

Rumah merupakan kebutuhan primer manusia yang dijamin oleh pemerintah sesuai UUD 1945. Namun, tingginya biaya untuk tempat tinggal membatasi akses MBR terhadap hunian hingga memicu fenomena *backlog* perumahan. Upaya pemerintah seperti subsidi KPR mampu mengurangi *backlog* dari sisi permintaan, tetapi masih terbatas karena ketergantungan pada APBN/APBD. Alternatif pembiayaan, seperti skema KPBU, mulai diterapkan, terutama untuk pembangunan rumah susun bagi MBR. Penelitian ini menganalisis prospek KPBU dalam penyediaan hunian terjangkau berdasarkan aspek finansial calon penghuni, kesiapan pemerintah-badan usaha, dan implementasi proyek.

Metode yang digunakan ialah metode studi kasus dengan pendekatan *mixed method* dan model desain *embedded design*. Penelitian ini mengumpulkan data melalui kuesioner dan wawancara dengan pakar/ahli. Hasil kuesioner dianalisis secara kuantitatif dan kualitatif untuk mendapatkan informasi terkait kemampuan dan kemauan MBR dalam membayar rumah susun. Sementara itu, wawancara dengan pemerintah dan badan usaha dilakukan untuk menganalisis kesiapan serta informasi-informasi seputar Rumah Susun Cisaranten dan Karawang Spuur. Kedua hasil metode tersebut diintegrasikan sehingga didapatkan hasil kesimpulan yang lebih detail dan akurat.

Hasil penelitian ini berupa penilaian prospek pembangunan rusun untuk MBR dengan skema KPBU. Dari hasil analisis komprehensif terhadap kedua Rusun Cisaranten Bina Harapan dan Karawang Spuur, dapat diindikasikan bahwa pembangunan rusun MBR melalui skema KPBU memiliki prospek yang baik untuk dilakukan. Meskipun demikian, dalam menilai prospek rusun MBR dengan skema KPBU tidak dapat dipukul rata karena sifatnya yang kontekstual di masing-masing lokasi dan perlu dilakukan analisis dari berbagai aspek (*demand* dan *supply*). Keberhasilan pembangunan rusun juga sangat bergantung pada kondisi lokal masing-masing proyek. Sebagai contoh, Rusun Karawang Spuur memiliki prospek yang baik dilihat dari finansial pemerintah, aspek teknis, dan juga kemampuan MBR setempat. Sementara itu, prospek Rusun Cisaranten Bina Harapan berisiko negatif jika tidak ada alternatif solusi dari kendala-kendala yang ada, baik dari target pasar, teknis, maupun, finansial pemerintah. Namun, secara keseluruhan rusun ini memiliki prospek yang cukup baik karena didukung oleh optimisme yang tinggi dari pihak pemerintah.

**Kata kunci:** KPBU, MBR, prospek, rumah susun

*Home is a primary human need that is guaranteed by the government in accordance with the Undang-Undang Dasar 1945. However, the high cost of housing limits the low income communities' access to housing, triggering the housing backlog phenomenon. Government efforts such as mortgage subsidies able to reduce the backlog from the demand side, but still limited due to dependence on APBN/APBD. Alternative financing, such as PPP schemes, are starting to be applied, especially for the construction of flats for low income communities. This research analyzes the prospects of PPP in the provision of affordable housing based on the financial aspects of prospective residents, government-business entity readiness, and project implementation.*

*The method used is a case study method with a mixed method approach and embedded design model. This research collected data through questionnaires and interviews with experts. The results of the questionnaire were analyzed quantitatively and qualitatively to obtain information related to the ability and willingness of low income communities to pay for flats. Meanwhile, interviews with the government and business entities were conducted to analyze the readiness and information about Cisaranten Bina Harapan and Karawang Spuur Flats. The two methods were integrated to obtain a more detailed and accurate conclusion.*

*The results of this study are an assessment of the prospects for building flats for the low income communities with the PPP scheme. From the results of a comprehensive analysis of the two flats Cisaranten Bina Harapan and Karawang Spuur, it can be indicated that the construction of the low income communities flats through the PPP scheme has good prospects to be carried out. Nevertheless, in assessing the prospects of the low income communities flats with the PPP scheme, it cannot be generalized because it is contextual in each location and needs to be analyzed from various aspects (demand and supply). The success of flat development also depends heavily on the local conditions of each project. As an example, Karawang Spuur Flats have good prospects in terms of government finances, technical aspects, and also the ability of local low income communities. Therefore, the prospect of Cisaranten Bina Harapan Flats is at negative risk if there is no alternative solution to the existing constraints, both from the target market, technical, and government finances. However, overall this flat has quite good prospects because it is supported by high optimism from the government.*

**Keyword:** *flat, low income communities, PPP, prospect*