalui seleksi kompetitif, dan pemerintah menyediakan lahan serta insentif tambahan untuk memastikan proyek dapat dilaksanakan dengan efisien. Melalui model ini, pemerintah dapat mempercepat konstruksi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, sementara pengembang swasta dapat memperoleh keuntungan melalui penyewaan dan subsidi, menciptakan situasi yang saling menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat.

Keberhasilan negara-negara lain dalam mengatasi *backlog* perumahan melalui pendekatan yang beragam dan inovatif dapat menjadi sumber inspirasi yang penting bagi Indonesia. Meskipun setiap negara memiliki karakteristik dan

tantangan unik, beberapa elemen dari strategi mereka, seperti kemitraan publik-swasta (KPBU/PPP) dalam bidang perumahan, menunjukkan potensi besar untuk diterapkan di Indonesia. Skema KPBU dapat memberikan solusi hemat anggaran bagi pemerintah, sekaligus melibatkan sektor swasta untuk mempercepat penyediaan rumah terjangkau. Meskipun margin keuntungan bagi pengembang dalam skema ini cenderung lebih kecil dibandingkan dengan proyek konvensional, insentif dari pemerintah, seperti pemangkasan pajak dan subsidi, membantu menarik minat dan partisipasi mereka.

Dengan jumlah *backlog* yang tinggi, khususnya dalam segmen masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), Indonesia membutuhkan strategi pembiayaan yang lebih efektif dan inovatif dalam industri perumahan. Strategi ini harus mencakup berbagai skema pembiayaan yang dapat diakses oleh MBR, seperti subsidi pemerintah, dan insentif bagi pengembang yang bersedia membangun perumahan dengan harga yang terjangkau. Selain itu, kolaborasi yang kuat antara pemerintah pusat, daerah, dan sektor swasta dapat mendorong terciptanya proyek perumahan yang berkualitas, cepat, dan terjangkau bagi masyarakat luas.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana strategi pembiayaan untuk mengurangi *backlog* pada sektor industri perumahan di Indonesia?

1.3 Batasan Penelitian

Untuk memfokuskan penelitian dan memastikan keterkaitan dengan pelaksanaan serta pencapaian hasil yang diinginkan, peneliti mengenakan pembatasan masalah, maka batasan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Analisis akan terbatas pada *backlog* perumahan di Indonesia pada tahun 2024, dengan data yang mencakup periode 2023-2024. Penelitian ini akan memberikan latar belakang mengenai tren *backlog*, Fokus utama adalah pada strategi yang telah diterapkan oleh pemerintah, seperti Program 1 Juta Rumah dan kolaborasi pemerintah dengan perbankan melalui dana FLPP, serta evaluasi efektivitasnya. Upaya non-pemerintah atau inisiatif sektor swasta yang tidak terkait langsung dengan kebijakan pemerintah tidak akan dibahas.
2. Penelitian ini juga akan terbatas pada usulan strategi alternatif yang dianalisis dengan hasil yang akan direkomendasikan tanpa pengujian implementasi lapangan. Batasan lain mencakup penggunaan data sekunder dari laporan pemerintah, statistik resmi, dan literatur terkait dari sumber yang tepercaya.

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan merumuskan strategi dalam mengatasi backlog perumahan di Indonesia menuju target zero backlog pada tahun 2045. Hasil penelitian diharapkan memberikan kontribusi nyata bagi perumusan kebijakan dan strategi pembangunan perumahan nasional dalam mendukung pencapaian Indonesia Emas 2045.

1.5 Sistematika Laporan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disusun berdasarkan standar baku penulisan tugas akhir yang telah ditetapkan. Penelitian ini terdiri atas lima bab utama. Bab I adalah *Pendahuluan*, yang memuat latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, batasan penelitian, serta sistematika penulisan. Bab II berisi *Tinjauan Pustaka*, yang mencakup landasan teori dan penelitian terdahulu yang relevan. Bab III membahas *Metode Penelitian*, meliputi jenis penelitian, teknik pengumpulan data, serta metode analisis data. Bab IV menyajikan *Hasil*

Penelitian, sedangkan Bab V berisi *Pembahasan*, yang kemudian ditutup dengan *Kesimpulan dan Saran* dari penelitian yang telah dilakukan.

- **BAB 1** Pendahuluan, berisikan latar belakang masalah yang telah diteliti, rumusan masalah yang menjadi pertanyaan penelitian, tujuan penelitian yang ingin dicapai sehingga dilakukan dan diadakannya penelitian ini, batasan masalah sehingga dapat membatasi sejauh mana batasan masalah penelitian serta hal-hal lainnya yang dapat memberikan gambaran umum mengenai penelitian yang dilakukan.
- **BAB II** Kajian Literatur, berisikan dasar teori-teori yang digunakan untuk mendukung pelaksanaan penelitian serta konsep-konsep dasar yang menjadi landasan dalam mengembangkan model penelitian. Penelitian Terdahulu menggambarkan antusias peneliti dalam meneliti fenomena yang terjadi. Teori-teori pendukung dapat dimunculkan pada bab ini
- **BAB III** Metode Penelitian, menjelaskan tentang jenis penelitian yang dilakukan, teknik pengambilan populasi dan sampel, teknik pengumpulan dan pengolahan data. Pengumpulan data mencakup pengambilan data primer dan sekunder.
- **BAB IV** Pengumpulan dan Pengolahan Data atau Pendirian Sistem, yaitu berisi analisis penulis mengenai hasil yang didapatkan dalam pengolahan data, penarikan kesimpulan hasil pengolahan data
- **BAB V** Penutup, yaitu berupa kesimpulan yang menjadi pernyataan singkat yang didapatkan peneliti dengan menggunakan urutan angka (123...). dan juga berisi saran pengembangan penelitian yang selanjutnya dilakukan