

Ziswaf Alternatif Instrumen Dalam Penanggulangan Backlog Perumahan Di Indonesia

Muhammad Mahdi*

Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia

ARTICLE INFO

Keywords:

Housing backlog,
Housing policy,
Ziswaf.

Corresponding Author:

mehdyhebsy06@gmail.com

Manajerial

Volume 18 Nomor 1

November 2024 - April 2025

e-ISSN 2502-5546

P-ISSN 1907-4832

hh. 01 – 16

Received date: 31/11/2024

Published date: 16/12/2024

ABSTRACT

The demand for housing in Indonesia remains significant, but it is not yet supported by adequate availability of housing units. The housing policy direction outlined in the National Medium-Term Development Plan (RPJMN) 2020-2024 has so far fallen short of its intended targets. This is evident in the unmet provision of habitable housing according to RPJMN targets. The housing backlog remains high, with 9.9 million households lacking homes and 26.92 million households living in uninhabitable housing conditions. This study aims to identify the root causes of the suboptimal housing provision and financing, as well as to formulate policy recommendations to optimize housing provision in Indonesia. Based on the USG analysis, the primary issues are the rising cost of land and the limited allocation of the state budget (APBN) for the Housing Loan Liquidity Facility (FLPP). To address the housing backlog, it is essential to select adequate policy alternatives measured by five criteria: efficiency, effectiveness, fairness, political acceptance, and ease of implementation. The analysis, utilizing the AHP (Analytic Hierarchy Process) method and matrix analysis, concludes that the use of waqf land and ziswaf (zakat, infak, and waqf funds) is a viable policy to tackle the housing backlog in Indonesia.

Permintaan akan perumahan di Indonesia masih cukup besar, namun belum didukung oleh ketersediaan unit rumah yang memadai. Arah kebijakan perumahan yang digariskan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024 sejauh ini masih jauh dari target yang diharapkan. Hal ini terlihat dari belum tercapainya penyediaan rumah layak huni sesuai target RPJMN. Angka backlog perumahan masih tinggi, dengan 9,9 juta rumah tangga tidak memiliki rumah dan 26,92 juta rumah tangga tinggal dalam kondisi rumah yang tidak layak huni. Studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi akar permasalahan dari kurang optimalnya penyediaan dan pembiayaan perumahan, serta merumuskan rekomendasi kebijakan untuk mengoptimalkan penyediaan perumahan di Indonesia. Berdasarkan analisis USG, masalah utama yang dihadapi adalah meningkatnya harga tanah dan terbatasnya alokasi APBN untuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Untuk mengatasi backlog perumahan, sangat penting untuk memilih alternatif kebijakan yang tepat yang diukur dengan lima kriteria: efisiensi, efektivitas, keadilan, penerimaan politik, dan kemudahan implementasi. Analisis dengan menggunakan metode AHP (Analytic Hierarchy Process) dan analisis matriks menyimpulkan bahwa penggunaan tanah wakaf dan ziswaf (zakat, infak, dan sedekah) merupakan kebijakan yang tepat untuk mengatasi kekurangan pasokan perumahan di Indonesia.

©2024 JM. All rights reserved

PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk hidup membutuhkan tempat bernaung sebagai perlindungan, yang secara umum kita kenal sebagai rumah. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah didefinisikan sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah memiliki peran sentral dalam kesejahteraan suatu bangsa, karena kepemilikan aset dapat meningkatkan pendapatan dan berdampak positif terhadap kesejahteraan rumah tangga, terutama yang berada dalam kategori miskin (Meidiana & Marhaeni, 2019). Dengan hunian yang layak, peradaban dan produktivitas suatu bangsa dapat meningkat.

Pentingnya rumah sebagai hunian layak telah diakui dalam UUD 1945 pasal 28 H ayat (1), yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selaras dengan itu, arah kebijakan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020–2024 mencanangkan penyediaan akses perumahan dan permukiman layak, aman, dan terjangkau. Strategi untuk mencapai target tersebut dilakukan melalui tiga pendekatan utama, yaitu dari sisi permintaan (demand side), sisi pasokan (supply side), dan penciptaan lingkungan yang mendukung (enabling environment).

Namun, kebutuhan hunian di Indonesia masih sangat besar dan belum didukung dengan ketersediaan unit rumah yang memadai. Hingga tahun 2023, dari target 70% rumah tangga penghuni rumah layak pada periode 2020–2024, hanya 63,15% atau sekitar 46,14 juta rumah tangga yang menempati hunian layak. Artinya, masih terdapat 36,85% atau 26,92 juta rumah tangga yang menempati hunian tidak layak. Proyeksi Bappenas untuk tahun 2024 adalah mencapai 65%, yang berarti masih terdapat selisih (gap) sebesar 5% dari target RPJMN 2024. Selain itu, masih ada 13,56% atau sekitar 9,90 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah dari total 73,06 juta rumah tangga pada tahun 2023.

Dari sisi penyediaan fisik dan pembiayaan, capaian

juga masih jauh dari target. Dalam laporan kinerja Direktorat Jenderal Perumahan, misalnya, target penyediaan rumah susun hanya tercapai 44,56% dari target sebesar 51.340 unit, sementara penyediaan rumah swadaya mencapai 92,36% atau 751.468 unit. Untuk bantuan prasarana, sarana, dan utilitas, capaian hanya sebesar 45,76%, dan bantuan rumah khusus sebagian besar dialokasikan untuk pembangunan rumah pasca bencana. Selain itu, alokasi anggaran pada periode 2020–2024 hanya mencapai 87,07% dari kebutuhan kerangka pendanaan renstra, sehingga terjadi gap pendanaan sebesar 12,93%.

Program Sejuta Rumah untuk Rakyat yang diluncurkan pada 29 April 2015 bertujuan untuk mengurangi backlog dan meningkatkan kualitas rumah tidak layak huni. Namun, implementasi program ini belum merata di seluruh wilayah, dengan 15 dari 34 provinsi menunjukkan kinerja di bawah 100%. Peningkatan jumlah penduduk yang tidak diimbangi dengan kecepatan penyediaan perumahan memperburuk situasi backlog, khususnya di wilayah perkotaan (Yudohusodo & Salam, 1991).

Krisis backlog perumahan yang mencakup 9,9 juta rumah tangga tanpa kepemilikan rumah dan 26,92 juta rumah tangga yang menempati hunian tidak layak memiliki dampak serius terhadap kesejahteraan sosial, ketidakstabilan ekonomi, dan ketimpangan sosial di perkotaan maupun pedesaan. Pemerintah telah meluncurkan berbagai kebijakan untuk meningkatkan penyediaan rumah, seperti subsidi perumahan, pembangunan rumah susun, rumah khusus, dan bantuan stimulan rumah swadaya. Namun, langkah-langkah ini masih belum mampu sepenuhnya mengatasi masalah backlog.

Berdasarkan target teknokratis hingga tahun 2029, diperlukan penanganan 9 juta rumah tangga melalui pembangunan rumah baru dan peningkatan kualitas rumah tidak layak huni untuk mencapai 74% rumah tangga yang menempati hunian layak. Jika mengacu pada target politis presiden terpilih periode 2024–2029 sebesar 15 juta rumah tangga, maka capaian pembangunan bidang perumahan dapat mencapai 81–82% pada akhir tahun 2029. Untuk itu, diperlukan kerja keras dan strategi kebijakan yang lebih efektif untuk mengatasi tantangan di sektor perumahan, khususnya backlog perumahan, yang masih menjadi

masalah utama di Indonesia. Tulisan ini bertujuan untuk mengidentifikasi langkah-langkah strategis yang dapat direkomendasikan sebagai solusi untuk mengatasi masalah tersebut.

KAJIAN PUSTAKA

KEBIJAKAN PROGRAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN PERUMAHAN DI DI BEBERAPA NEGARA

Kebijakan pembangunan perumahan yang diterapkan di berbagai negara, baik negara maju maupun berkembang, dapat dijadikan referensi dalam merumuskan atau mengembangkan kebijakan serupa di Indonesia. Beberapa kajian mengenai kebijakan perumahan di berbagai negara telah disusun oleh Suparwoko (2013), Fahrurozi & Arifin (2015), Direktorat Employment, Labour & Social Affair OECD (2016), serta Federal Institute (2022). Berikut adalah rangkuman kebijakan perumahan di beberapa negara:

[a] India

Urbanisasi yang pesat di India telah mendorong pemerintah untuk memprioritaskan kebijakan perumahan di kawasan perkotaan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Beberapa inisiatif, seperti *Jawaharlal Nehru Urban Renewal Mission* dan *Indira Awas Yojana*, berfokus pada penyediaan perumahan terjangkau beserta fasilitas penunjang seperti air bersih, sanitasi, layanan kesehatan, dan pendidikan di 63 kota. Selain itu, program ini menyediakan subsidi tunai kepada masyarakat pedesaan untuk membangun rumah sesuai preferensi mereka, serta pinjaman lunak berbunga rendah untuk kebutuhan perumahan dan infrastruktur. Bank nasional di India juga mendukung program ini dengan menawarkan skema pembiayaan perumahan yang serupa, memberikan akses yang lebih luas bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

[b] Mongolia

Pemerintah Mongolia, bekerja sama dengan Asian Development Bank (ADB), telah mengembangkan kerangka kebijakan sektor perumahan yang mencakup *Housing Law*, *National Housing Strategy (NHS)*, serta regulasi seperti *Housing Privatization Law* dan *Condominium Law*. Melalui Program Pembiayaan Perumahan Sektor Keuangan,

pemerintah memberikan dukungan dana kepada bank mitra untuk menyediakan pinjaman bagi rumah tangga berpenghasilan rendah dan menengah. Skema ini meliputi pembelian, renovasi, pembangunan rumah, serta peningkatan infrastruktur. Selain itu, program "40.000 Rumah" yang digagas Parlemen Mongolia bertujuan meningkatkan aksesibilitas perumahan melalui pembangunan kawasan baru, peningkatan kualitas infrastruktur, serta penguatan industri bahan bangunan domestik..

[c] Srilangka

Pemerintah Sri Lanka telah lama menjalankan program perumahan publik yang melibatkan masyarakat penerima manfaat secara langsung dalam proses konstruksi. Kebijakan ini mencakup penyediaan tanah, infrastruktur dasar, air bersih, dan fasilitas umum di kawasan perumahan baru. Masyarakat diberikan akses kredit perumahan berbunga rendah untuk pembelian rumah. Selain itu, penghuni kompleks perumahan mendapatkan pelatihan keterampilan untuk berpartisipasi dalam pembangunan, menciptakan integrasi aktif antara penerima manfaat dan proyek perumahan.

[d] Pakistan

Pemerintah Pakistan telah memperkenalkan kebijakan pembiayaan perumahan melalui Bank Negara Pakistan yang bermitra dengan bank komersial. Program ini meliputi penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan pegawai negeri, termasuk rencana pembangunan satu juta unit rumah setiap tahun. Meski inisiatif ini disambut positif, implementasinya masih menghadapi berbagai kendala..

[e] Thailand

Thailand telah mengembangkan *National Housing Strategy* dengan pembentukan Komite Kebijakan Perumahan Nasional. Dua program utama, yaitu *Baan Eua-Arthorn (BEA)* dan *Baan Man Kong (BMK)*, bertujuan menyediakan hunian terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Program BEA fokus pada pembangunan komunitas baru dengan subsidi pemerintah untuk infrastruktur. Sementara itu, BMK mendukung masyarakat

dalam meningkatkan kondisi perumahan secara kolektif, dengan menyediakan subsidi infrastruktur dan pinjaman jangka panjang melalui kerja sama dengan pemerintah lokal dan lembaga swadaya masyarakat (LSM).

[f] Singapura

Singapura mengadopsi pendekatan yang terstruktur dalam penyediaan perumahan dengan empat pilar utama. Pilar pertama adalah komitmen pemerintah melalui pengadaan lahan, pembangunan perumahan untuk masyarakat umum, dan pengendalian harga rumah, dengan hampir 90% lahan dimiliki oleh pemerintah. Hal ini memungkinkan negara mengontrol dan memfasilitasi program perumahan secara efektif. Pilar kedua adalah perencanaan komprehensif, di mana tata ruang dirancang secara proporsional untuk membagi kawasan budidaya dan lindung, serta penerapan teknologi modern untuk menekan biaya pembangunan. Pilar ketiga mencakup pembiayaan kepemilikan rumah, melalui sistem pinjaman pemerintah yang efisien untuk mempermudah akses masyarakat dalam memiliki rumah. Pilar keempat adalah pengelolaan perumahan melalui kebijakan pajak properti yang proporsional, yang bertujuan menjaga stabilitas pasar perumahan dan mencegah monopoli harga..

[g] Inggris

Pemerintah Inggris memberikan dukungan kepada masyarakat untuk memiliki rumah pertama melalui berbagai program insentif. Salah satu inisiatifnya adalah *Help to Buy Equity Loan*, di mana pemerintah menawarkan pinjaman sebesar 20% dari harga rumah tanpa bunga atau biaya administrasi, dengan pembeli cukup menyetor 5% dari harga rumah sebagai uang muka. Selain itu, terdapat program *Help to Buy ISA*, yaitu skema tabungan dengan bonus pemerintah sebesar 25% dari jumlah simpanan, hingga maksimum £3,000. Untuk pembelian rumah di London, pemerintah menyediakan skema *London Help to Buy* yang memberikan pinjaman sebesar 20%-40% dari harga rumah. Program lain adalah *Mortgage Guarantee*, yang memungkinkan peminjam mendapatkan pinjaman hingga 95% dari harga rumah dengan

menjaminkan asetnya kepada pemerintah.

[h] Negara OECD

Negara-negara anggota OECD berfokus pada pengembangan perumahan yang inklusif melalui berbagai strategi. Salah satunya adalah memberikan bantuan pembiayaan bagi masyarakat untuk membeli rumah pertama mereka, baik melalui subsidi pemerintah maupun pinjaman dengan persyaratan ringan. Selain itu, pengembangan sektor perumahan sosial dan penyewaan yang terjangkau menjadi prioritas, baik oleh pemerintah maupun sektor swasta, guna memperluas akses bagi penyewa. Upaya lain mencakup pengembangan industri konstruksi untuk meningkatkan kapasitas pembangunan rumah berkualitas dan menciptakan lapangan kerja. Pendekatan ramah lingkungan juga menjadi perhatian utama, dengan memanfaatkan teknologi hijau dan bahan bangunan berkelanjutan. Di sisi lain, negara-negara ini berkomitmen untuk memperbaiki kawasan kumuh melalui rehabilitasi lingkungan, penyediaan fasilitas dasar seperti air bersih dan sanitasi, serta pemberdayaan komunitas untuk meningkatkan kualitas hidup penduduk.

FILANTROPI DALAM PEMBANGUNAN

Makna filantropi dapat berbeda di setiap wilayah karena dipengaruhi oleh perbedaan budaya, tetapi esensi dari filantropi tetap sama, yakni mengenai kedermawanan dan kepedulian sosial. Secara sederhana, filantropi dapat diartikan sebagai kesadaran kolektif untuk melakukan tindakan kedermawanan secara terorganisasi dan terstruktur bagi mereka yang membutuhkan, khususnya masyarakat kurang mampu.

Menurut laporan *World Giving Index*, selama lima tahun berturut-turut, Indonesia menempati peringkat pertama sebagai negara paling dermawan. Pada tahun 2021, sebanyak 8 dari 10 orang di Indonesia secara rutin memberikan donasi. Sementara itu, laporan *Outlook Filantropi 2022* menunjukkan bahwa kegiatan penyaluran dana filantropi di Indonesia terus mengalami peningkatan dalam beberapa tahun terakhir. Pada tahun 2020, total dana filantropi yang disalurkan mencapai Rp15,4 triliun, meningkat sebesar

23,05% dibandingkan tahun 2019 yang mencatatkan penyaluran sebesar Rp12,52 triliun. Sebelumnya, pada 2018, jumlah dana yang disalurkan adalah Rp11,76 triliun. Jika dihitung secara kumulatif, total penyaluran dana filantropi selama periode 2018-2020 mencapai Rp38,9 triliun. Selain itu, pada tahun pertama pandemi COVID-19, penerima manfaat dari dana filantropi meningkat sebesar 42,15% menjadi 38,71 juta jiwa, dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang mencapai 27,42 juta jiwa.

Sebagai negara dengan mayoritas penduduk Muslim, Indonesia memiliki potensi besar dalam pengumpulan dana filantropi. Mengingat bahwa dana filantropi berperan penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pengelolaannya perlu dilakukan secara profesional agar dapat menjadi solusi efektif untuk mengatasi permasalahan sosial, terutama kemiskinan (Solihin, 2022). Salah satu sumber utama dana filantropi di Indonesia adalah Zakat, Infak, Shadaqah, dan Wakaf (ZISWAF). Dengan populasi Muslim terbesar di dunia, potensi dana ZISWAF di Indonesia sangat besar. Dana ZISWAF tidak hanya berfungsi sebagai kewajiban agama terhadap Allah SWT, tetapi juga dapat menjadi instrumen keuangan sosial yang bertujuan untuk mengurangi kemiskinan dan memperbaiki kesejahteraan masyarakat (Solihin, 2022).

Dalam konteks pemerataan pendapatan dan pengentasan kemiskinan, Islam telah menyediakan instrumen-instrumen seperti Zakat, Infak, Shadaqah, dan Wakaf. Instrumen ini juga mencakup pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat, termasuk penyediaan hunian yang layak. Kesadaran masyarakat Indonesia untuk menunaikan zakat terus meningkat, meskipun potensi zakat yang besar belum tergali secara optimal.

Potensi zakat di Indonesia diperkirakan mencapai Rp327 triliun per tahun, hampir setara dengan anggaran pemerintah untuk perlindungan sosial tahun 2022 sebesar Rp431,5 triliun (Kemenag, 2023). Selain itu, potensi wakaf tunai diperkirakan sebesar Rp180 triliun per tahun, dengan nilai aset wakaf yang mencapai Rp2.000 triliun. Namun, realisasi pengumpulan dana zakat oleh Badan Amil Zakat Nasional (Baznas) pada tahun 2022 baru mencapai Rp22,4 triliun, dan meningkat menjadi Rp32,3 triliun pada tahun 2023. Dari jumlah tersebut, sebesar 96%

dana yang terkumpul telah disalurkan. Untuk wakaf, luas tanah wakaf yang tercatat mencapai lebih dari 522 juta meter persegi yang tersebar di 390.241 lokasi. Meskipun demikian, masih banyak potensi yang belum terealisasi sepenuhnya (Baznas, 2024).

Dana filantropi yang terkelola dengan baik memiliki potensi besar untuk memberikan dampak signifikan terhadap pengentasan kemiskinan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Optimalisasi pengelolaan dana ZISWAF dapat menjadi langkah strategis dalam memperkuat pembangunan sosial di Indonesia.

METODOLOGI PENELITIAN

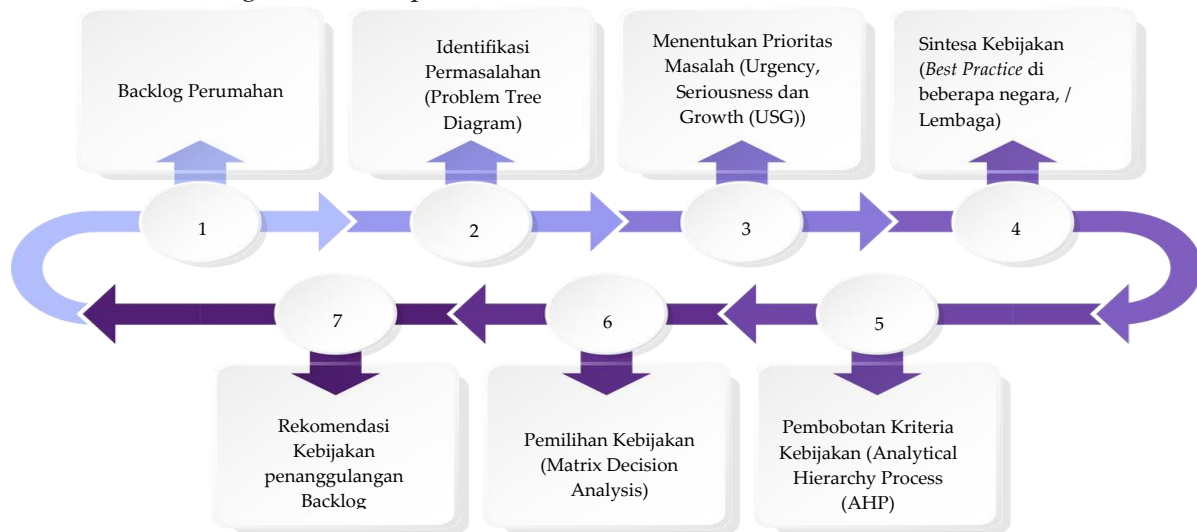
Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif, yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau deskripsi yang jelas dan objektif tentang suatu fenomena atau kondisi tertentu berdasarkan data kuantitatif. Metode ini melibatkan pengumpulan, pengorganisasian, dan analisis data yang berbasis angka atau statistik untuk memberikan pemahaman yang mendalam mengenai topik penelitian. Dalam hal ini, penelitian difokuskan pada identifikasi dan analisis permasalahan backlog perumahan di Indonesia.

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan sekunder, yang diperoleh dari berbagai sumber, termasuk literatur, dokumen instansi terkait, dan kuesioner. Pengumpulan data dilakukan melalui metode *purposive sampling*, di mana sampel dipilih secara sengaja berdasarkan karakteristik tertentu yang relevan untuk memberikan informasi yang dibutuhkan dalam menjawab pertanyaan penelitian.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahap. Pertama, digunakan *Problem Tree Diagram* untuk mengidentifikasi dan memetakan akar permasalahan secara terstruktur. Selanjutnya, metode penilaian skoring USG (*Urgency, Seriousness, and Growth*) diterapkan untuk menentukan prioritas permasalahan berdasarkan tingkat urgensi, keseriusan, dan potensi pertumbuhan dampaknya. Akhirnya, alternatif kebijakan dipilih menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) untuk memberikan pembobotan yang terstruktur terhadap pilihan kebijakan, serta *Matrix Analysis* untuk mengevaluasi dan membandingkan alternatif

kebijakan yang diusulkan. Pendekatan ini diharapkan mampu menghasilkan analisis yang sistematis dan komprehensif untuk mengidentifikasi permasalahan

backlog perumahan dan menentukan solusi yang paling efektif.



Gambar 1. Kerangka Berpikir

PEMBAHASAN

BACKLOG PERUMAHAN DI INDONESIA

Jumlah rumah tangga di Indonesia terus mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan rata-rata peningkatan setiap tahun mencapai 1,02 juta rumah tangga per tahunnya, dengan peningkatan yang signifikan mempengaruhi angka backlog kepemilikan rumah sebesar 9,9 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah dan backlog penghunian yang mencapai 26,92 juta rumah tangga yang menempati hunian tidak layak huni, hal tersebut menjadi tantangan tersendiri dalam penyediaan perumahan untuk Masyarakat apalagi pada periode 2020 s.d. 2023 suplai rumah di Indonesia hanya di kisaran 4,4 juta unit rumah, hal tersebut tidak sebanding dengan jumlah rumah tangga yang menempati hunian tidak layak huni yaitu sebesar 26,92 juta rumah tangga atau 36,85% dari jumlah rumah tangga di Indonesia (Susenas BPS 2024)

Untuk mengatasi permasalahan backlog perumahan di Indonesia pemerintah pada masa periode 2016-2024 telah mengarahkan kebijakannya untuk peningkatan akses Masyarakat terhadap hunian layak melalui dua skema yaitu peningkatan afordabilitas/keterjangkauan dan peningkatan suplai hunian layak, namun sampai di penghujung periode pemerintahan Joko Widodo target RPJMN sebesar 70% rumah tangga yang menghuni rumah layak

masih belum terpenuhi dengan gap sebesar 5% dari target yang termuat pada RPJMN di tahun 2024, sehingga diperlukan upaya-upaya secara konkrit dan cepat dalam mengatasi permasalahan backlog di Indonesia baik dari aspek kepemilikan maupun pemenuhan kualitas layak huni baik di perkotaan maupun di pedesaan, apalagi dengan proyeksi 70% penduduk akan tinggal di perkotaan pada tahun 2045 maka mendorong semakin urgennya penyediaan hunian, sehingga menjadi tantangan yang besar bagi pemerintahan berikutnya dalam mengatasi permasalahan backlog ini.

KEBIJAKAN AFORDABILITAS PERUMAHAN DI INDONESIA

Kebijakan dan strategi dalam beberapa periode belakangan ini di Indonesia dalam penyediaan perumahan diarahkan untuk peningkatan akses masyarakat terhadap tempat tinggal yang layak melalui peningkatan afordabilitas/ keterjangkauan dan peningkatan suplai hunian layak yang diimplementasikan dalam bentuk program pemberian subsidi pembiayaan untuk meningkatkan keterjangkauan (afordabilitas) yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Program ini merupakan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang disediakan oleh pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah, FLPP menawarkan berbagai fitur menarik, di antaranya uang muka (Down Payment/DP) yang lebih rendah

dibandingkan jenis KPR lainnya, yaitu persentase tertentu dari harga rumah. Program ini juga dilengkapi suku bunga maksimal 5 persen, bebas premi asuransi, angsuran bulanan yang terjangkau, serta tenor kredit panjang dengan jangka waktu hingga 20 tahun. Namun, fasilitas ini hanya disediakan untuk rumah tapak, rumah susun dan rumah swadaya dengan batasan nilai perolehan rumah tertentu yaitu rumah tapak di kisaran Rp150 hingga Rp219 juta, Rumah susun nominal harga Rp.288 juta hingga Rp.385 juta. Dan rumah swadaya pada nominal Rp120 juta hingga Rp.155 juta.

Realisasi bantuan FLPP periode 2020-2023 hanya 742.981 unit. Pendanaan program ini juga dibatasi dengan anggaran yang disediakan oleh bendahara umum negara (BUN), yang mana pada tahun 2024 anggaran yang disediakan hanya sebesar 18 triliun untuk 200.000 unit. Bila dilihat dari aspek kebutuhan rumah masih terdapat gap yang cukup besar, sehingga permintaan atas bantuan FLPP yang cukup tinggi tidak dapat dipenuhi dengan anggaran yang terbatas.

Selain FLPP, terdapat juga program untuk menunjang keterjangkauan yaitu Subsidi Selisih Bunga (SSB), Program SSB tidak diberikan langsung kepada masyarakat, melainkan disalurkan oleh pemerintah kepada perbankan sebagai pelaksana. Bank yang menerima subsidi bunga kredit perumahan ini dapat menurunkan suku bunga, sehingga angsuran yang dibebankan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi lebih ringan. Melalui program ini, MBR mendapatkan kemudahan berupa KPR dengan suku bunga tetap sebesar 5% per tahun selama masa pinjaman, serta Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai sesuai aturan perundang-undangan.

Program ini sempat ditiadakan pada desember tahun 2019 karena membebani fiskal negara di masa pandemi Covid dengan capaian SSB pada tahun 2019 sebesar 99.907 unit dari anggaran Rp 3,1 triliun namun kembali diberikan pada triwulan II tahun 2020 dalam dengan realisasi pada tahun 2020 sebesar 90.362 unit dengan Batasan subsidi suku bunga dari 20 tahun menjadi 10 tahun saja, program ini kembali ditiadakan pada tahun 2021 hingga sekarang disebabkan beban fiskal yang membengkak karena

pemerintah harus menanggung selisih suku bunga yang terus meningkat setiap tahun.

Selain 2 program di atas terdapat juga kebijakan subsidi bantuan uang muka (SBUM), kebijakan ini mempertimbangkan Salah satu kendala dalam kepemilikan hunian sendiri adalah lantaran tidak memiliki cukup dana untuk membayar uang muka alias *down payment* (DP) rumah, sehingga SBUM menjadi solusi yang ditawarkan pemerintah, Adapun besaran nilai SBUM yang bisa didapatkan penerima KPR Subsidi adalah Rp4 juta. FLPP dan SBUM saling berhubungan dimana penerima FLPP otomatis akan mendapatkan SBUM.

Terdapat juga Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), BP2BT adalah program bantuan pemerintah yang ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan hunian. Sesuai namanya, bantuan pembiayaan ini diberikan kepada MBR yang memiliki tabungan di bank pelaksana BP2BT. Program ini berfokus pada pembiayaan sebagian uang muka rumah atau dana untuk pembangunan rumah secara mandiri melalui kredit atau pembiayaan bank terkait. Peserta BP2BT berkesempatan mendapatkan bantuan uang muka hingga Rp40 juta, dengan tenor pinjaman hingga 20 tahun serta bebas dari premi dan PPN, realisasi bantuan ini periode 2020 s.d. 2023 sebesar 25.242 unit atau masih jauh bila dibandingkan dengan bantuan FLPP dan SSB. Program ini dirasakan masih membebani MBR dikarenakan bunga yang dibebankan adalah bunga komersial atau *floating rate*.

KEBIJAKAN PENYEDIAAN HUNIAN LAYAK OLEH PEMERINTAH

Sesuai amanat UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pemerintah seharusnya dapat menyediakan rumah bagi masyarakat yang pemenuhannya diatur dalam UUD 1945 pasal 28 H ayat (1) yang mana disebutkan rumah adalah hak warga negara, "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan."

Untuk mendukung suplai atas perumahan yang layak maka pemerintah menyediakan perumahan kepada

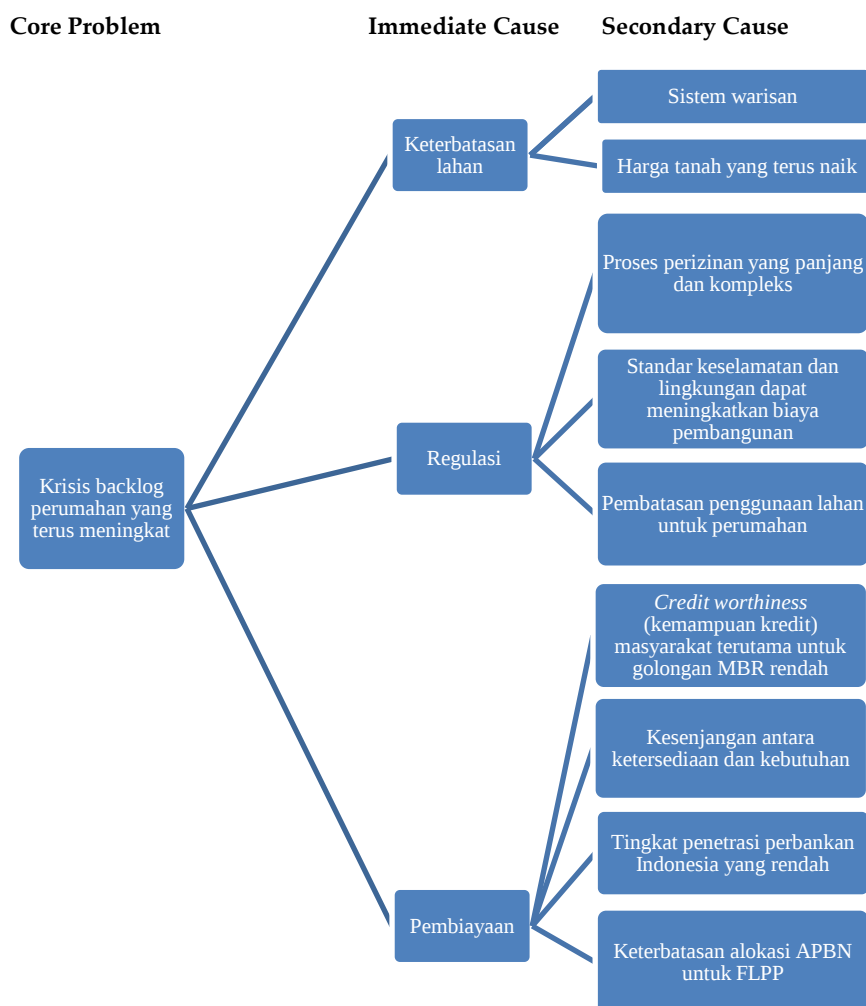
Masyarakat secara langsung maupun tidak langsung melalui berbagai macam program. Program penyediaan eksisting dibidang perumahan sebagaimana yang tertuang dalam RPJMN 2020-2024 yaitu melalui pembangunan hunian baru baik berupa pembangunan rumah susun, rumah khusus dan pembangunan prasarana dan sarana utilitas (PSU), begitu juga terdapat program peningkatan kualitas rumah melalui program bantuan stimulan perbaikan RTLH berupa Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS).

Pada periode 2020-2023 Capaian suplai rumah susun yang disediakan pemerintah pada mencapai 16.443 unit dan penyediaan rumah khusus sebesar 13.556 unit serta peningkatan kualitas RTLH melalui program BSPS sebesar 696.422 unit sehingga secara total rumah layak huni yang disediakan pemerintah untuk periode 2020-2023 sebesar 726.421 unit dengan total rumah yang mendapatkan bantuan PSU pada periode yang sama sebesar 101.044 unit. Dari capaian

tersebut kita lihat masih terdapat gap capaian pembangunan dengan target yang terdapat pada renstra, ketidakcapaian target tersebut disebabkan adanya perbedaan pendanaan yang ada pada dokumen renstra dan yang tertera pada DIPA Dimana Alokasi anggaran Tahun 2020-2024 untuk pencapaian target pada RPJMN hanya mencapai Rp.49.766545 Juta atau 87,07% dari kerangka pendanaan renstra sebesar Rp.57.156.960 juta, sehingga terjadi gap pendanaan sebesar 12,93%, kekurangan anggaran tersebut menjadi penyebab belum maksimalnya suplai rumah layak huni yang sesuai dengan target pemerintah.

ANALISIS PERMASALAHAN PENYEDIAAN PERUMAHAN DI INDONESIA

Problem krusial penyediaan perumahan lebih disebabkan oleh tiga isu besar yaitu permasalahan keterbatasan lahan, regulasi dan pembiayaan (Khalawi A.H, 2019).



Gambar 2. Implementasi Problem Tree Diagram

Dalam Penentuan akar masalah penulis menggunakan Problem Tree Diagram dan kemudian

ditentukan prioritas masalah menggunakan metode skoring USG (*Urgency, Seriousness, and Growth*) yang pada gilirannya digunakan untuk mencari berbagai alternatif pemecahan masalahnya.

Silverman (dalam Azizah, 2014) menyatakan bahwa istilah diagram pohon masalah (*Problem Tree Diagram*) adalah suatu diagram yang sistematis yang dirancang untuk mengurutkan hubungan sebab-akibat. Berdasarkan beberapa pendapat ahli sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa diagram pohon masalah (*Problem Tree Diagram*) adalah suatu metode pemecahan masalah dengan mencari hubungan sebab-akibat dari suatu masalah. Sehingga dapat ditemukan teknik pemecahan masalah tersebut

Penulis membatasi permasalahan pada *secondary cause* yang akan menjadi pertimbangan untuk dikaji lebih mendalam guna memberikan rekomendasi kebijakan dalam mengatasi permasalahan utama yaitu krisis backlog perumahan yang terus meningkat. Adapun penentuan *secondary cause* atas 3 aspek dalam *immediate cause* yang telah disampaikan oleh ahli di bidang perumahan di Indonesia dilakukan berdasarkan beberapa sumber dan dapat dijabarkan sebagai berikut:

[1] Peningkatan jumlah penduduk

Berdasarkan World Bank, "Urbanization and Development" menyebutkan bahwa di daerah dengan kepadatan penduduk tinggi, lahan yang tersedia untuk pembangunan sangat terbatas, mengakibatkan persaingan yang ketat untuk akses terhadap lahan.

[2] Sistem warisan

Berdasarkan FAO, "Land Tenure and Rural Development" menyebutkan bahwa Sistem warisan dapat membagi lahan menjadi bagian yang sangat kecil dari generasi ke generasi, mengurangi lahan yang tersedia untuk pertanian atau pemukiman.

[3] Harga tanah yang terus naik

Berdasarkan UN-Habitat, "World Cities Report" menyebutkan bahwa mahalanya harga tanah membuat pemerintah kesulitan dalam mengalokasikan anggaran untuk membeli lahan yang diperlukan, sehingga mengurangi kapasitas

investasi dalam infrastruktur publik.

Berdasarkan World Bank, "The World Development Report" menyebutkan bahwa ketika harga tanah meningkat, sektor swasta sering kali dapat menawarkan harga yang lebih tinggi daripada pemerintah, menyulitkan akses pemerintah untuk memperoleh lahan yang dibutuhkan.

Berdasarkan FAO, "The State of Food and Agriculture" menyebutkan bahwa keterbatasan lahan yang diakibatkan oleh mahalanya harga tanah mengurangi kemampuan pemerintah dalam merencanakan penggunaan lahan secara efektif, mengakibatkan kekurangan ruang untuk pengembangan perumahan dan infrastruktur.

[4] Proses perizinan yang panjang dan kompleks

Berdasarkan World Bank, "Doing Business Report" menyebutkan bahwa banyaknya tahapan dan dokumen yang diperlukan dalam proses perizinan dapat membuat pengembang merasa frustrasi dan memperlambat realisasi proyek perumahan.

[5] Standar keselamatan dan lingkungan dapat meningkatkan biaya Pembangunan

Laporan industri atau studi dari asosiasi konstruksi yang menunjukkan perbandingan biaya antara proyek yang memenuhi standar lingkungan dan yang tidak. Memenuhi standar lingkungan seringkali memerlukan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan atau teknologi tertentu yang lebih mahal. Hal ini dapat meningkatkan biaya keseluruhan proyek.

[6] Pembatasan penggunaan lahan untuk perumahan

Beberapa standar melarang pembangunan di daerah yang memiliki ekosistem sensitif, yang membatasi pilihan lokasi bagi developer.

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang mencantumkan kawasan terlarang untuk pembangunan.

Kebijakan zonasi yang membatasi jenis penggunaan lahan di suatu area (misalnya, mengutamakan penggunaan komersial atau

industri) dapat mengurangi ketersediaan lahan untuk perumahan.

Sumber: Peraturan Daerah (Perda) yang mengatur zonasi dan tata ruang wilayah.

[7] Kemampuan kredit (*credit worthiness*) masyarakat, khususnya pada kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), tergolong rendah.

Masalah keterjangkauan (*affordability*) berkaitan dengan kemampuan finansial masyarakat Indonesia dalam memiliki rumah. Beberapa faktor yang memengaruhi hal ini termasuk rendahnya kemampuan kredit (*credit worthiness*) terutama pada golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), serta pertumbuhan pendapatan masyarakat yang tidak sejalan dengan kenaikan harga properti..

Data susenas 2023 menyebutkan sekitar 40% populasi Indonesia termasuk dalam kategori masyarakat berpenghasilan rendah, dan mayoritas bekerja pada sektor informal sehingga terjadi ketidakpastian jumlah pendapatan. Mayoritas MBR tersebut menghadapi kendala finansial untuk memiliki rumah yang layak huni dan banyak yang tinggal di daerah perkotaan pada pemukiman kumuh.

[8] Kesenjangan antara ketersediaan dan kebutuhan

Masalah ketersediaan (*availability*) berkaitan dengan kesenjangan antara jumlah persediaan (*supply*) dan permintaan (*demand*), serta ketidaksesuaian antara ketersediaan hunian dengan kebutuhan masyarakat. Perhitungan pemerintah menunjukkan bahwa kebutuhan rumah baru berkisar antara 820.000 hingga 1 juta unit per tahun, namun, pengembang terbatas dalam hal pembangunan hanya mampu membangun sekitar 400.000 unit per tahun. Kesenjangan besar ini menciptakan backlog yang menyebabkan harga properti naik dengan cepat. Hal ini terlihat dari data Bank Indonesia (BI) mengenai indeks harga properti residensial yang meningkat tajam dalam empat tahun terakhir, terutama untuk tipe kecil dan menengah. Di samping backlog, status kepemilikan rumah juga

merupakan parameter penting dalam menilai keterjangkauan tempat tinggal bagi masyarakat. Data Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat bahwa pada 2022, 83,99% rumah tangga tinggal di rumah milik sendiri atau rumah keluarga, meningkat signifikan dibandingkan 81,08% pada 2021. Di DKI Jakarta, kekurangan rumah layak sangat signifikan, dengan sekitar 1,77 juta rumah tangga tidak memiliki hunian yang layak pada 2022.

[9] Tingkat penetrasi perbankan Indonesia yang rendah

Masalah aksesibilitas (*accessibility*) berkaitan dengan rendahnya akses masyarakat Indonesia terhadap pembiayaan perumahan. Beberapa faktor yang memengaruhi masalah ini antara lain rendahnya tingkat penetrasi perbankan di Indonesia, di mana masyarakat, terutama pekerja mandiri, masih menghadapi kendala untuk memperoleh pembiayaan perumahan. Selain itu, dominasi pekerja mandiri yang lebih besar juga menjadi tantangan, karena mereka sering kali sulit memperoleh pinjaman dari bank akibat penghasilan yang tidak tetap, yang menjadi pertimbangan utama bank dalam menilai kemampuan kredit mereka.

Berdasarkan data Bank Indonesia, pembiayaan non-perbankan masih menjadi pilar utama dalam pembangunan properti residensial. Pada kuartal I-2023, sekitar 73,31% dari total kebutuhan modal pembangunan proyek perumahan bersumber dari dana internal. Di sisi konsumen, fasilitas KPR (kredit pemilikan rumah) tetap diprioritaskan sebagai pilihan untuk pembelian properti residensial, dengan pangsa mencapai 74,83% dari total pembiayaan. Sumber pembiayaan lain, seperti metode penggalangan dana melalui pasar modal atau obligasi, masih jarang digunakan oleh pengembang. Kondisi ini mengurangi kapasitas perusahaan untuk melakukan ekspansi.

[10] Keterbatasan alokasi APBN untuk FLPP

Masalah keberlanjutan (*sustainability*) berkaitan dengan aspek keberlanjutan dana dalam pembiayaan perumahan. Saat ini, sumber keuangan untuk pembiayaan rumah masih bersifat jangka pendek, sehingga tidak

mendukung KPR jangka panjang. Beragam aspek yang memengaruhi keberlanjutan ini antara lain keterbatasan alokasi APBN untuk FLPP.

Berdasarkan identifikasi beberapa permasalahan tersebut di atas kemudian ditentukan prioritas masalah menggunakan metode skoring dengan pendekatan analisis yang digunakan untuk menentukan prioritas permasalahan atau isu berdasarkan tiga dimensi utama yaitu *Urgency*, *Seriousness*, dan *Growth*. Metode ini membantu dalam pengambilan keputusan dengan mengidentifikasi masalah mana yang memerlukan perhatian segera dan memiliki dampak besar jika tidak ditangani. Skoring dilakukan dengan survey, Dari hasil analisis USG tersebut bahwa yang menjadi prioritas masalah adalah permasalahan **Harga tanah yang terus naik** dan **Keterbatasan alokasi APBN untuk FLPP** untuk kemudian dirumuskan rekomendasi kebijakan guna mengatasi permasalahan tersebut.

SINTESA KEBIJAKAN

Berdasarkan hasil identifikasi masalah dengan menggunakan metode *Problem Tree Diagram* dan *USG Analysis*, disampaikan bahwa yang menjadi prioritas akar masalah dari krisis backlog perumahan yang terus meningkat adalah harga tanah yang terus naik dan Keterbatasan alokasi APBN untuk FLPP.

Dari permasalahan tersebut, berikut ini penulis uraikan alternatif kebijakan berdasarkan best Practise di beberapa negara, maupun kajian lainnya yang dilakukan oleh penulis untuk mengatasi masalah backlog perumahan di Indonesia, meliputi:

[1] Harga tanah yang terus naik.

Alternatif kebijakan, sumber sintesa kebijakan serta Hasil/Pengembangan yang perlu diukur berdasarkan kriteria pemilihan kebijakan yang dapat digunakan adalah:

[a] Penyediaan Tanah oleh pemerintah dengan sumber penerapan di Singapura dan Srilangka, dan Thailand dengan hasil/ Pengembangan yang perlu diukur berdasarkan kriteria pemilihan kebijakan yaitu:

- 1) Optimalisasi Land Bank dimana Bank

Tanah memiliki lima fungsi utama: perencanaan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. dengan dasar Hukum Land Bank Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja) serta Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Bank Tanah

- 2) Penggunaan tanah sitaan
- 3) Penggunaan tanah KL /BUMN/ Pemda

[b] Istibdal Wakaf dengan sumber penerapan di Singapura, dengan hasil/ Pengembangan yang perlu diukur berdasarkan kriteria pemilihan kebijakan yaitu: "Penggunaan Tanah Wakaf"

[c] Filantropi dengan sumber penerapan Filantropi Indonesia dengan hasil/ Pengembangan yang perlu diukur berdasarkan kriteria pemilihan kebijakan yaitu: "Filantropi Tanah"

[2] Keterbatasan alokasi APBN untuk FLPP

Alternatif kebijakan, sumber sintesa kebijakan serta Hasil/Pengembangan yang perlu diukur berdasarkan kriteria pemilihan kebijakan yang dapat digunakan adalah:

[a] Subsidi untuk pembelian rumah Pertama dengan sumber penerapan di Inggris, dengan hasil/ Pengembangan yang perlu diukur berdasarkan kriteria pemilihan kebijakan yaitu: "Peningkatan Kuota FLPP/ Pengembangan Skema Pembiayaan"

[b] Penggunaan Dana Ziswaf dengan sumber penerapan Oleh Baznas kepada korban bencana, dengan hasil/ Pengembangan yang perlu diukur berdasarkan kriteria pemilihan kebijakan yaitu:

- 1) Penggunaan Dana Zakat untuk MBR (Mustahik)
- 2) Penggunaan Dana Sadaqah (Islam), Perpuluhan, Derma, serta Sumbangan amal pada Kristen, Daan (sumbangan untuk pura) pada Hindu, Dana (sumbangan untuk wihara) pada Budha;

[c] Filantropi dengan sumber penerapan Filantropi Indonesia dengan hasil/ Pengembangan yang perlu diukur berdasarkan kriteria pemilihan kebijakan yaitu: "Filantropi Pembangunan Perumahan untuk MBR"

[d] Skema Pembiayaan oleh Swasta dengan sumber penerapan Penerapan Public Private Partnership (PPP) untuk pembangunan Infrastruktur dengan hasil/ Pengembangan yang perlu diukur berdasarkan kriteria pemilihan kebijakan yaitu: "Penerapan PPP dengan insentif Khusus"

Dengan regulasi dan langkah-langkah yang lebih konkret ini, backlog perumahan dapat ditangani secara lebih efektif. Kebijakan ini mengatasi hambatan utama seperti harga lahan yang tinggi, akses ke pembiayaan, serta kurangnya tata kelola dan koordinasi antar lembaga, yang selama ini menjadi penghalang dalam mengatasi backlog perumahan di Indonesia.

Adapun, dalam menetapkan kebijakan yang akan diimplementasikan dari beberapa alternatif kebijakan yang ada dilakukan penilaian menggunakan *matrix decision analysis* dalam pertimbangan pengambilan kebijakan melibatkan beberapa kriteria yang membantu membandingkan dan mengevaluasi berbagai opsi secara sistematis. Penilaian alternatif kebijakan dalam mengatasi permasalahan lahan dan keterbatasan anggaran pemerintah memerlukan kriteria yang mempertimbangkan optimalisasi penggunaan lahan yang terbatas serta pengelolaan anggaran yang efisien dan efektif. Dalam situasi di mana lahan terbatas dan anggaran terbatas, kebijakan yang dipilih harus mampu mengidentifikasi dan memanfaatkan sumber daya yang ada untuk mencapai tujuan yang maksimal tanpa menambah beban pembiayaan yang tidak dapat dipertahankan.

Diolah dari pandangan para ahli analisis kebijakan seperti Bardach dan Patashnik (2016) yang menyebutkan bahwa kriteria kebijakan sebagai

standar yang digunakan untuk mengevaluasi dan membandingkan alternatif kebijakan. Mereka menekankan pentingnya memilih kriteria kebijakan secara hati – hati dengan melihat kesesuaian terhadap tujuan dan konteks kebijakan. Adapun, beberapa kriteria yang ditekankan meliputi:

1. Efisiensi, dengan mempertimbangkan keseimbangan antara manfaat yang diperoleh dan biaya yang dikeluarkan;
2. Efektivitas, dengan mempertimbangkan sejauh mana kebijakan mencapai tujuan atau hasil yang diinginkan;
3. Keadilan, dengan mempertimbangkan keadilan dalam distribusi manfaat dan beban kebijakan;
4. Penerimaan politik, dengan mempertimbangkan tingkat dukungan dari publik dan pemangku kepentingan terhadap kebijakan;
5. Kemudahan implementasi, dengan mempertimbangkan praktikalitas pelaksanaan kebijakan, mencakup aspek politik, administratif, dan teknis;

Dengan kriteria-kriteria ini, kebijakan dapat lebih efektif dalam mengatasi keterbatasan anggaran dan lahan yang tersedia, sambil memastikan bahwa keberlanjutan, keadilan, dan pengelolaan yang efisien tetap dijaga. Dalam menerapkan *matrix decision analysis*, sesuai dengan Goodwin dan Wright (1998) yang menyebutkan bahwa pembobotan memungkinkan pembuat kebijakan untuk secara eksplisit mengartikulasikan preferensi dan prioritas mereka, memberikan kejelasan dalam menangani ketidakpastian dan konflik di antara kriteria yang bersaing. Proses penentuan bobot untuk masing – masing kriteria dilakukan menggunakan Metode Analytic Hierarchy Process (AHP) yang dikembangkan oleh Thomas L. Saaty melalui "The Analytic Hierarchy Process" (1980) serta menggunakan bantuan aplikasi berbasis web <https://bpmsg.com/ahp/ahp-calc.php>. Adapun, hasil perhitungan bobot pada setiap kriteria meliputi:

Tabel 1. Priorities

No	Category	Priority	Rank
1	Efisiensi	17.6%	3

No	Category	Priority	Rank
2	Efektivitas	10.3%	4
3	Keadilan	5.4%	5
4	Penerimaan politik	24.2%	2
5	Kemudahan implementasi	42.5%	1

Number of comparisons = 10, Consistency Ratio CR = 6.2%

Dari Hasil dari penilaian bobot atas setiap kriteria tersebut menunjukkan bahwa kriteria Kemudahan implementasi menjadi faktor terpenting dalam sebuah kebijakan dengan bobot sebesar 42,5%, disusul kriteria Penerimaan politik sebesar 24,2%, kemudian berurutan kriteria Efisiensi, Efektivitas dan Keadilan dengan bobot sebesar 17,6%, 10,3% dan 5,4%. Adapun, Consistency Ratio CR = 6,2% (< 10 %) menunjukkan bahwa penilaian terhadap setiap kriteria sudah konsisten.

Setelah dilakukan pembobotan, kemudian diberikan

kepada responden dengan menggunakan metode *purposive sampling* yang merupakan *stakeholders* di bidang perumahan untuk dilakukan penilaian dengan skala 1 - 10 terhadap masing - masing rekomendasi kebijakan untuk dicari rata - rata dan dikalikan dengan bobot tersebut di atas. Hal ini dilakukan agar setiap rekomendasi memiliki nilai akhir yang dapat dibandingkan sehingga organisasi dapat memilih keputusan yang relevan untuk sasaran yang ingin dicapai. Adapun, hasil analisis tertuang sebagaimana tabel di bawah:

Tabel 2. Matriks Pemilihan Alternatif Kebijakan dengan Metode Matrix Analysis

Alternatif	Total
Harga tanah yang terus naik	
Optimalisasi Land Bank	6,551
Penggunaan Tanah Sitaan	5,428
Penggunaan Tanah KL /BUMN/ Pemda	6,914
Filantropi Tanah	6,914
Penggunaan tanah Wakaf	8,835
Keterbatasan alokasi APBN untuk FLPP	
Peningkatan Kuota FLPP/ Pengembangan Skema Pembiayaan	5,922
Penggunaan Dana Sadaqah (Islam), Perpuluhan, Derma, serta Sumbangan amal pada Kristen, Daan (sumbangan untuk pura) pada Hindu, Dana (sumbangan untuk wihara) pada Budha	6,004
Filantropi Pembangunan Perumahan untuk MBR	5,902
Penerapan PPP dengan insentif Khusus	6,132
Penggunaan Dana Zakat untuk MBR (Mustahik)	8,571

Berdasarkan perhitungan dengan metode *matrix analysis*, dengan permasalahan pada harga tanah yang terus naik dan keterbatasan Alokasi APBN untuk FLPP maka penggunaan Tanah wakaf dan penggunaan dana ZISWAF sebagai alternatif yang paling memungkinkan diterapkan dalam penyediaan perumahan untuk MBR di Indonesia. Kebijakan ini memerlukan sinergi yang kuat antara seluruh *stakeholders* yang terlibat.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

KESIMPULAN

Reformasi perumahan di Indonesia telah berkembang mengikuti perkembangan ekonomi dengan berbagai

kebijakan di bidang perumahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam pemenuhan hunian yang layak, beberapa kebijakan yang ada di Indonesia tidak jauh berbeda dengan kebijakan-kebijakan di negara lain, antara lain fokus pada aspek *Afordabilitas* maupun suplai hunian layak. namun Kebutuhan hunian di Indonesia masih sangat besar belum terpenuhi hal itu terlihat dari capaian penyediaan rumah layak huni belum dapat dicapai sesuai dengan target dan arah kebijakn pada RPJMN 2020-2024, terlihat angka Backlog perumahan masih cukup tinggi dimana terdapat 9,9 juta rumah tangga yang belum memiliki rumah dan 26,92 juta rumah tangga yang masih menempati hunian tidak layak huni, Dari

hasil analisis USG bahwa yang menjadi prioritas masalah dalam penanggulangan backlog di Indonesia adalah Harga tanah yang terus naik dan Keterbatasan alokasi APBN untuk FLPP. Maka untuk penanggulangan *Backlog* perumahan diperlukan alternatif kebijakan yang memadai. Dengan menggunakan metode AHP dan matrix analysis penggunaan tanah wakaf dan dana ziswaf menjadi kebijakan yang dapat diterapkan dalam penanggulangan Backlog perumahan di Indonesia.

REKOMENDASI KEBIJAKAN

Pengelolaan dana zakat, infak, sedekah, dan wakaf (ZISWAF) memiliki potensi besar untuk memberikan solusi atas permasalahan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Untuk mengoptimalkan pemanfaatan ZISWAF, diperlukan kolaborasi antara Kementerian Agama, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dan Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui penerbitan peraturan bersama terkait pengelolaan ZISWAF untuk perumahan MBR. Berikut ini adalah usulan kebijakan dan langkah konkret yang dapat diterapkan:

[1] **Skema Investasi ZISWAF.** Dana ZISWAF dapat diinvestasikan pada proyek perumahan bagi MBR melalui kerja sama dengan pengembang perumahan berbasis syariah. Lembaga pengelola ZISWAF, seperti Badan Amil Zakat Nasional (Baznas) dan lembaga zakat lainnya, dapat mengalokasikan dana sesuai peruntukan sumber yang terkumpul. Selain itu, regulasi yang memungkinkan pemanfaatan wakaf properti untuk pembangunan perumahan MBR harus segera disusun, dengan pengelolaan yang dilakukan oleh lembaga wakaf terpercaya.

[2] Penyusunan Kebijakan dan Regulasi

[a] **Kolaborasi Pemerintah dan Lembaga ZISWAF.** Pemerintah perlu bekerja sama dengan lembaga pengelola ZISWAF untuk merancang program pembangunan rumah bagi MBR. Kebijakan ini harus disertai insentif pajak bagi donatur serta kemudahan administrasi dalam penyaluran dana.

[b] **Regulasi yang Mendukung Transparansi.** Pembuatan peraturan yang memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam

penggunaan dana ZISWAF sangat penting, termasuk mekanisme pelaporan yang dapat diakses publik.

[3] **Pemanfaatan Dana ZISWAF.** Dana ZISWAF dapat digunakan untuk pembangunan perumahan murah, pemberian subsidi pembelian rumah, serta penyediaan pelatihan keterampilan bagi warga MBR untuk berpartisipasi dalam pembangunan rumah. Pendekatan ini tidak hanya memenuhi kebutuhan perumahan, tetapi juga memberdayakan masyarakat secara langsung.

[4] **Peningkatan Infrastruktur dan Layanan Pendukung.** Pengembangan infrastruktur dasar seperti jalan, air bersih, dan sanitasi di kawasan perumahan MBR dapat didukung oleh dana ZISWAF. Selain itu, dana ini juga dapat dimanfaatkan untuk membangun fasilitas sosial seperti sekolah, pusat kesehatan, dan pusat komunitas di lingkungan tersebut.

[5] **Kemitraan dengan Pengembang.** Kerja sama dengan pengembang perumahan, baik swasta maupun BUMN, dapat dilakukan untuk membangun perumahan bagi MBR. Pemerintah dapat memberikan insentif perizinan, sementara pengembang bertanggung jawab atas pengadaan lahan dan pembangunan fisik.

[6] **Sosialisasi dan Edukasi.** Penting untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang manfaat ZISWAF dalam mendukung kebutuhan perumahan. Selain itu, edukasi kepada warga MBR tentang cara mengakses bantuan perumahan dapat meningkatkan efektivitas program ini.

[7] **Pemantauan dan Evaluasi.** Pemantauan terhadap pelaksanaan program perumahan berbasis ZISWAF harus dilakukan secara berkala. Sistem pelaporan yang transparan diperlukan untuk memastikan dana digunakan secara tepat sasaran.

[8] **Pembiayaan Rumah Berbasis Syariah.** Pemerintah dapat memfasilitasi pembiayaan rumah berbasis syariah yang lebih terjangkau bagi MBR, seperti sistem musyarakah mutanaqisah (MMQ) atau murabahah, sesuai prinsip-prinsip syariah.

[9] Potensi Pemanfaatan Dana Sosial Lainnya.

Selain ZISWAF, potensi dana sosial dari agama lain, seperti perpuluhan atau derma dalam tradisi Kristen, daan dalam Hindu, atau dana dalam Buddha, juga dapat dioptimalkan untuk mendukung pembangunan perumahan. Seluruh praktik ini mencerminkan nilai-nilai solidaritas dan gotong royong yang sangat relevan dalam konteks Indonesia.

Dengan mengintegrasikan pengelolaan ZISWAF dan potensi dana sosial lainnya, kebijakan ini tidak hanya akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, tetapi juga mengurangi ketimpangan sosial dan menciptakan keadilan dalam sektor perumahan. Ke depan, kajian lebih komprehensif mengenai potensi dana sosial lintas agama dapat dilakukan untuk memperkuat fondasi kebijakan ini.

REFERENSI

- Andrew, H. (2004). *Asian-American Philanthropy: Expanding Knowledge, Increasing Possibilities*. Working paper, the Center for Public and Non-Profit Leadership, Georgetown Public Policy Institute. Artikel ini dipresentasikan pada ARNOVA Annual Conference, November 2004, Los Angeles, CA.
- Bardach, E., & Patashnik, E. M. (2016). *A Practical Guide for Policy Analysis: The Eightfold Path to More Effective Problem Solving*.
- Boardman, A. E., Greenberg, D. H., Vining, A. R., & Weimer, D. L. (2017). *Cost-Benefit Analysis: Concepts and Practice*.
- Cafonline. (2022). *World Giving Index*. Diakses dari <https://www.cafonline.org/insights/research/world-giving-index>.
- Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan. (2018). *Roadmap Sistem Pembiayaan Perumahan Indonesia 2018–2025*. Jakarta: Ditjen Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR.
- English Housing Policy and Programmes. (2016). *1st Edition*. London: Department for Communities & Local Government (DCLG).
- Fahrurrozi, & Arifin, J. (2015). Pengembangan Harta Wakaf di Singapura. *Jurnal Ekonomi Syariah, Equilibrium*, 3(1), 1–12.
- Gofur, R., & Jumiaty, I. E. (2021). Analisis Kebijakan Program Sejuta Rumah: Sebuah Tinjauan Literatur. *Administratio: Jurnal Ilmiah Administrasi Publik dan Pembangunan*, 12(2).
- Kementerian Keuangan. (2015). *Kajian Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan*. Jakarta: Kementerian Keuangan.
- Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan. (2001). *Planet Kita, Kesehatan Kita*. Kusnanto, H. (Ed.). Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Meidiana, N. P. C. A. T., & Marhaeni, A. A. I. N. (2019). Pengaruh Kepemilikan Aset, Ketersediaan Infrastruktur, dan Pendidikan terhadap Pendapatan dan Kesejahteraan Rumah Tangga Miskin. *Buletin Studi Ekonomi*.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2020 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020–2024.
- Rukmana, D., et al. (2019). *Jejak Langkah Hunian Layak Indonesia*. Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, PT Medisa.
- Sitanggang. (2023). Kebijakan Pembiayaan dan Pendanaan Perumahan di Indonesia: Kajian Literatur. *Journal of Architecture Landscape and Urban Design*, 1(1), 11–23.
- Solihin. (2022). Pengelolaan Dana Filantropi dan Pemberdayaan Masyarakat Miskin. *Jurnal Dinamika Ekonomi Syariah*, 9(2), 122–136.

- Subdirektorat Statistik Kesehatan dan Perumahan. (2024). *Statistik Perumahan dan Pemukiman*. Jakarta: Badan Pusat Statistik. Diakses dari <https://www.bps.go.id>.
- Suparwoko, W. (2013). Kebijakan dan Praktek Pembangunan Perumahan Sejumlah Negara di Asia-Pasifik. *Research Gate*, 12, 54–80.
- Turner, S. J. F., & Fichter, R. (1972). *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*. New York: Collier Macmillan.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2015). *Housing at the Centre of the New Urban Agenda*.
- World Bank. (2017). *Public-Private Partnerships for Urban Infrastructure: Principles and Best Practices*.
- Yudohusodo, S., & Salam, S. (Eds.). (1991). *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.
- .