

TRANSFORMASI KELEMBAGAAN DAN SIMPLIFIKASI REGULASI DI SEKTOR PERUMAHAN UPAYA PENCAPAIAN TARGET SWASEMBADA PAPAN

Khairul Umam¹⁾, Muhammad Cahyadi²⁾

¹⁾ Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia

²⁾ Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia

e-mail : umamlaw.mdr@gmail.com¹, sahabatcahyadi160899@gmail.com²

Received: 11-04-2026

Revised: 26-05-2026

Accepted: 22-06-2026

Info Artikel

Abstract

Keywords:

*Institutional Transformation,
Regulatory Simplification,
Housing Self-Sufficiency,
Housing Sector.*

The housing sector in Indonesia currently faces significant challenges due to the high housing backlog, which contrasts sharply with the government's ambitious targets for achieving housing self-sufficiency. This research aims to dissect the urgency of institutional transformation and regulatory simplification as fundamental strategies to overcome barriers in national housing provision. The primary issues identified include fragmented authority among government agencies, overlapping mandates between central and local governments, and licensing complexities that create legal uncertainty and high transaction costs for industry players. The research method employed is normative legal research with a statutory approach and a conceptual approach. Secondary data derived from legal literature and public policy are analyzed qualitatively to find solutions to bureaucratic deadlocks. The results indicate that institutional transformation through the establishment of an integrated housing authority can create more agile and focused policy orchestration. Furthermore, regulatory simplification through the harmonization of operational rules is proven to cut repetitive bureaucratic chains without compromising building quality standards. This study concludes that housing self-sufficiency can only be achieved if there is synergy between an organizational structure with strong authority and adaptive regulations. Strategic solutions offered include one-stop digital licensing and the establishment of a housing endowment fund managed by an independent body. The implementation of these policies is expected not only to accelerate the quantity of physical housing availability but also to ensure inclusivity for low-income communities. Thus, legal and institutional reforms are the primary keys to realizing a sustainable and independent national housing sector in the future.

Abstrak

Sektor perumahan di Indonesia saat ini menghadapi tantangan besar berupa tingginya angka *backlog* hunian yang kontras dengan target ambisius pemerintah dalam mencapai swasembada papan. Penelitian ini bertujuan untuk membedah urgensi transformasi kelembagaan dan simplifikasi regulasi sebagai strategi

Kata Kunci:

*Transformasi Kelembagaan,
Simplifikasi Regulasi,
Swasembada Papan, Sektor
Perumahan.*

fundamental dalam mengatasi hambatan penyediaan perumahan nasional. Masalah utama yang diidentifikasi meliputi fragmentasi otoritas antar lembaga pemerintah, tumpang tindih kewenangan antara pusat dan daerah, serta kompleksitas perizinan yang menciptakan ketidakpastian hukum dan tingginya biaya transaksi bagi pelaku industri. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Data sekunder yang berasal dari literatur hukum dan kebijakan publik dianalisis secara kualitatif untuk menemukan solusi atas kebuntuan birokrasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transformasi kelembagaan melalui pembentukan otoritas perumahan yang terintegrasi dapat menciptakan orkestrasi kebijakan yang lebih lincah dan terarah. Selain itu, simplifikasi regulasi melalui harmonisasi aturan operasional terbukti mampu memangkas rantai birokrasi yang repetitif tanpa mengabaikan standar kualitas bangunan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa swasembada papan hanya dapat dicapai apabila terdapat sinergi antara struktur organisasi yang memiliki kewenangan kuat dan regulasi yang adaptif. Solusi strategis yang ditawarkan meliputi digitalisasi perizinan satu pintu dan pembentukan dana abadi perumahan yang dikelola oleh lembaga independen. Implementasi kebijakan ini diharapkan tidak hanya mempercepat kuantitas ketersediaan fisik rumah, tetapi juga menjamin inklusivitas bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan demikian, reformasi hukum dan kelembagaan merupakan kunci utama dalam mewujudkan kemandirian sektor perumahan yang berkelanjutan di masa depan.

PENDAHULUAN

Sektor perumahan di Indonesia saat ini menghadapi tantangan yang sangat kompleks, terutama terkait dengan besarnya angka *backlog* hunian yang belum kunjung teratasi sepenuhnya. Kesenjangan antara kebutuhan rumah yang terus meningkat dengan kemampuan penyediaan hunian yang layak menjadi isu krusial dalam pembangunan nasional. Pemerintah telah menetapkan target swasembada papan sebagai bagian dari visi besar untuk menjamin kesejahteraan rakyat secara merata. Namun, tanpa adanya perbaikan fundamental pada sistem pendukung, target ambisius tersebut akan sulit direalisasikan di tengah dinamika kependudukan yang sangat cepat.¹

Ketidakefisienan dalam tata kelola kelembagaan seringkali diidentifikasi sebagai hambatan utama dalam percepatan penyediaan perumahan di berbagai wilayah. Struktur birokrasi yang tumpang tindih antar kementerian dan lembaga menyebabkan proses pengambilan keputusan menjadi lambat dan seringkali tidak sinkron.² Transformasi kelembagaan menjadi sebuah keharusan untuk menciptakan orkestrasi kebijakan yang lebih terpadu dan responsif terhadap kebutuhan pasar maupun masyarakat berpenghasilan rendah. Tanpa lembaga yang memiliki

¹ Sri Maharani, "Pembangunan Perumahan Dengan Hunian Berimbang Bagi Pemenuhan Kebutuhan Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah," *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, advance online publication, 21 Agustus 2017, <https://doi.org/10.31479/JPHL.V9I1.30>.

² Ahmad Sakir, "Transformasi Birokrasi di Indonesia: Kajian dari Sudut Pandang Administrasi Publik," *GEMA PUBLICA* 9 (Desember 2024): 132–43, <https://doi.org/10.14710/gp.9.2.2024.50-61>.

kewenangan kuat dan fokus, intervensi pemerintah di sektor properti cenderung bersifat parsial dan tidak berkelanjutan.³

Selain masalah kelembagaan, kompleksitas regulasi menjadi kendala serius bagi para pengembang dan pemangku kepentingan di sektor perumahan. Banyaknya aturan yang tersebar di tingkat pusat hingga daerah menciptakan ketidakpastian hukum dan biaya transaksi yang sangat tinggi dalam proses perizinan. Simplifikasi regulasi melalui harmonisasi berbagai aturan hukum diharapkan mampu memangkas alur birokrasi yang selama ini menghambat investasi di sektor hunian.⁴ Upaya ini bukan sekadar menyederhanakan teks aturan, melainkan mengubah paradigma pelayanan publik menjadi lebih efisien dan transparan.

Penerapan kebijakan satu pintu melalui transformasi digital dalam sistem perizinan merupakan salah satu bentuk nyata dari upaya simplifikasi regulasi tersebut. Namun, dalam praktiknya, integrasi sistem antar instansi masih sering menghadapi kendala teknis dan ego sektoral yang kuat di lapangan. Hal ini berdampak pada terhambatnya pembangunan proyek-proyek perumahan strategis yang seharusnya bisa dipercepat untuk mengurangi beban kekurangan hunian.⁵ Oleh karena itu, reformasi regulasi harus dibarengi dengan kesiapan infrastruktur teknologi dan kompetensi sumber daya manusia yang memadai di seluruh tingkatan pemerintahan.

Sektor perumahan tidak hanya berkaitan dengan aspek fisik bangunan, tetapi juga melibatkan aspek pembiayaan yang sangat bergantung pada kestabilan regulasi. Ketidakpastian aturan seringkali membuat institusi keuangan menjadi lebih konservatif dalam menyalurkan pembiayaan perumahan bagi masyarakat. Transformasi kelembagaan yang mampu menjamin kepastian hukum akan memberikan sinyal positif bagi sektor swasta untuk lebih terlibat aktif dalam skema pembiayaan kreatif.⁶ Dengan demikian, beban fiskal pemerintah dalam mensubsidi perumahan dapat dikurangi melalui kemitraan strategis yang saling menguntungkan.⁷

³ Rena Zulfaidah dan Usep Saepullah, “Hak Atas Keterlupaan (Right to Be Forgotten) Dan Paradoks Keabadian Data: Tinjauan Filsafat Hukum Tentang Kedaulatan Individu Di Ruang Siber,” *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 3, no. 4 (2025): 3855–64, <https://doi.org/10.62976/ijjel.v3i4.1558>.

⁴ Bismar Siregar dan Revi Fauzi Putramina, “Penegakan Hukum Lingkungan Pasca Disahkannya UU Cipta Kerja,” *BULETIN KONSTITUSI* 5, no. 1 (2024), <https://doi.org/10.30596/konstitusi.v5i1.19718>.

⁵ Atong Soekirman, “Meningkatkan Efisiensi Rantai Pasok melalui Penyedia Logistik, Transportasi Intermoda, Teknologi Informasi, dan Regulasi Pemerintah,” *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 6 (Mei 2024): 476–83, <https://doi.org/10.38035/rrj.v6i4.839>.

⁶ Arie Sulistyoko dkk., “Tinjauan Hak Asasi Manusia Terhadap Pembatasan Pembangunan Tempat Ibadah Di Banjarmasin,” *JOURNAL OF ISLAMIC AND LAW STUDIES* 9, no. 1 (2025): 55–66, <https://doi.org/10.18592/jils.v9i1.16684>.

⁷ Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, “Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat,” SIMPUL KPBU - Kementerian PUPR, diakses 9 April 2026, <https://simpulkpbu.pu.go.id>.

Pencapaian swasembada papan memerlukan koordinasi yang erat antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam penyediaan lahan. Masalah lahan seringkali menjadi batu sandungan utama karena regulasi tata ruang yang kaku dan belum terintegrasi dengan rencana pembangunan perumahan nasional.⁸ Simplifikasi aturan terkait pengadaan lahan untuk kepentingan publik perlu diperkuat agar pembangunan hunian tidak hanya terkonsentrasi di wilayah pinggiran yang minim akses. Penataan kelembagaan di tingkat daerah harus diperkuat untuk memastikan kebijakan pusat dapat diimplementasikan secara efektif dan tepat sasaran.

Dalam konteks global, banyak negara telah berhasil melakukan transformasi kelembagaan perumahan dengan membentuk otoritas khusus yang memiliki kewenangan luas. Indonesia perlu mengadopsi praktik terbaik tersebut dengan menyesuakannya terhadap karakteristik sosial dan ekonomi masyarakat lokal yang beragam. Transformasi ini harus diarahkan pada pembentukan ekosistem perumahan yang inklusif, di mana regulasi tidak lagi menjadi beban, melainkan menjadi fasilitator pertumbuhan. Inovasi kebijakan dalam penyederhanaan prosedur administratif akan menjadi kunci utama dalam memacu produktivitas sektor konstruksi perumahan secara nasional.⁹

Sinergi antara transformasi kelembagaan dan simplifikasi regulasi merupakan dwi-tunggal yang tidak dapat dipisahkan untuk mencapai swasembada papan. Keberhasilan agenda ini akan menentukan sejauh mana negara hadir dalam memenuhi hak dasar warga negara atas tempat tinggal yang layak dan sehat. Artikel ini akan mengkaji lebih dalam mengenai strategi implementasi kebijakan tersebut serta dampaknya terhadap percepatan pembangunan perumahan di Indonesia. Fokus utamanya adalah bagaimana menciptakan struktur organisasi yang lincah dan regulasi yang adaptif demi menjawab tantangan perumahan di masa depan.¹⁰

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang difokuskan pada inventarisasi, sinkronisasi, dan harmonisasi hukum positif terkait sektor perumahan di Indonesia. Fokus utama penelitian terletak pada pengkajian asas-asas hukum dan sistematika peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tata kelola lembaga serta prosedur perizinan hunian. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk membedah efektivitas transformasi organisasi

⁸ Iwan Nurdin, *Memahami Konflik Agraria Perkebunan*, t.t., diakses 9 April 2026, https://www.academia.edu/3520411/Memahami_Konflik_Agraria_Perkebunan.

⁹ Atika Naggi Fadhilah dkk., "STUDI KOMPARASI KEPUASAN BERMUKIM PERUMAHAN FORMAL DAN SWADAYA DI KELURAHAN CEMOROKANDANG," *Planning for Urban Region and Environment Journal (PURE)* 8, no. 1 (2019): 49–56.

¹⁰ Muhammad Hariz Azlan dkk., "Inclusionary zoning as a tool for social sustainability: A systematic review of urban housing policy outcomes," *Sustainable Futures* 9 (Juni 2025): 100648, <https://doi.org/10.1016/j.sfr.2025.100648>.

dalam mencapai target swasembada pangan. Melalui metode ini, peneliti berupaya menemukan celah regulasi (*regulatory gap*) yang selama ini menghambat percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat.¹¹

Sumber data dalam tulisan ini berasal dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta UU Cipta Kerja beserta aturan turunannya. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelaah dokumen resmi, literatur akademik, dan laporan kinerja kementerian terkait. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis guna memberikan gambaran komprehensif mengenai urgensi simplifikasi regulasi sebagai solusi yuridis atas hambatan birokrasi di sektor properti.¹²

HASIL DAN PEMBAHASAN

Urgensi Transformasi Kelembagaan Menuju Integrasi Otoritas Perumahan

Berdasarkan hasil analisis, ditemukan bahwa problematika utama dalam sektor perumahan adalah terjadinya fragmentasi otoritas yang menyebabkan tumpang tindih kewenangan antara instansi pusat dan daerah. Penemuan ini menunjukkan bahwa ego sektoral seringkali menghambat eksekusi program strategis nasional, seperti pembangunan sejuta rumah, karena tidak adanya lembaga tunggal yang memiliki kendali penuh dari hulu ke hilir. Transformasi kelembagaan melalui pembentukan badan otoritas perumahan yang bersifat independen dan lintas sektoral menjadi kebutuhan mendesak. Lembaga ini nantinya berperan sebagai dirigen dalam mengoordinasikan aspek pembiayaan, penyediaan lahan, hingga standar kualitas bangunan secara nasional.¹³

Penemuan lainnya menyoroti perlunya penguatan peran pemerintah daerah dalam ekosistem perumahan melalui sinkronisasi struktur organisasi di tingkat lokal. Selama ini, banyak daerah yang belum menempatkan sektor perumahan sebagai prioritas utama dalam struktur perangkat daerahnya, sehingga implementasi kebijakan pusat seringkali terhambat. Solusi yang ditawarkan adalah restrukturisasi kelembagaan yang mewajibkan adanya koordinasi vertikal yang

¹¹ “Metode Penelitian Hukum (Dr. Muhaimin, S.H., M.Hum.) (Z-Library),” diakses 9 April 2026, <https://online.fliphtml5.com/aludp/sszr/>.

¹² Muhamad Fathony dan Zainal Arifin Hoesein, “Analisis Relevansi Teori Hukum Responsif Pada Fenomena ‘No Viral, No Justice’ Di Media Sosial,” *Judge: Jurnal Hukum* 6, no. 05 (2025): 1467–82, <https://doi.org/10.54209/judge.v6i05.1897>.

¹³ Patricia Canelas dan Sonia Alves, “The governance of affordable housing through public-private partnerships: Critical entanglements,” *Land Use Policy* 143 (Agustus 2024): 107193, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107193>.

lebih ketat untuk memastikan data *backlog* di daerah selaras dengan intervensi anggaran dari pusat.¹⁴ Dengan struktur yang lebih lincah dan terintegrasi, respons terhadap dinamika pasar perumahan dan kebutuhan masyarakat dapat dilakukan secara lebih presisi dan akuntabel.

Dalam konteks pembaruan, transformasi ini juga mencakup aspek digitalisasi tata kelola lembaga yang mampu menghubungkan seluruh pemangku kepentingan dalam satu ekosistem digital. Hasil kajian menunjukkan bahwa lembaga yang mengadopsi sistem manajemen data berbasis kecerdasan buatan memiliki tingkat efisiensi yang jauh lebih tinggi dalam menangani keluhan dan perizinan. Oleh karena itu, saran utama dalam pembenahan kelembagaan adalah pengadopsian teknologi informasi sebagai pilar utama dalam pengambilan keputusan berbasis data. Langkah ini tidak hanya meningkatkan transparansi, tetapi juga meminimalisir potensi praktik korupsi dalam rantai birokrasi penyediaan hunian bagi masyarakat luas.¹⁵

Selain itu, transformasi kelembagaan harus menyentuh aspek kolaborasi antara pemerintah dan sektor swasta melalui skema kemitraan yang lebih luwes. Penemuan di lapangan menunjukkan bahwa banyak pengembang merasa kesulitan berkoordinasi dengan lembaga pemerintah yang memiliki standar prosedur berbeda-beda di setiap wilayah. Solusi yang diusulkan adalah pembentukan unit fasilitasi investasi khusus di dalam lembaga perumahan yang bertugas menjembatani kebutuhan pengembang dengan regulasi pemerintah. Unit ini akan berfungsi sebagai pusat layanan informasi dan pemecahan masalah teknis yang sering kali muncul di tengah pelaksanaan proyek pembangunan hunian.¹⁶

Fokus selanjutnya dari transformasi kelembagaan adalah penguatan fungsi pengawasan dan evaluasi terhadap kualitas perumahan yang telah dibangun oleh pihak pengembang. Banyak ditemukan kasus di mana perumahan subsidi tidak didukung oleh infrastruktur dasar yang memadai karena lemahnya kontrol dari lembaga terkait di daerah. Hasil penelitian menyarankan adanya standarisasi pengawasan nasional yang terintegrasi secara digital untuk memastikan setiap unit rumah memenuhi kelayakan huni.¹⁷ Transformasi ini memastikan bahwa pencapaian target

¹⁴ Rina Rizkiana dan Michael Gerry, “Penanganan Hak Atas Perumahan yang Layak terkait Backlog di Masa Pandemi Covid 19: Studi Kasus di Kota Samarinda,” *Jurnal HAM* 13 (Agustus 2022): 287, <https://doi.org/10.30641/ham.2022.13.287-304>.

¹⁵ Dera Izar Hasanah dkk., “TRANSFORMASI PELAYANAN PUBLIK BERBASIS INOVASI DIGITAL (STUDI KASUS DESKRIPTIF PEMERINTAH KOTA SEMARANG),” *Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan* 11, no. 2 (2025): 434–44, <https://doi.org/10.25157/moderat.v11i2.4783>.

¹⁶ Dian Wardhani, “Pelaksanaan Public-Private Partnership dalam Perspektif Foreign Direct Investment untuk Pembangunan Infrastruktur,” *Jurnal Pengadaan Barang/Jasa* 2 (April 2023): 27–37, <https://doi.org/10.55961/jpbj.v2i1.34>.

¹⁷ Nurul Azizah Wahyu Oktavia dan Suryaning Setyowati, “Evaluasi Efektivitas Bangunan Hunian Rumah Subsidi Berdasarkan Standar Minimal Data Arsitek,” *Prosiding (SLAR) Seminar Ilmiah Arsitektur*, 28 Juni 2025, 1591–99.

swasembada papan tidak hanya dikejar dari sisi kuantitas angka saja, melainkan juga harus mengedepankan kualitas hidup penghuninya.

Kelembagaan perumahan masa depan juga harus memiliki kemampuan dalam mengelola dana abadi perumahan yang berkelanjutan guna menekan ketergantungan pada APBN. Penemuan menunjukkan bahwa fluktuasi anggaran negara seringkali menyebabkan program perumahan menjadi tidak stabil dan sulit diprediksi oleh para pelaku industri. Solusi yang ditawarkan adalah pembentukan lembaga pengelola dana khusus yang mampu memutar modal secara produktif di pasar keuangan untuk mensubsidi bunga kredit hunian. Dengan kemandirian finansial lembaga, program-program pro-rakyat tetap dapat berjalan meski kondisi fiskal negara sedang mengalami tekanan atau kontraksi ekonomi.¹⁸

Aspek penting lainnya adalah keterlibatan lembaga pendidikan dan riset dalam struktur konsultatif kelembagaan perumahan untuk memicu inovasi teknologi bangunan. Penemuan dalam riset ini mengungkap bahwa adopsi material bangunan murah namun berkualitas tinggi masih sangat rendah karena minimnya dukungan kebijakan.¹⁹ Saran yang diberikan adalah menjadikan hasil riset akademis sebagai landasan dalam penetapan standar teknis bangunan oleh lembaga otoritas perumahan nasional. Sinergi ini akan melahirkan efisiensi biaya konstruksi yang signifikan, sehingga harga rumah di pasar dapat ditekan ke level yang lebih terjangkau bagi kelompok milenial.

Transformasi kelembagaan ini harus memprioritaskan prinsip inklusivitas agar seluruh lapisan masyarakat dapat mengakses layanan hunian tanpa diskriminasi birokrasi.²⁰ Hasil kajian menunjukkan bahwa kelompok masyarakat sektor informal sering kali terpinggirkan dari akses informasi perumahan karena prosedur lembaga yang terlalu formalistik. Solusi strategisnya adalah dengan mendirikan unit layanan khusus bagi pekerja informal yang menyediakan pendampingan administratif dan literasi keuangan di bawah otoritas perumahan. Penataan kembali lembaga ini pada akhirnya ditujukan untuk mewujudkan keadilan sosial dalam pemenuhan hak atas papan sebagai kebutuhan dasar manusia.²¹

¹⁸ Dwi Yulis dkk., "ANALISIS KEMAMPUAN DAN KEMANDIRIAN FISKAL DI KABUPATEN KUANTAN SINGINGI," *Menara Ilmu* 16 (Oktober 2022), <https://doi.org/10.31869/mi.v16i2.3787>.

¹⁹ Amjad Almusaed dkk., *Contemporary Innovations and Sustainable Practices in the Application of Clay Materials within Architectural Design and Construction Methodologies* (2024), <https://doi.org/10.5772/intechopen.1005787>.

²⁰ Uu Nurul Huda dan M. Yahya Wahyudin, "The Ideal and Reality of Election Law Enforcement in Indonesia," *Law Development Journal* 8, no. 2 (2026): 732–49, <https://doi.org/10.30659/ldj.8.2.732-749>.

²¹ "Buka Akses Pembiayaan Rumah Bagi Pekerja Informal, Danantara Apresiasi Inovasi BTN Perluas Inklusi Keuangan Nasional," diakses 9 April 2026, <https://www.btn.co.id/id/About/Gallery/News/News/Listing/2025/10/15/Buka-Akses-Pembiayaan-Rumah-Bagi-Pekerja-Informal>.

Strategi Simplifikasi Regulasi Harmonisasi Hukum dan Efisiensi Perizinan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tumpang tindih regulasi antara undang-undang sektoral dan peraturan daerah menjadi faktor penghambat utama dalam kemudahan berusaha di sektor properti. Simplifikasi regulasi melalui skema *omnibus law* di tingkat operasional menjadi solusi strategis untuk menghapuskan pasal-pasal yang bersifat kontraproduktif dan repetitif. Fokus utama dari simplifikasi ini adalah penyatuan standar prosedur operasional (SOP) perizinan di seluruh wilayah Indonesia agar tidak terjadi disparitas biaya dan waktu.²² Harmonisasi ini penting untuk menciptakan kepastian hukum bagi pengembang, terutama dalam menggarap proyek perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Penemuan berikutnya mengungkap adanya inkonsistensi antara regulasi tata ruang dengan kebijakan percepatan pembangunan perumahan di tingkat kabupaten maupun kota. Banyak proyek strategis perumahan yang terhenti karena adanya perubahan aturan zona wilayah secara mendadak yang tidak memiliki masa transisi bagi pelaku usaha. Solusi hukum yang ditawarkan adalah penerapan aturan "stabilitas regulasi" bagi proyek perumahan yang sudah mendapatkan izin prinsip sebelum perubahan tata ruang dilakukan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi investasi yang telah masuk sekaligus menjaga iklim usaha yang lebih kondusif di sektor properti.²³

Simplifikasi regulasi juga harus mencakup penyederhanaan persyaratan administratif yang selama ini dianggap terlalu membebani masyarakat yang ingin membangun rumah mandiri. Penemuan lapangan menunjukkan bahwa proses pengurusan izin mendirikan bangunan seringkali memerlukan waktu berbulan-bulan karena banyaknya dokumen yang harus divalidasi manual.²⁴ Solusi praktisnya adalah pengalihan beban pembuktian syarat-syarat teknis melalui penggunaan data kependudukan yang sudah terintegrasi secara nasional oleh pemerintah. Saran utama dalam hal ini adalah memperluas implementasi sistem klaim otomatis untuk perizinan bangunan sederhana guna mempercepat pertumbuhan stok hunian nasional.

Selain aspek administratif, simplifikasi regulasi perlu diarahkan pada penyederhanaan aturan insentif pajak dan kemudahan perolehan lahan bagi proyek perumahan rakyat. Penemuan dalam studi ini menunjukkan bahwa mekanisme pemberian insentif fiskal masih terlalu kaku

²² Ahmad Sururi, "Analisis Formulasi Instrumen Simplifikasi Regulasi menuju Tata Hukum yang Terintegrasi Dan Harmonis," *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum* 1 (Januari 2018), <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v1i2.493>.

²³ Raden Sarwani, "Implementasi Perubahan Tata Ruang Kawasan Tambang dalam Rangka Kepastian Hukum di Provinsi Jambi," *Wajah Hukum* 9 (Oktober 2025): 972, <https://doi.org/10.33087/wjh.v9i2.1995>.

²⁴ Anggun Rosa Indah dkk., "Reformasi Kebijakan Perizinan Bangunan Gedung : Studi Terhadap Dampak Perubahan Perilaku Dan Kondisi Sosial Ekonomi Di Kabupaten Purwakarta," *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik* 11, no. 3 (2025): 353–70, <https://doi.org/10.21776/ub.jiap.2025.011.03.7>.

sehingga sulit diakses oleh pengembang skala menengah dan kecil. Strategi yang disarankan adalah merumuskan regulasi satu pintu khusus insentif yang menggabungkan berbagai fasilitas perpajakan dalam satu paket kebijakan perumahan. Dengan aturan yang lebih sederhana, pengembang akan lebih terpacu untuk membangun hunian murah di lokasi-lokasi strategis yang sebelumnya dianggap tidak menguntungkan.²⁵

Hasil evaluasi terhadap regulasi saat ini juga menemukan adanya duplikasi standar teknis bangunan antar kementerian yang seringkali membingungkan para praktisi di lapangan. Penemuan ini mendorong perlunya kodifikasi aturan teknis perumahan ke dalam satu buku standar nasional yang diakui secara lintas sektoral oleh semua instansi.²⁶ Solusi ini akan memangkas waktu konsultasi teknis yang biasanya memakan porsi waktu cukup besar dalam siklus pengembangan proyek perumahan rakyat. Penyederhanaan standar ini tidak berarti menurunkan kualitas, namun lebih kepada menghilangkan proses birokrasi yang bersifat administratif dan tidak substantif.²⁷

Regulasi terkait pembiayaan perumahan perlu disederhanakan agar lebih adaptif terhadap pola pendapatan masyarakat sektor informal yang tidak tetap. Penemuan menunjukkan bahwa banyak skema subsidi perumahan gagal terserap karena persyaratan perbankan yang terlalu kaku dan tidak sinkron dengan kebijakan pemerintah. Saran solutifnya adalah menerbitkan regulasi yang memungkinkan penggunaan data alternatif dalam penilaian kredit, seperti catatan pembayaran listrik atau iuran sosial.²⁸ Deregulasi di sektor keuangan mikro perumahan akan membuka pintu bagi jutaan orang untuk memiliki rumah sendiri dengan prosedur yang jauh lebih mudah.

Dalam menghadapi tantangan global, regulasi perumahan juga harus disimplifikasi untuk mendukung penerapan teknologi hijau dan bangunan ramah lingkungan secara masif. Penemuan dalam kajian ini menyebutkan bahwa aturan yang ada saat ini belum memberikan ruang bagi inovasi material bangunan berkelanjutan yang lebih efisien. Solusi yang diajukan adalah penyederhanaan proses sertifikasi "bangunan hijau" agar tidak menjadi beban biaya baru bagi pengembang dan

²⁵ Jemy Pahnael dkk., "PENERAPAN KEBIJAKAN INSENTIF GREEN BUILDING DI KOTA BANDUNG," *Jurnal Infrastruktur* 6 (April 2020): 1–13, <https://doi.org/10.35814/infrastruktur.v6i1.1315>.

²⁶ Rena Zulfaidah dan Utang Rosidin, "Pengujian Konstitusionalitas Hak Atas Lingkungan Hidup Yang Baik Dalam Kasus Pencemaran Lintas Batas: Telaah Terhadap Prinsip Kedaulatan Negara," *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum Dan Humaniora* 4, no. 1 (2026): 213–26, <https://doi.org/10.59246/aladalah.v4i1.1748>.

²⁷ "Real Estate Standards," diakses 9 April 2026, <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/real-estate-standards>.

²⁸ Erfendi, "BTN Dorong Inklusi Keuangan, Buka Lebar Akses Rumah untuk Pekerja Informal," *Headline, Koridor.Online*, 15 Oktober 2025, <https://www.koridor.online/btn-dorong-inklusi-keuangan-buka-lebar-akses-rumah-untuk-pekerja-informal/>.

konsumen rumah subsidi. Dengan regulasi yang suportif, swasembada pangan dapat dicapai sekaligus mendukung komitmen nasional dalam pengurangan emisi karbon dari sektor bangunan.²⁹

Keberhasilan simplifikasi regulasi sangat bergantung pada kemauan politik untuk melakukan pengawasan ketat terhadap birokrasi di tingkat bawah. Penemuan riset mempertegas bahwa tanpa adanya sanksi bagi instansi yang mempersulit perizinan, simplifikasi di tingkat pusat hanya akan menjadi macan kertas belaka. Saran akhirnya adalah pembentukan mekanisme *feedback* digital bagi publik untuk melaporkan hambatan regulasi yang ditemui secara langsung kepada otoritas perumahan nasional.³⁰ Sinergi antara aturan yang ringkas dan pengawasan yang efektif akan menjadi pendorong utama dalam mewujudkan target swasembada pangan nasional.

KESIMPULAN

Transformasi kelembagaan dan simplifikasi regulasi merupakan pilar fundamental yang menentukan keberhasilan pencapaian target swasembada pangan di Indonesia. Penataan ulang struktur organisasi melalui pembentukan otoritas perumahan yang terintegrasi terbukti menjadi solusi efektif untuk mengatasi fragmentasi kewenangan dan ego sektoral yang selama ini menghambat pembangunan. Dengan adanya lembaga yang lincah dan didukung oleh sistem digital, orkestrasi kebijakan antar instansi dapat berjalan lebih sinkron dan responsif. Transformasi ini pada akhirnya menciptakan ekosistem yang lebih stabil bagi seluruh pemangku kepentingan untuk berkontribusi dalam penyediaan hunian layak bagi masyarakat.

Di sisi lain, simplifikasi regulasi berperan krusial dalam memangkas hambatan birokrasi dan memberikan kepastian hukum di sektor properti. Penghapusan aturan yang tumpang tindih serta harmonisasi prosedur perizinan secara nasional mampu menekan biaya transaksi dan mempercepat siklus konstruksi perumahan rakyat. Pemerintah perlu terus mengawal konsistensi implementasi kebijakan ini hingga ke tingkat daerah guna memastikan kemudahan akses hunian bagi seluruh lapisan masyarakat. Sinergi antara kelembagaan yang kuat dan regulasi yang ringkas akan menjadi kunci utama dalam mewujudkan kemandirian hunian yang berkelanjutan dan inklusif di masa depan.

²⁹ Redaksi Kanwil DJPb, “Hijaukan Hunian Subsidi: Integrasi FLPP, Green Housing, dan Urban Farming untuk Ekonomi Berkelanjutan,” Kanwil Kepri | DJPb Kemenkeu RI, 31 Oktober 2025, <https://djp.kemenkeu.go.id/kanwil/kepri/id/data-publikasi/publikasi-umum/artikel/3051-hijaukan-hunian-subsidi-integrasi-flpp-green-housing-dan-urban-farming-untuk-ekonomi-berkelanjutan.html>.

³⁰ “Berita BRMP Jambi - Rapat Evaluasi Swasembada Pangan Sarolangun 2025 Bahas Percepatan LTT dan Target Tanam Tahun 2026,” diakses 9 April 2026, <https://jambi.brmp.pertanian.go.id/berita/rapat-evaluasi-swasembada-pangan-sarolangun-2025-bahas-percepatan-ltt-dan-target-tanam-tahun-2026>.

DAFTAR PUSTAKA

- Almusaed, Amjad, Ibrahim Yitmen, dan Asaad Almssad. *Contemporary Innovations and Sustainable Practices in the Application of Clay Materials within Architectural Design and Construction Methodologies*. 2024. <https://doi.org/10.5772/intechopen.1005787>.
- Azlan, Muhammad Hariz, Ainur Zaireen Zainudin, Norhisham Rahmat, dkk. "Inclusionary zoning as a tool for social sustainability: A systematic review of urban housing policy outcomes." *Sustainable Futures* 9 (Juni 2025): 100648. <https://doi.org/10.1016/j.sftr.2025.100648>.
- "Berita BRMP Jambi - Rapat Evaluasi Swasembada Pangan Sarolangun 2025 Bahas Percepatan LTT dan Target Tanam Tahun 2026." Diakses 9 April 2026. <https://jambi.brmp.pertanian.go.id/berita/rapat-evaluasi-swasembada-pangan-sarolangun-2025-bahas-percepatan-ltt-dan-target-tanam-tahun-2026>.
- "Buka Akses Pembiayaan Rumah Bagi Pekerja Informal, Danantara Apresiasi Inovasi BTN Perluas Inklusi Keuangan Nasional." Diakses 9 April 2026. <https://www.btn.co.id/id/About/Gallery/News/News/Listing/2025/10/15/Buka-Akses-Pembiayaan-Rumah-Bagi-Pekerja-Informal>.
- Canelas, Patricia, dan Sonia Alves. "The governance of affordable housing through public-private partnerships: Critical entanglements." *Land Use Policy* 143 (Agustus 2024): 107193. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107193>.
- DJPb, Redaksi Kanwil. "Hijaukan Hunian Subsidi: Integrasi FLPP, Green Housing, dan Urban Farming untuk Ekonomi Berkelanjutan." Kanwil Kepri | DJPb Kemenkeu RI, 31 Oktober 2025. <https://djp.b.kemenkeu.go.id/kanwil/kepri/id/data-publikasi/publikasi-umum/artikel/3051-hijaukan-hunian-subsidi-integrasi-flpp,-green-housing,-dan-urban-farming-untuk-ekonomi-berkelanjutan.html>.
- Erfendi. "BTN Dorong Inklusi Keuangan, Buka Lebar Akses Rumah untuk Pekerja Informal." *Headline. Koridor.Online*, 15 Oktober 2025. <https://www.koridor.online/btn-dorong-inklusi-keuangan-buka-lebar-akses-rumah-untuk-pekerja-informal/>.
- Fadhillah, Atika Naggi, Wisnu Sasongko, dan Turniningtyas Ayu Rachmawati. "STUDI KOMPARASI KEPUASAN BERMUKIM PERUMAHAN FORMAL DAN SWADAYA DI KELURAHAN CEMOROKANDANG." *Planning for Urban Region and Environment Journal (PURE)* 8, no. 1 (2019): 49–56.

- Fathony, Muhamad, dan Zainal Arifin Hoesein. “Analisis Relevansi Teori Hukum Responsif Pada Fenomena ‘No Viral, No Justice’ Di Media Sosial.” *Judge : Jurnal Hukum* 6, no. 05 (2025): 1467–82. <https://doi.org/10.54209/judge.v6i05.1897>.
- Hasanah, Dera Izar, Emi Novariza, Rifi Rivani Radiansyah, dan Isnandi Abdul Rozak Riaji. “TRANSFORMASI PELAYANAN PUBLIK BERBASIS INOVASI DIGITAL (STUDI KASUS DESKRIPTIF PEMERINTAH KOTA SEMARANG).” *Moderat : Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan* 11, no. 2 (2025): 434–44. <https://doi.org/10.25157/moderat.v11i2.4783>.
- Huda, Uu Nurul, dan M. Yahya Wahyudin. “The Ideal and Reality of Election Law Enforcement in Indonesia.” *Law Development Journal* 8, no. 2 (2026): 732–49. <https://doi.org/10.30659/ldj.8.2.732-749>.
- Indah, Anggun Rosa, Heru Nurasa, dan Sinta Ningrum. “Reformasi Kebijakan Perizinan Bangunan Gedung: Studi Terhadap Dampak Perubahan Perilaku Dan Kondisi Sosial Ekonomi Di Kabupaten Purwakarta.” *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik* 11, no. 3 (2025): 353–70. <https://doi.org/10.21776/ub.jiap.2025.011.03.7>.
- Maharani, Sri. “Pembangunan Perumahan Dengan Hunian Berimbang Bagi Pemenuhan Kebutuhan Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.” *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, advance online publication, 21 Agustus 2017. <https://doi.org/10.31479/JPHL.V9I1.30>.
- “Metode Penelitian Hukum (Dr. Muhaimin, S.H., M.Hum.) (Z-Library).” Diakses 9 April 2026. <https://online.fliphtml5.com/aludp/sszr/>.
- Nurdin, Iwan. *Memahami Konflik Agraria Perkebunan*. t.t. Diakses 9 April 2026. https://www.academia.edu/3520411/Memahami_Konflik_Agraria_Perkebunan.
- Oktavia, Nurul Azizah Wahyu, dan Suryaning Setyowati. “Evaluasi Efektivitas Bangunan Hunian Rumah Subsidi Berdasarkan Standar Minimal Data Arsitek.” *Prosiding (SLAR) Seminar Ilmiah Arsitektur*, 28 Juni 2025, 1591–99.
- Pahnael, Jemy, Anton Soekiman, dan Mia Wimala. “PENERAPAN KEBIJAKAN INSENTIF GREEN BUILDING DI KOTA BANDUNG.” *Jurnal Infrastruktur* 6 (April 2020): 1–13. <https://doi.org/10.35814/infrastruktur.v6i1.1315>.
- Rakyat, Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan. “Ditjen Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan.”

- dan Perumahan Rakyat.” SIMPUL KPBU - Kementerian PUPR. Diakses 9 April 2026. <https://simpulkpbu.pu.go.id>.
- “Real Estate Standards.” Diakses 9 April 2026. <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/real-estate-standards>.
- Rizkiana, Rina, dan Michael Gerry. “Penanganan Hak Atas Perumahan yang Layak terkait Backlog di Masa Pandemi Covid 19: Studi Kasus di Kota Samarinda.” *Jurnal HAM* 13 (Agustus 2022): 287. <https://doi.org/10.30641/ham.2022.13.287-304>.
- Sakir, Ahmad. “Transformasi Birokrasi di Indonesia: Kajian dari Sudut Pandang Administrasi Publik.” *GEMA PUBLICA* 9 (Desember 2024): 132–43. <https://doi.org/10.14710/gp.9.2.2024.50-61>.
- Sarwani, Raden. “Implementasi Perubahan Tata Ruang Kawasan Tambang dalam Rangka Kepastian Hukum di Provinsi Jambi.” *Wajah Hukum* 9 (Oktober 2025): 972. <https://doi.org/10.33087/wjh.v9i2.1995>.
- Siregar, Bismar, dan Revi Fauzi Putramina. “Penegakan Hukum Lingkungan Pasca Disahkannya UU Cipta Kerja.” *BULETIN KONSTITUSI* 5, no. 1 (2024). <https://doi.org/10.30596/konstitusi.v5i1.19718>.
- Soekirman, Atong. “Meningkatkan Efisiensi Rantai Pasok melalui Penyedia Logistik, Transportasi Intermoda, Teknologi Informasi, dan Regulasi Pemerintah.” *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development* 6 (Mei 2024): 476–83. <https://doi.org/10.38035/rrj.v6i4.839>.
- Sulistiyoko, Arie, Rena Zulfaidah, Muhammad Sa’aduddin, dan Kamalia Rohana. “Tinjauan Hak Asasi Manusia Terhadap Pembatasan Pembangunan Tempat Ibadah Di Banjarmasin.” *JOURNAL OF ISLAMIC AND LAW STUDIES* 9, no. 1 (2025): 55–66. <https://doi.org/10.18592/jils.v9i1.16684>.
- Sururi, Ahmad. “Analisis Formulasi Instrumen Simplifikasi Regulasi menuju Tatahan Hukum yang Terintegrasi Dan Harmonis.” *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum* 1 (Januari 2018). <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v1i2.493>.
- Wardhani, Dian. “Pelaksanaan Public-Private Partnership dalam Perspektif Foreign Direct Investment untuk Pembangunan Infrastruktur.” *Jurnal Pengadaan Barang/Jasa* 2 (April 2023): 27–37. <https://doi.org/10.55961/jpbj.v2i1.34>.

- Yulis, Dwi, Sri Kornita, dan Any Widayatsari. "ANALISIS KEMAMPUAN DAN KEMANDIRIAN FISKAL DI KABUPATEN KUANTAN SINGINGI." *Menara Ilmu* 16 (Oktober 2022). <https://doi.org/10.31869/mi.v16i2.3787>.
- Zulfaidah, Rena, dan Utang Rosidin. "Pengujian Konstitusionalitas Hak Atas Lingkungan Hidup Yang Baik Dalam Kasus Pencemaran Lintas Batas: Telaah Terhadap Prinsip Kedaulatan Negara." *ALADALAH: Jurnal Politik, Sosial, Hukum Dan Humaniora* 4, no. 1 (2026): 213–26. <https://doi.org/10.59246/aladalah.v4i1.1748>.
- Zulfaidah, Rena, dan Usep Saepullah. "Hak Atas Keterlupaan (Right to Be Forgotten) Dan Paradoks Keabadian Data: Tinjauan Filsafat Hukum Tentang Kedaulatan Individu Di Ruang Siber." *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 3, no. 4 (2025): 3855–64. <https://doi.org/10.62976/ijijel.v3i4.1558>.