



PERUMAHAN TERJANGKAU DAN MOBILITAS SOSIAL:

Backlog, Pembiayaan, dan Dampak
pada Urban Productivity



Oleh:
Rudy C Tarumingkeng

*Rudy C Tarumingkeng: Perumahan terjangkau dan mobilitas sosial:
backlog, pembiayaan, dan dampak pada urban productivity*

Oleh:

[Prof Ir Rudy C Tarumingkeng, PhD](#)

Professor of Management NUP: 9903252922

Professor Emeritus, IPB-University

Rektor, Universitas Cenderawasih, Papua (1978-1988, dan

Rektor, Kampus AGRO Manokwari sekarang Universitas Papua Manokwari

Coordinator, CIDA/DIKTI SFU Burnaby BC Canada 1988-1991

Rektor, Universitas Kristen Krida Wacana, Jakarta (1991-2000)

Chairman. Board of Professors, IPB-University, Bogor (2005-2006)

AI - Data Analyst, dan Chairman, Academic Senate, IBM-ASMI, Jakarta 2024-

© RudyCT Academic Series

rudict75@gmail.com

28 March 2026

PERUMAHAN TERJANGKAU DAN MOBILITAS SOSIAL: BACKLOG, PEMBIAYAAN, DAN DAMPAK PADA URBAN PRODUCTIVITY

Abstrak

Makalah ini membahas perumahan terjangkau bukan semata sebagai isu kesejahteraan, melainkan sebagai infrastruktur sosial-ekonomi yang menentukan mobilitas sosial, kualitas tenaga kerja, dan produktivitas perkotaan. Dalam konteks Indonesia, persoalan perumahan tampak dalam dua lapis tantangan yang saling terkait: backlog kepemilikan rumah dan backlog kualitas hunian. Data kebijakan terbaru menunjukkan bahwa backlog kepemilikan rumah berbasis Susenas 2023 telah turun dari 12,75 juta pada 2020 menjadi 9,9 juta unit, tetapi pada saat yang sama sumber resmi pemerintah juga masih menggunakan estimasi backlog perumahan sekitar 12,7 juta rumah dengan pertumbuhan kebutuhan 700–800 ribu unit per tahun. Perbedaan ini tidak semata menunjukkan inkonsistensi, melainkan juga mencerminkan perbedaan konsep pengukuran, yakni antara kepemilikan rumah dan kelayakan hunian. Pada saat yang sama, laporan Bank Dunia menegaskan bahwa kebutuhan terbesar Indonesia sesungguhnya bukan hanya rumah baru, melainkan rumah yang lebih baik: sekitar 26,9 juta rumah tangga memerlukan perbaikan kualitas hunian, dibanding 5,4 juta yang membutuhkan rumah baru. Karena itu, kebijakan yang terlalu berpusat pada produksi unit baru berisiko mengabaikan mayoritas masalah riil di lapangan. Dari sisi pembiayaan, FLPP telah menjadi instrumen penting dengan bunga tetap 5 persen, uang muka

mulai 1 persen, tenor hingga 20 tahun, dan telah menopang 1,2 juta KPR pertama bagi keluarga berpenghasilan rendah. Namun, kedalaman sistem pembiayaan perumahan Indonesia masih terbatas, terlihat dari rasio utang hipotek yang baru 5,1 persen terhadap PDB dan belanja sektor perumahan sekitar 0,18 persen PDB. Makalah ini berargumen bahwa perumahan terjangkau harus diposisikan sebagai kebijakan pembangunan kota yang menyatukan reforma pembiayaan, peningkatan kualitas permukiman, penyediaan hunian sewa, pembangunan berbasis transit, dan tata kelola lahan. Dengan demikian, perumahan dapat berfungsi sebagai jembatan dari “tempat tinggal” menuju “akses kerja”, dan dari sana menuju produktivitas perkotaan serta mobilitas sosial antargenerasi. ([Pembiayaan Infrastruktur](#))

Kata kunci: perumahan terjangkau, backlog perumahan, FLPP, mobilitas sosial, produktivitas perkotaan, pembiayaan perumahan, pembangunan berbasis transit

Perumahan Terjangkau dan Mobilitas Sosial: Backlog, Pembiayaan, dan Dampak pada *Urban Productivity*

Pendahuluan

Di kota-kota besar Indonesia, persoalan perumahan semakin sulit dipisahkan dari persoalan pekerjaan, mobilitas, dan masa depan kelas menengah. Seorang pekerja muda yang memperoleh pekerjaan di kawasan metropolitan tidak otomatis dapat memanfaatkan peluang ekonomi yang tersedia apabila biaya hunian terlalu tinggi, lokasi rumah terlalu jauh dari pusat kerja, atau kualitas hunian menurunkan kesehatan dan kapasitas belajarnya. Dalam arti ini, rumah bukan sekadar bangunan fisik; rumah adalah titik awal dari seluruh rutinitas ekonomi manusia. Dari rumah orang berangkat bekerja, anak belajar, keluarga mengelola kesehatan, dan

individu membangun rasa aman yang memungkinkan pengambilan risiko sosial-ekonomi secara lebih produktif. Perspektif inilah yang membuat perumahan terjangkau perlu dibaca bukan hanya sebagai kebijakan sosial, melainkan sebagai fondasi produktivitas nasional.

Laporan *Indonesia Economic Prospects* edisi Juni 2025 dari Bank Dunia menempatkan sektor perumahan secara eksplisit dalam kerangka “from homes to jobs to prosperity.” Laporan itu menegaskan bahwa investasi publik tahunan sebesar US\$3,8 miliar pada sektor perumahan dapat menciptakan sekitar 2,3 juta pekerjaan dan memobilisasi US\$2,8 miliar modal swasta. Lebih jauh lagi, kota-kota Indonesia menampung 76 persen kelas menengah nasional, sehingga akses terhadap hunian terjangkau menjadi faktor penentu mobilitas sosial bagi sekitar 115 juta kelompok *aspiring middle class*. Dengan kata lain, kegagalan menyediakan perumahan terjangkau di kota-kota produktif bukan hanya masalah permukiman, melainkan hambatan struktural bagi transformasi ekonomi.

Masalahnya, tekanan perumahan di Indonesia bukan hanya besar, tetapi juga kompleks. Di satu sisi, pemerintah menyatakan backlog kepemilikan rumah turun menjadi 9,9 juta unit berdasarkan Susenas 2023. Di sisi lain, sumber resmi pemerintah pada ranah pembiayaan perumahan masih menyebut backlog nasional 12,7 juta rumah, dengan pertumbuhan kebutuhan 700–800 ribu unit per tahun. Di tingkat kebijakan mutakhir, Dashboard Perumahan Kementerian PKP bahkan membedakan backlog menjadi dua: backlog 1 untuk keluarga yang belum memiliki rumah sendiri, dan backlog 2 untuk keluarga yang tinggal di hunian yang tidak memenuhi standar kelayakan. Perbedaan angka ini penting karena ia menentukan jenis kebijakan yang harus dipilih: apakah negara perlu lebih banyak mendorong kepemilikan rumah baru, atau lebih banyak memperbaiki hunian yang sudah ada. ([Pembiayaan Infrastruktur](#))

Makalah ini berangkat dari tesis bahwa perumahan terjangkau harus dipahami melalui tiga lensa sekaligus. Pertama, lensa kebutuhan dasar dan

Rudy C Tarumingkeng: Perumahan terjangkau dan mobilitas sosial: backlog, pembiayaan, dan dampak pada urban productivity

keadilan sosial: rumah layak adalah syarat minimum martabat manusia. Kedua, lensa pembiayaan dan kelembagaan: tanpa desain pasar kredit, subsidi, dan instrumen fiskal yang tepat, perumahan terjangkau hanya menjadi slogan. Ketiga, lensa produktivitas perkotaan: rumah yang berlokasi baik, terhubung pada pekerjaan dan transportasi, serta terjangkau bagi pekerja produktif akan memperkuat aglomerasi ekonomi dan menurunkan biaya sosial kota. Berdasarkan kerangka ini, pembahasan berikut menelaah backlog, pembiayaan, dan dampak ekonomi perumahan secara terpadu. ([OECD](#))

Perumahan Terjangkau sebagai Infrastruktur Mobilitas Sosial

Dalam pembahasan ekonomi pembangunan, mobilitas sosial sering dijelaskan melalui pendidikan, pekerjaan, dan kesehatan. Namun rumah sesungguhnya menjadi prasyarat bagi ketiga hal tersebut. Hunian yang aman dan tidak padat memengaruhi kesehatan keluarga; lokasi hunian memengaruhi biaya dan waktu menuju sekolah atau tempat kerja; status hunian memengaruhi akumulasi aset; dan kepastian tempat tinggal memengaruhi kemampuan rumah tangga menyusun strategi hidup jangka panjang. Karena itu, perumahan terjangkau berfungsi sebagai “infrastruktur peluang”: ia tidak menghasilkan mobilitas sosial secara otomatis, tetapi tanpa ia, peluang mobilitas menjadi jauh lebih mahal dan sempit. Gagasan ini sejalan dengan penekanan Bank Dunia bahwa perumahan dan infrastruktur adalah magnet bagi talenta dan penggerak mobilitas sosial.

Hubungan rumah dan mobilitas sosial tampak jelas pada dinamika urbanisasi Indonesia. Bank Dunia mencatat bahwa pekerja di wilayah urban Indonesia rata-rata memperoleh pendapatan 40–50 persen lebih tinggi dibanding pekerja rural yang sebanding, dan bahwa proses urbanisasi pada 2001–2017 berjalan bersama penurunan kemiskinan sebesar 23 poin persentase. Temuan ini menunjukkan bahwa kota memang menyediakan *returns* produktivitas yang lebih tinggi. Akan tetapi, keuntungan urbanisasi ini hanya efektif bila pekerja dapat benar-benar mengakses kota tersebut

secara fisik dan finansial. Jika harga perumahan terlalu tinggi atau pasokan hunian dekat pusat kerja terlalu terbatas, maka kota berubah dari “mesin mobilitas” menjadi “mesin eksklusif.”

Dalam konteks itulah perumahan terjangkau menjadi jembatan antara urbanisasi dan mobilitas sosial. Rumah yang terjangkau memungkinkan pekerja muda, guru, tenaga kesehatan, buruh industri, atau pegawai jasa untuk tinggal cukup dekat dengan pusat aktivitas ekonomi. Kedekatan ini mengurangi biaya komuter, memperbesar peluang kerja, memperpanjang waktu produktif, dan menurunkan kelelahan harian. Sebaliknya, ketika pekerja terpaksa tinggal di pinggiran yang jauh, biaya waktu meningkat, partisipasi ekonomi perempuan dapat menurun, dan produktivitas agregat kota ikut terkikis. OECD juga menegaskan bahwa pemerintah kota memiliki peran krusial karena kewenangan mereka atas perumahan, tata guna lahan, dan infrastruktur sangat menentukan kemampuan kota menghadapi krisis biaya hidup dan krisis keterjangkauan hunian. ([OECD](#))

Memahami Backlog: Antara Kekurangan Rumah dan Kekurangan Hunian Layak

Perdebatan mengenai backlog perumahan di Indonesia sering kacau karena istilah yang sama dipakai untuk fenomena yang berbeda. Secara konseptual, backlog dapat menunjuk pada kekurangan kepemilikan rumah, tetapi juga dapat menunjuk pada kekurangan kualitas atau kelayakan hunian. Dashboard Perumahan Kementerian PKP menjelaskan dengan sangat tegas bahwa backlog 1 adalah jumlah keluarga yang belum memiliki rumah sendiri, sedangkan backlog 2 adalah jumlah keluarga yang tinggal di hunian yang tidak memenuhi standar kelayakan. Definisi ini penting karena intervensinya berbeda: backlog 1 menuntut akses kepemilikan atau sewa yang lebih baik, sementara backlog 2 menuntut rehabilitasi, perbaikan lingkungan, sanitasi, dan kepadatan yang lebih manusiawi. ([myPKP](#))

Perbedaan definisi itu membantu menjelaskan mengapa angka backlog di Indonesia bisa tampak saling bertabrakan. Kementerian PUPR pada awal 2024 menyampaikan bahwa backlog kepemilikan rumah berdasarkan Susenas 2023 telah turun dari 12,75 juta pada 2020 menjadi 9,9 juta unit. Namun pada 2024 sumber resmi Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum masih menyebut backlog perumahan nasional sebesar 12,7 juta rumah, dengan kebutuhan yang terus bertambah 700–800 ribu per tahun. Secara metodologis, artikel *Jurnal Permukiman* menjelaskan bahwa perbedaan angka backlog di Indonesia memang dapat muncul karena perbedaan konsep dasar, misalnya antara pendekatan kepala keluarga dan pendekatan rumah tangga. Jadi, bagi analisis kebijakan, pertanyaan utamanya bukan “angka mana yang benar,” melainkan “angka itu merujuk pada masalah yang mana.” ([Pembiayaan Infrastruktur](#))

Jika logika backlog diperluas ke aspek kelayakan, gambaran masalah menjadi jauh lebih besar. Bank Dunia memperkirakan bahwa sekitar 26,9 juta rumah tangga Indonesia membutuhkan *better housing*, sedangkan sekitar 5,4 juta membutuhkan *new housing*. Artinya, mayoritas masalah perumahan Indonesia terletak pada kualitas rumah yang sudah ada, bukan semata kekurangan unit baru. Laporan yang sama menyebut bahwa sekitar 83 persen kebutuhan perumahan berada pada kategori *better housing* dan hanya 17 persen pada *new housing*. Secara kebijakan, ini merupakan peringatan keras: bila pemerintah terlalu fokus pada target pembangunan unit baru, maka sebagian besar masalah riil—atap bocor, sanitasi buruk, ventilasi minim, kepadatan berlebih, dan ketidakamanan bangunan—akan tetap bertahan.

Dimensi perkotaan dari backlog juga sangat menonjol. Bank Dunia mencatat bahwa 58 persen backlog berada di kawasan urban, dan hampir 80 persen backlog rumah baru terkonsentrasi di wilayah urban, terutama kawasan metropolitan seperti Jabodetabek, Bandung, Surabaya, dan Makassar. Ini berarti pertanyaan perumahan Indonesia pada dekade

Rudy C Tarumingkeng: Perumahan terjangkau dan mobilitas sosial: backlog, pembiayaan, dan dampak pada urban productivity

mendatang pada dasarnya adalah pertanyaan kota: bagaimana menyediakan hunian layak bagi pekerja, keluarga muda, dan kelompok rentan di ruang-ruang ekonomi yang paling produktif? Ketika pasokan rumah di kota tidak cukup atau tidak terjangkau, hasil akhirnya adalah pemadatan berlebih, perluasan permukiman informal, dan relokasi paksa pekerja ke pinggiran.

Gambaran tersebut sejalan dengan statistik kelayakan hunian dari BPS. Pada 2025, persentase rumah tangga yang memiliki akses terhadap hunian layak tercatat 68,72 persen di wilayah urban dan 67,92 persen di wilayah rural. BPS juga menegaskan bahwa kelayakan hunian berkaitan dengan sedikitnya empat syarat: kecukupan luas tinggal minimal 7,2 meter persegi per kapita, akses air minum layak, akses sanitasi layak, dan ketahanan bangunan. Dengan memakai definisi ini, "kekurangan rumah" tidak bisa lagi dibaca hanya sebagai ketiadaan sertifikat kepemilikan. Seseorang mungkin memiliki rumah, tetapi tetap hidup dalam backlog bila rumah itu sesak, rapuh, tidak sehat, atau terputus dari layanan dasar. ([Badan Pusat Statistik Indonesia](#))

Arsitektur Pembiayaan Perumahan: Dari FLPP ke Pendalaman Pasar

Dalam praktik kebijakan Indonesia, instrumen paling dikenal untuk perumahan terjangkau adalah FLPP. BP Tapera menjelaskan bahwa KPR FLPP merupakan dukungan likuiditas pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan bunga tetap 5 persen sepanjang tenor, cicilan maksimal 20 tahun, uang muka mulai dari 1 persen, serta pembebasan PPN. Karakteristik ini membuat FLPP menjadi instrumen yang sangat penting bagi rumah tangga yang secara pendapatan masih jauh dari kemampuan membeli rumah komersial. Dalam kondisi suku bunga pasar yang fluktuatif, skema bunga tetap 5 persen memberi kepastian arus kas rumah tangga, dan itu sangat penting bagi kelompok pekerja bergaji tetap maupun semi-formal. ([BP TAPERA](#))

Secara historis, FLPP juga telah menjadi tulang punggung pembiayaan rumah bersubsidi. Bank Dunia mencatat bahwa FLPP telah menopang 1,2 juta KPR pertama bagi keluarga berpendapatan rendah dan bahwa porsi alokasi rumah baru melalui FLPP telah meningkat tajam sejak 2015. Di sisi operasional, data BP Tapera menunjukkan bahwa penyaluran FLPP naik menjadi 226.000 unit pada 2022, 229.000 unit pada 2023, sempat turun menjadi 200.300 unit pada 2024, lalu mencapai 231.343 unit pada 27 November 2025 dengan nilai Rp28,72 triliun—rekor tertinggi sejak program dimulai. Ini menunjukkan bahwa subsidi pembiayaan memang sangat dibutuhkan masyarakat dan memiliki daya serap tinggi ketika ekosistem penyalur, pengembang, dan perbankan bekerja serempak.

Akan tetapi, keberhasilan FLPP juga mengungkap keterbatasan sistemik. Bank Dunia menilai anggaran sektor perumahan Indonesia relatif kecil, sekitar 0,18 persen PDB, dibanding rata-rata OECD 0,46 persen PDB. Rasio utang hipotek Indonesia juga baru sekitar 5,1 persen PDB, jauh dari tipikal pasar hipotek yang lebih matang. Dengan struktur seperti ini, pembiayaan perumahan Indonesia masih sangat bergantung pada beberapa bank besar dan subsidi pemerintah, sehingga kedalaman pasar belum cukup untuk menopang skala kebutuhan nasional. Maka, keberlanjutan perumahan terjangkau tidak dapat hanya mengandalkan FLPP; ia memerlukan pendalaman pasar modal, diversifikasi sumber dana jangka panjang, dan kelembagaan yang lebih kuat untuk sekuritisasi maupun penjaminan.

Kesenjangan pembiayaan itu terlihat semakin jelas ketika kebutuhan nasional dihitung terhadap target ambisius pemerintah. Laporan Bank Dunia memperkirakan bahwa untuk mencapai 3 juta solusi perumahan per tahun, Indonesia memerlukan setidaknya US\$3,8 miliar investasi publik langsung setiap tahun. Simulasi dalam laporan tersebut menunjukkan bahwa pemerintah harus membelanjakan setidaknya 75 persen lebih banyak pada sektor perumahan daripada alokasi sekarang, sambil meningkatkan efisiensi program yang ada sekitar 60 persen. Ini berarti tantangan perumahan Indonesia bukan hanya “kurang anggaran,” tetapi

juga “kurang efisiensi” dan “kurang bauran instrumen.” Uang publik harus didorong untuk berperan sebagai *catalyst* bagi modal swasta, bukan sekadar sebagai pengganti pasar.

Di titik ini, desain pembiayaan perlu bergerak dari model tunggal menuju ekosistem berlapis. Untuk keluarga MBR formal, FLPP tetap relevan. Namun bagi rumah tangga berpendapatan sangat rendah dan pekerja informal, mekanisme hipotek standar sering kali tidak memadai. Bank Dunia menyoroti bahwa kelompok berpenghasilan rendah dan informal masih tertinggal karena akses hipotek sangat terbatas; bahkan pekerja informal yang jumlahnya besar dalam angkatan kerja Indonesia hanya mengakses sebagian sangat kecil dari total kredit hipotek. Karena itu, pengembangan *housing microfinance*, *alternative credit scoring*, tabungan kontraktual, dan desain penjaminan yang lebih adaptif menjadi sangat penting.

Usulan ini bukan wacana abstrak. Laporan Bank Dunia secara khusus menyarankan agar BSPS diperluas melalui *housing microfinance* untuk segmen sangat berpendapatan rendah, dengan pinjaman jangka dua sampai lima tahun senilai sekitar US\$1.000–US\$3.000 untuk swadaya bangun, perluasan, atau perbaikan rumah. Dalam narasi kebijakan Indonesia, ini sangat masuk akal. Banyak keluarga bukan tidak memiliki rumah sama sekali, tetapi mereka memerlukan dana relatif kecil untuk memperbaiki atap, menambah kamar, memperbaiki sanitasi, atau memperkuat struktur bangunan. Bagi kelompok seperti ini, kredit mikro perumahan justru lebih relevan daripada KPR konvensional.

Selain itu, pembiayaan perumahan perkotaan memerlukan inovasi di tingkat daerah. Bank Dunia merekomendasikan agar pemerintah daerah dan BUMD berperan sebagai operator pembangunan kawasan terintegrasi, dengan opsi pendanaan seperti pinjaman, obligasi daerah, dan sukuk, serta pemanfaatan *land value capture* seperti yang dicontohkan MRT Jakarta. Ini penting karena masalah perumahan kota tidak bisa diselesaikan hanya dari sisi kredit rumah tangga; ia juga memerlukan pembiayaan kawasan, lahan,

infrastruktur, dan integrasi transportasi. Dalam konteks kota, rumah yang terjangkau tetapi jauh dari transportasi massal tetap menghasilkan biaya sosial yang tinggi.

Perumahan, Lokasi, dan Produktivitas Perkotaan

Produktivitas perkotaan bertumpu pada aglomerasi: kedekatan antara tenaga kerja, perusahaan, pasar, dan infrastruktur. Tetapi aglomerasi hanya bekerja optimal bila biaya tinggal di kota tidak memaksa pekerja produktif menjauh. Laporan Bank Dunia menunjukkan bahwa biaya perumahan yang semakin tinggi di kota-kota besar Indonesia telah menghalangi pekerja terampil untuk menetap di wilayah urban. Hampir 80 persen backlog rumah baru terkonsentrasi di perkotaan, dan harga rumah komersial di kawasan metropolitan sangat jauh di atas harga rumah bersubsidi—sekitar dua kali lipat di Medan metropolitan dan empat sampai lima kali lipat di Bandung, Surabaya, dan Jabodetabek. Ini berarti ada jurang antara pasar rumah komersial dan kemampuan beli mayoritas pekerja urban.

Dampaknya dapat dibaca secara sangat konkret. Bank Dunia mencatat bahwa di Jabodetabek, dan terutama Jakarta, sekitar seperempat populasi hidup di rumah yang terlalu padat. Lebih jauh, individu berbakat yang ingin pindah ke kawasan metropolitan harus menyediakan tambahan sekitar 10 poin persentase dari anggarannya untuk tinggal di Jabodetabek, dan 20 poin persentase tambahan untuk tinggal di Kota Jakarta. Karena kurangnya perumahan yang terjangkau, Indonesia justru mengalami gejala yang berlawanan dengan pola ideal urbanisasi: orang keluar dari kawasan berpendapatan tinggi, bukan datang ke sana. Dalam jangka panjang, situasi seperti ini mengurangi efisiensi pasar kerja perkotaan.

Di sinilah konsep *urban productivity* memperoleh makna kebijakan yang lebih tajam. Produktivitas kota tidak hanya ditentukan oleh teknologi perusahaan atau kualitas SDM, tetapi juga oleh “arsitektur spasial” tempat keduanya bertemu. Bila rumah terjangkau tersedia dekat jaringan transportasi, waktu tempuh menurun, kelelahan berkurang, pencarian kerja

menjadi lebih luas, dan produktivitas marjinal pekerja dapat naik. Bank Dunia menekankan bahwa pembangunan berbasis transit dan perumahan dapat menjadikan kawasan metropolitan pusat ekonomi yang tangguh, di mana warga lebih mudah mengakses pekerjaan, sekolah, rekreasi, dan perdagangan. Analisis lain Bank Dunia tentang akses pekerjaan dan waktu komuter juga menunjukkan bahwa efisiensi sistem transportasi urban berhubungan erat dengan hasil pasar kerja.

Hubungan antara hunian dan produktivitas juga bekerja melalui kesehatan dan pendidikan. Di rumah yang padat, lembap, tidak aman, atau minim sanitasi, anak-anak lebih mudah sakit dan lebih sulit belajar. Orang dewasa cenderung mengalami kelelahan kronis, kualitas tidur buruk, dan biaya kesehatan yang lebih tinggi. Bank Dunia dalam laporan 2025 menekankan bahwa perumahan aman mendukung kesehatan keluarga, mengurangi risiko bencana, dan meningkatkan peluang pendidikan. Karena itu, memperbaiki kualitas rumah bukan hanya kebijakan kesejahteraan; ia merupakan investasi dalam *human capital*. Narasi “rumah lebih baik” sesungguhnya adalah narasi “tenaga kerja lebih sehat dan lebih produktif.”

Kota-kota besar Indonesia memperlihatkan paradoks khas negara berkembang yang sedang bertransformasi: pusat pertumbuhan membutuhkan pekerja dalam jumlah besar, tetapi keterjangkauan hunian justru melemahkan kemampuan kota menyerap pekerja itu secara efisien. Dalam situasi demikian, subsidi kepemilikan saja tidak cukup. Kota memerlukan bauran kebijakan yang meliputi sewa terjangkau, hunian vertikal, perbaikan kampung, dan perumahan berbasis transit. Jika tidak, kota akan terus menanggung biaya tak terlihat berupa komuter panjang, kemacetan, pemadatan, absensi kerja, dan kualitas hidup yang menurun. OECD mengingatkan bahwa krisis keterjangkauan perumahan di kota merupakan bagian dari krisis biaya hidup yang lebih luas, dan karenanya menuntut respon tata guna lahan, perumahan, dan infrastruktur secara serentak. ([OECD](#))

Dari Kebijakan Unit ke Kebijakan Ekosistem

Salah satu kelemahan umum kebijakan perumahan ialah obsesinya pada jumlah unit. Pemerintah sering menilai keberhasilan berdasarkan berapa banyak rumah dibangun, bukan berdasarkan apakah rumah tersebut berada di lokasi yang produktif, terhubung dengan layanan dasar, atau sungguh-sungguh terjangkau oleh target sasaran. Padahal, seperti ditunjukkan Bank Dunia, sebagian besar kebutuhan Indonesia justru berada pada perbaikan rumah yang ada. Maka indikator keberhasilan tidak boleh berhenti pada "unit tersalurkan," melainkan harus diperluas menjadi "akses hunian layak," "kedekatan dengan pusat kerja," "pengurangan kepadatan," "waktu tempuh komuter," dan "rasio beban perumahan terhadap pendapatan."

Pendekatan ekosistem menuntut setidaknya lima pergeseran. Pertama, dari orientasi kepemilikan murni menuju spektrum solusi, termasuk sewa terjangkau, *rent-to-own*, *micro-upgrading*, dan perbaikan rumah swadaya. Bank Dunia sendiri menegaskan bahwa tidak semua orang memerlukan rumah baru, dan kepemilikan rumah bukan satu-satunya jawaban; opsi sewa juga merupakan bagian dari solusi perumahan yang beragam. Ini penting terutama bagi pekerja muda, buruh migran, dan keluarga transisi yang memerlukan fleksibilitas spasial di tahap awal karier.

Kedua, dari subsidi tunggal menuju rantai pembiayaan berlapis. FLPP perlu dipertahankan dan ditingkatkan ketepatan sasaran, tetapi ia harus dilengkapi dengan *housing microfinance*, tabungan kontraktual, penguatan SMF dan Tapera, serta instrumen pendanaan jangka panjang untuk pengembang dan pemerintah daerah. Di sisi informal, penggunaan data alternatif dan *credit scoring* baru dapat memperluas akses keuangan bagi kelompok yang selama ini tidak layak bank secara administratif namun sebenarnya mampu membayar. Dengan demikian, pembiayaan perumahan menjadi lebih inklusif tanpa harus melepaskan prinsip kehati-hatian.

Rudy C Tarumingkeng: Perumahan terjangkau dan mobilitas sosial: backlog, pembiayaan, dan dampak pada urban productivity

Ketiga, dari pembangunan terpisah menuju pembangunan kawasan. Rumah murah yang dibangun jauh dari transportasi, sekolah, air bersih, dan pusat kerja akan memindahkan biaya dari APBN ke rumah tangga. Bank Dunia menunjukkan bahwa pengembangan perumahan besar di sekitar simpul transportasi dapat menghasilkan *return* tinggi, termasuk mobilisasi lebih dari US\$3 modal swasta untuk setiap US\$1 kontribusi publik pada lahan atau infrastruktur strategis. Artinya, kebijakan perumahan yang baik harus dipadukan dengan kebijakan transportasi, tata ruang, dan manajemen aset publik.

Keempat, dari sentralisme ke kolaborasi multilevel. OECD menekankan pentingnya peran pemerintah kota, dan Bank Dunia mendorong penguatan BUMD maupun pemerintah daerah sebagai operator kawasan urban terintegrasi. Ini relevan bagi Indonesia karena backlog dan tekanan keterjangkauan sangat berbeda antarwilayah. DKI Jakarta tidak menghadapi persoalan yang sama dengan kota sedang di Jawa, apalagi dengan wilayah pesisir atau luar Jawa. Karena itu, kebijakan nasional harus menyediakan kerangka dan pendanaan, sementara pemerintah daerah memimpin implementasi berbasis konteks lokal. ([OECD](#))

Kelima, dari logika proyek ke logika mobilitas sosial. Rumah harus dinilai dari kemampuannya membuka akses terhadap masa depan. Sebuah program perumahan dapat disebut berhasil bila ia membuat keluarga lebih dekat pada pekerjaan formal, membuat anak lebih siap belajar, menurunkan biaya transportasi, meningkatkan kesehatan, dan menambah kesempatan akumulasi aset. Dalam kerangka ini, rumah yang lebih baik di lokasi yang lebih tepat adalah instrumen produktivitas, bukan sekadar bantuan fisik. Pemikiran inilah yang seharusnya membentuk indikator evaluasi kebijakan pada periode mendatang.

Narasi Kasus: Jabodetabek sebagai Cermin Tantangan Nasional

Untuk melihat bagaimana seluruh persoalan ini bertemu, Jabodetabek merupakan contoh paling jelas. Kawasan ini adalah pusat konsentrasi kerja,

investasi, jasa modern, dan kelas menengah. Namun justru di sinilah keterjangkauan perumahan menjadi masalah akut. Bank Dunia mencatat bahwa sekitar seperempat penduduk hidup di hunian padat, dan pekerja yang ingin masuk ke pasar kerja metropolitan harus menyediakan tambahan porsi anggaran yang besar hanya untuk biaya tinggal. Dalam realitas seperti ini, seorang guru baru, pegawai ritel, analis pemula, atau perawat muda mungkin memperoleh kenaikan nominal pendapatan di kota, tetapi keuntungan itu cepat tergerus oleh sewa, cicilan, dan ongkos komuter.

Narasi tersebut menjelaskan mengapa banyak rumah tangga memilih tinggal di lokasi yang semakin jauh dari pusat kerja. Secara mikro, keputusan itu rasional: mereka mencari harga rumah yang lebih rendah. Namun secara makro, hasilnya tidak efisien. Kota membayar dengan kemacetan, waktu hilang, kelelahan, polusi, dan pemanfaatan infrastruktur yang tidak optimal. Rumah tangga membayar dengan berkurangnya waktu bersama keluarga, naiknya ongkos transportasi, dan turunnya kualitas hidup. Dalam jangka panjang, produktivitas perkotaan pun turun karena pasar tenaga kerja menjadi kurang cair: perusahaan sulit merekrut talenta yang tepat di lokasi yang tepat pada waktu yang tepat.

Karena itu, perumahan terjangkau di Jabodetabek seharusnya diposisikan sebagai kebijakan pasar kerja dan daya saing metropolitan. Integrasi rumah susun terjangkau, jaringan angkutan massal, dan pemanfaatan lahan publik akan memberikan efek yang jauh lebih besar daripada sekadar memperbanyak unit di pinggiran tanpa konektivitas. Praktik *land value capture* yang telah dicoba di Jakarta memberi sinyal bahwa nilai tanah yang tercipta oleh infrastruktur publik dapat sebagian ditangkap kembali untuk membiayai perumahan atau fasilitas publik. Dengan logika seperti ini, kota tidak hanya membangun rel dan stasiun, tetapi juga membangun kesempatan hidup di sekitarnya.

Agenda Kebijakan untuk Indonesia

Berdasarkan pembahasan di atas, agenda kebijakan Indonesia dapat dirumuskan secara lebih tajam. Pertama, pemerintah perlu menertibkan arsitektur data backlog. Angka 9,9 juta, 12,7 juta, backlog 1, backlog 2, rumah tidak layak, dan akses hunian layak harus dibaca sebagai satu sistem indikator, bukan sebagai angka yang saling meniadakan. Dashboard nasional yang dikembangkan Kementerian PKP sudah bergerak ke arah itu dan perlu diperdalam agar keputusan fiskal, spasial, dan subsidi didasarkan pada definisi yang konsisten. Tanpa data yang seragam, kebijakan akan terus bias pada apa yang mudah dihitung, bukan pada apa yang paling mendesak diselesaikan. ([myPKP](#))

Kedua, belanja publik perumahan harus diarahkan ulang agar lebih proporsional terhadap komposisi kebutuhan. Ketika 83 persen kebutuhan berada pada rumah yang harus diperbaiki, alokasi anggaran seharusnya tidak didominasi secara ekstrem oleh rumah baru. BSPS, KOTAKU, perbaikan sanitasi, penguatan struktur bangunan, dan pembiayaan mikro untuk renovasi perlu naik status dari program pelengkap menjadi strategi utama. Pendekatan ini juga lebih hemat, lebih cepat, dan lebih sesuai dengan struktur masalah rumah tangga berpendapatan rendah.

Ketiga, Indonesia perlu memperdalam pasar pembiayaan perumahan. FLPP harus dipertahankan sebagai jangkar, tetapi tidak boleh menjadi satu-satunya pilar. Penguatan Tapera, SMF, sekuritisasi, tabungan perumahan, obligasi jangka panjang, dan skema pembiayaan daerah merupakan bagian dari agenda yang tidak bisa ditunda. Bila pasar hipotek Indonesia tetap dangkal, kebutuhan perumahan perkotaan akan selalu membebani APBN secara tidak proporsional. Sebaliknya, bila negara mampu menciptakan ekosistem yang kredibel, dana swasta jangka panjang akan lebih mudah masuk ke sektor ini.

Keempat, strategi kota besar harus berbasis transit dan tata ruang. Kota-kota produktif seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, Medan, dan Makassar membutuhkan kebijakan khusus perumahan metropolitan. Rumah susun

terjangkau di sekitar koridor transportasi, pengelolaan aset lahan negara/daerah, *land value capture*, dan kemitraan BUMD-swasta harus menjadi bagian dari strategi pertumbuhan kota. Tanpa itu, pertumbuhan ekonomi perkotaan akan terus bocor ke dalam bentuk biaya sosial yang tinggi.

Kelima, kebijakan perumahan harus lebih inklusif bagi pekerja informal. Kelompok ini besar secara demografis, tetapi lemah dalam akses hipotek. Di sinilah *housing microfinance*, data alternatif, dan penjaminan kredit perlu dikembangkan. Rumah tangga informal tidak selalu membutuhkan pinjaman besar untuk membeli unit baru; sering kali mereka membutuhkan pembiayaan kecil-menengah untuk memperbaiki rumah, menambah ruang usaha rumahan, atau meningkatkan sanitasi. Pendekatan seperti ini bukan hanya sosial, tetapi juga produktif, karena banyak usaha mikro Indonesia tumbuh dari rumah tangga itu sendiri.

Penutup

Perumahan terjangkau tidak boleh lagi diposisikan sebagai sektor pinggiran dalam pembangunan nasional. Ia adalah simpul tempat bertemunya kebijakan sosial, fiskal, spasial, dan produktivitas. Indonesia memang telah memiliki kemajuan penting: backlog kepemilikan menunjukkan penurunan, FLPP bekerja cukup efektif bagi banyak MBR, dan kesadaran akan integrasi data perumahan semakin kuat. Namun tantangan sesungguhnya masih besar: kebutuhan kualitas hunian tetap dominan, pasar hipotek masih dangkal, kota-kota besar semakin mahal, dan pekerja informal masih banyak yang tertinggal. ([Ministry of Public Works and Housing](#))

Karena itu, orientasi kebijakan harus berubah dari sekadar membangun rumah menjadi membangun peluang hidup. Rumah yang baik dan terjangkau bukan hanya melindungi keluarga dari hujan dan panas, tetapi juga mendekatkan mereka pada pekerjaan, pendidikan, kesehatan, dan akumulasi aset. Dalam bahasa ekonomi perkotaan, rumah yang tepat di

lokasi yang tepat meningkatkan efisiensi aglomerasi. Dalam bahasa pembangunan manusia, rumah yang layak memperbesar kemungkinan seorang anak naik kelas sosial dibanding orang tuanya. Dan dalam bahasa kebijakan publik, perumahan terjangkau adalah investasi jangka panjang dalam produktivitas nasional.

Dengan demikian, strategi Indonesia ke depan perlu menempatkan perumahan sebagai penghubung antara pertumbuhan dan keadilan. Ketika kebijakan perumahan, transportasi, lahan, dan pembiayaan berhasil disatukan, maka rumah tidak lagi berhenti sebagai tujuan akhir pembangunan. Ia menjadi titik berangkat menuju kota yang lebih produktif, masyarakat yang lebih sehat, dan mobilitas sosial yang lebih terbuka. Itulah sebabnya, dalam konteks Indonesia modern, perumahan terjangkau harus dipahami sebagai kebijakan ekonomi yang sangat serius—bukan hanya kebijakan perumahan.

Glosarium

Backlog 1: jumlah keluarga yang belum memiliki rumah sendiri. ([myPKP](#))

Backlog 2: jumlah keluarga yang tinggal di hunian yang tidak memenuhi standar kelayakan, misalnya dari sisi struktur, sanitasi, atau kepadatan. ([myPKP](#))

Hunian layak: hunian yang memenuhi kriteria kecukupan luas tinggal, akses air minum layak, akses sanitasi layak, dan ketahanan bangunan. ([Badan Pusat Statistik Indonesia](#))

FLPP (*Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan*): skema pembiayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan bunga tetap 5 persen, uang muka mulai 1 persen, dan tenor hingga 20 tahun. ([BP TAPERA](#))

Rudy C Tarumingkeng: Perumahan terjangkau dan mobilitas sosial: backlog, pembiayaan, dan dampak pada urban productivity

BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya): program bantuan peningkatan kualitas rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, terutama untuk rehabilitasi atau perbaikan hunian. ([myPKP](#))

Housing microfinance: pembiayaan skala kecil-menengah untuk pembangunan bertahap, renovasi, atau perluasan rumah, terutama relevan bagi kelompok berpendapatan rendah dan informal.

Urban productivity: kemampuan kota menghasilkan output ekonomi yang tinggi melalui aglomerasi, konektivitas, efisiensi tenaga kerja, dan kualitas infrastruktur. Dalam konteks makalah ini, keterjangkauan hunian menjadi salah satu penentunya.

Land value capture (LVC): mekanisme menangkap kembali sebagian kenaikan nilai lahan akibat pembangunan infrastruktur publik untuk membiayai fasilitas atau pembangunan lanjutan, termasuk perumahan.

Transit-oriented development: pendekatan pembangunan kawasan yang mengintegrasikan perumahan, transportasi massal, dan aktivitas ekonomi agar akses kerja dan layanan publik menjadi lebih efisien.

Daftar Pustaka (APA 7)

Badan Pusat Statistik. (2025). *Percentage of household with access to adequate housing by urban rural classification.*

BP Tapera. (2025). *KPR FLPP: Syarat & cara pengajuan rumah subsidi.*

BP Tapera. (2025). *Tembus 231.343 unit, penyaluran FLPP 2025 pecah rekor tertinggi sepanjang sejarah.*

Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman. (2025). *Dashboard Perumahan.*

Rudy C Tarumingkeng: Perumahan terjangkau dan mobilitas sosial: backlog, pembiayaan, dan dampak pada urban productivity

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2024). *Kolaborasi kunci atasi backlog perumahan.*

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum. (2024). *Melanjutkan kolaborasi, wujudkan hunian layak berkelanjutan dan terjangkau untuk semua.*

Organisation for Economic Co-operation and Development. (2024). *Confronting the cost-of-living and housing crisis in cities.*

Rosa, Y. (2013). *Rumusan metode perhitungan backlog rumah. Jurnal Permukiman*, 8(2), 58–68.

World Bank. (2019). *What is behind labor mobility costs? Evidence from Indonesia.*

World Bank. (2025). *Indonesia economic prospects, June 2025: People-first housing: A roadmap from homes to jobs to prosperity in Indonesia.*

Copilot for this article: ChatGPT 5.4. Thinking (2026). Access date: 28 March 2026. Author's account ([Rudy C Tarumingkeng](#))

<https://chatgpt.com/c/69c7744a-2694-839e-8cf9-4975bfc8c30c>