

Program 3 Juta Rumah dan Efek Berganda

Perumahan sebagai Motor Pertumbuhan Pro-Rakyat.



Johnny Wenas Polii dan Rudy C Tarumingkeng

*Johnny Wenas Polii & Rudy C Tarumingkeng: Program 3 Juta
Rumah dan Efek Berganda: Perumahan sebagai Motor Pertumbuhan Pro-
Rakyat*

Oleh:

Johnny Wenas Polii, BSc, SE, ME
Prof Ir Rudy C Tarumingkeng, MF, PhD

Penerbit:

Center For Indonesia Development Study (CFIDS)

Jakarta, Indonesia

PROGRAM 3 JUTA RUMAH DAN EFEK BERGANDA: PERUMAHAN SEBAGAI MOTOR PERTUMBUHAN PRO-RAKYAT

Abstrak

Program 3 Juta Rumah (sering dipahami sebagai target penyediaan **3 juta unit per tahun**) bukan sekadar agenda sektor perumahan, melainkan **instrumen kebijakan pembangunan** yang menyatukan tiga tujuan besar: (1) pemenuhan hak dasar warga atas hunian layak, (2) akselerasi pertumbuhan ekonomi melalui sektor konstruksi dan rantai pasoknya, serta (3) pemerataan kesejahteraan lewat perluasan akses pembiayaan dan pengurangan biaya transaksi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dalam kerangka ekonomi pembangunan, perumahan memiliki **efek berganda (multiplier effect)** yang kuat karena setiap unit rumah yang dibangun/ditingkatkan kualitasnya memicu permintaan bahan bangunan, jasa konstruksi, transportasi-logistik, tenaga kerja, dan pada tahap berikutnya mendorong konsumsi rumah tangga dari pendapatan yang tercipta. Di Indonesia, urgensinya

diperkuat oleh adanya **kesenjangan kebutuhan perumahan** (backlog) yang dilaporkan sekitar **9,9 juta** dan persoalan kualitas rumah tidak layak huni yang mencapai puluhan juta unit. ([Infrastruktur Kewilayahan](#))

Tulisan ini menjelaskan: dasar teoritis efek berganda perumahan; desain program 3 juta rumah (termasuk orientasi **2 juta di perdesaan dan 1 juta di perkotaan** yang sering dirujuk dalam komunikasi kebijakan); kanal pembiayaan (FLPP–Tapera dan penguatan ekosistem); kebijakan deregulasi/insentif untuk menurunkan biaya; hingga risiko dan prasyarat tata kelola agar program benar-benar **pro-rakyat**. Analisis juga memanfaatkan temuan lembaga internasional yang memodelkan skenario program 3 juta rumah dan menunjukkan potensi penciptaan kerja serta mobilisasi modal swasta bila reformasi pendukung dijalankan.

1. Pendahuluan: Mengapa “Perumahan” Bisa Menjadi Mesin Pertumbuhan Pro-Rakyat?

Di banyak negara berkembang, perumahan sering ditempatkan sebagai “sektor sosial”—sekadar urusan bantuan, subsidi, atau kewajiban moral negara. Pandangan itu benar, tetapi belum lengkap. Dalam ekonomi modern, perumahan juga adalah **sektor produktif**: ia menyerap tenaga kerja, memutar industri bahan bangunan, memperluas kredit produktif jangka panjang, dan—yang sering luput—menciptakan fondasi **produktivitas manusia** (human capital) melalui kesehatan, stabilitas keluarga, dan akses yang lebih baik ke pendidikan serta pekerjaan.

Laporan Bank Dunia tentang “People-First Housing” untuk Indonesia secara eksplisit menautkan target **3 juta unit per tahun** dengan agenda pekerjaan dan kemakmuran: untuk mencapai target itu, pemerintah perlu berperan sebagai **penyedia** sekaligus **fasilitator**, mendorong reformasi regulasi, mempercepat program publik, dan menciptakan iklim yang menarik investasi swasta. Bank Dunia bahkan mengilustrasikan

secara kuantitatif bahwa **investasi publik tahunan** pada skala tertentu dapat menciptakan jutaan pekerjaan dan sekaligus **memobilisasi modal swasta** dalam jumlah besar—sebuah ciri kebijakan yang memiliki efek berganda tinggi.

Dalam konteks Indonesia, alasan pro-rakyatnya sangat jelas: masih ada **kesenjangan kepemilikan/akses** (backlog) dan persoalan kualitas hunian. Data komunikasi pemerintah menyebut backlog sekitar **9,9 juta**. ([Infrastruktur Kewilayahan](#)) Artinya, jutaan keluarga hidup dalam kondisi “menunggu rumah” atau “menumpang/kontrak” berkepanjangan, sementara sebagian lain tinggal di rumah yang kualitasnya rendah dan rentan terhadap penyakit, bencana, atau ketidakamanan sosial.

Karena itu, Program 3 Juta Rumah harus dibaca sebagai **paket kebijakan**: (a) meningkatkan pasokan hunian terjangkau, (b) memperkuat pembiayaan dan menurunkan biaya transaksi, (c) memperbaiki kualitas hunian eksisting, dan (d) membangun ekosistem kota-desa agar rumah tidak menjadi “produk” semata, melainkan **ruang hidup layak** yang dekat dengan pekerjaan, layanan dasar, dan transportasi.

2. Kerangka Teoretis Efek Berganda: Dari Keynes sampai Input–Output

2.1. Efek berganda (multiplier) dalam makroekonomi

Dalam tradisi Keynesian, belanja/investasi pada sektor yang padat input domestik dan padat kerja cenderung menghasilkan **multiplier** lebih besar karena uang yang dibelanjakan menjadi pendapatan bagi pekerja dan pemasok, lalu dibelanjakan lagi, dan seterusnya. Pada investasi publik, literatur internasional menunjukkan multiplier investasi dapat bervariasi menurut konteks institusional, siklus ekonomi, dan kualitas proyek. Dalam satu rujukan IMF, misalnya, disebutkan bahwa di negara

maju multiplier investasi berada pada kisaran **0,4 (jangka pendek)** hingga **1,4 (jangka menengah)**, dan dapat lebih tinggi daripada belanja konsumsi publik karena investasi memiliki efek sisi penawaran. ([IMF](#))

Pesan teoretisnya penting: multiplier bukan “angka ajaib” yang otomatis muncul. Ia muncul ketika proyek berkualitas baik, rantai pasok tidak bocor ke impor berlebihan, pembiayaan berkelanjutan, dan tata kelola menekan korupsi serta inefisiensi.

2.2. Efek langsung–tidak langsung–terinduksi

Dalam pendekatan **Input–Output (I–O)**, dampak ekonomi sebuah program biasanya dipilah menjadi:

1. **Dampak langsung:** tenaga kerja konstruksi, tukang, mandor, insinyur, pengawas, dan output jasa konstruksi.
2. **Dampak tidak langsung:** permintaan semen, pasir, batu, baja ringan, keramik, cat, pipa, kabel, sanitary, logistik, sewa alat, dan jasa desain.
3. **Dampak terinduksi:** konsumsi rumah tangga yang meningkat karena pendapatan pekerja dan pemasok naik (makan, transport, ritel, pendidikan, dll.).

Karena perumahan berada di simpul banyak rantai pasok, ia biasanya menghasilkan efek tidak langsung yang besar—terutama bila material dan jasa dipenuhi dari **produsen domestik**.

2.3. “Social multiplier”: kesehatan, pendidikan, produktivitas

Perumahan juga punya efek berganda sosial yang “lebih lambat” tetapi menentukan: rumah layak menurunkan risiko penyakit, meningkatkan kualitas tidur dan belajar anak, mengurangi stres rumah tangga, serta meningkatkan stabilitas sosial. IFC menekankan bahwa investasi pembiayaan perumahan memiliki efek pengganda ekonomi yang berujung pada lebih banyak pekerjaan, serta perbaikan kesehatan dan

pendidikan, yang kemudian menaikkan produktivitas dan kesejahteraan bersama. ([World Bank](#))

Dengan kata lain, perumahan bukan hanya “output fisik”, tetapi **modal sosial dan modal manusia** yang memperkuat kemampuan keluarga miskin keluar dari perangkat kerentanan.

3. Program 3 Juta Rumah: Arsitektur Kebijakan dan Rasionalitas Pro-Rakyat

3.1. Target dan segmentasi wilayah (desa–kota)

Dalam narasi kebijakan, program ini sering dipaparkan sebagai **2 juta unit di perdesaan dan 1 juta unit di perkotaan** per tahun, yang mencakup kombinasi pembangunan baru dan peningkatan kualitas rumah. ([Infrastruktur Kewilayahan](#)) Ide segmentasi ini masuk akal secara ekonomi-politik:

- **Perdesaan:** kebutuhan banyak terkait kualitas (rumah tidak layak, sanitasi, struktur bangunan), sehingga program peningkatan kualitas/renovasi dapat menciptakan kerja lokal, menyerap UMKM bahan bangunan, dan cepat menurunkan kerentanan.
- **Perkotaan:** tantangan terbesar biasanya lahan, kepadatan, dan kedekatan ke pusat kerja; sehingga dibutuhkan pasokan hunian terjangkau yang terhubung transportasi serta peluang hunian vertikal atau kawasan terpadu.

Kementerian/institusi terkait juga merujuk backlog sekitar **9,9 juta** sebagai latar kebijakan. ([Infrastruktur Kewilayahan](#))

3.2. MBR sebagai pusat (pro-rakyat)

Esensi pro-rakyat adalah **MBR** menjadi fokus, bukan sebagai “penerima belas kasihan”, melainkan sebagai warga yang didorong naik kelas melalui:

- biaya kepemilikan yang turun (subsidi bunga, dukungan likuiditas),
- biaya transaksi yang dipangkas (perizinan dan retribusi),
- kualitas rumah yang dijamin (standar teknis dan pengawasan),
- akses legalitas tanah/rumah yang jelas (sertifikasi, IMB/PBG sederhana),
- kedekatan dengan pekerjaan dan layanan dasar.

Dalam konteks ini, definisi/parameter MBR dan standar rumah menjadi isu penting. Kebijakan teknis terbaru juga membahas penyesuaian kriteria MBR dan penyelarasan kebijakan fasilitas bagi MBR, yang menandai bahwa program ini membutuhkan perangkat regulasi yang “hidup” dan adaptif. ([Public Housing Ministry](#))

4. Mesin Efek Berganda: Bagaimana Perumahan Memutar Ekonomi Secara Nyata

Agar terasa konkret, bayangkan program perumahan sebagai “pabrik raksasa” yang menyerap input dari banyak sektor. Setiap rumah adalah sebuah **paket permintaan**: pondasi, dinding, atap, lantai, sanitasi, listrik, air, jalan lingkungan, drainase, sampai perabot dasar. Dari sini, efek berganda bekerja melalui beberapa kanal.

4.1. Kanal 1 — Penciptaan kerja skala besar (jobs engine)

Sektor konstruksi di Indonesia adalah salah satu kontributor penting PDB; BPS mencatat konstruksi berkontribusi sekitar **9,84%** terhadap PDB pada triwulan I 2025. ([Badan Pusat Statistik Indonesia](#)) Ini menegaskan bahwa setiap dorongan kebijakan di sektor ini akan berdampak luas.

Bank Dunia memodelkan skenario program 3 juta rumah dan menyatakan bahwa untuk memenuhi target penyediaan 3 juta unit per tahun, **investasi publik tahunan** pada skala tertentu dapat menciptakan **sekitar 2,3 juta pekerjaan** dan memobilisasi **sekitar US\$2,8 miliar** modal swasta (angka ilustratif dalam laporan). Dalam tabel ringkasnya, Bank Dunia menunjukkan lonjakan “Jobs Created” dari sekitar **868 ribu** menjadi sekitar **2,336 juta** pada skenario “before–after”, sekaligus kenaikan mobilisasi modal swasta.

Secara kebijakan pro-rakyat, pekerjaan ini penting karena:

- banyak pekerjaan konstruksi dapat menyerap pekerja berpendidikan menengah,
- upah dan pendapatan harian mengalir langsung ke konsumsi keluarga,
- peluang subkontrak membuka ruang UMKM lokal,
- efeknya tidak terkunci di kota besar saja jika program perdesaan berjalan.

4.2. Kanal 2 — Industri bahan bangunan dan manufaktur rumah tangga (upstream)

Perumahan adalah “penggerak” permintaan bagi: semen, besi, baja ringan, kayu olahan, genteng, keramik, cat, kaca, aluminium, pipa PVC, kabel, hingga perangkat sanitasi. Bila kebijakan pengadaan dan standar mendorong penggunaan produk domestik, maka efek berganda yang muncul akan lebih besar (kebocoran impor menurun).

Di tingkat mikro, ini berarti: pabrik semen meningkatkan utilisasi; produsen keramik menambah shift; pengrajin kusen aluminium mendapatkan pesanan; jasa angkut lokal hidup; toko material di kecamatan berputar lebih cepat. Inilah multiplier yang sering luput dalam pidato kebijakan, tetapi paling terasa di lapangan.

4.3. Kanal 3 — Konsumsi terinduksi (induced consumption)

Ketika proyek perumahan berjalan, uang beredar melalui gaji tukang, pembelian material, sewa alat, jasa makan-minum, hingga kos-kosan pekerja. Pendapatan baru ini meningkatkan konsumsi lokal: warung, ojek, pasar, servis motor, pulsa-data, biaya sekolah, dan seterusnya. Rantai ini adalah “gelombang kedua” multiplier yang mempercepat pertumbuhan wilayah.

4.4. Kanal 4 — Produktivitas kota dan pengurangan biaya hidup (urban productivity)

Di perkotaan, perumahan yang dekat dengan pekerjaan dan transportasi menurunkan biaya komuter (waktu dan uang). Penghematan biaya hidup adalah “pendapatan terselubung” bagi keluarga miskin. Dalam ekonomi perkotaan, hal ini meningkatkan produktivitas karena pekerja tidak kelelahan, biaya logistik tenaga kerja menurun, dan pasar tenaga kerja menjadi lebih efisien.

4.5. Kanal 5 — Modal sosial dan kualitas generasi (human capital)

Keluarga yang tinggal di rumah layak cenderung memiliki kesehatan lebih baik, anak lebih stabil belajar, dan risiko konflik domestik menurun. IFC merangkum logika ini: pembiayaan perumahan berdampak pada pekerjaan, kesehatan, dan pendidikan; dan akses perumahan yang membaik meningkatkan produktivitas serta kesejahteraan bersama. ([World Bank](#))

Jika program 3 juta rumah menargetkan MBR secara konsisten, efek sosial ini adalah “dividen” jangka panjang: generasi muda yang lebih sehat dan lebih siap kerja.

5. Pembiayaan Pro-Rakyat: Mengapa FLPP–Tapera Menjadi Kunci Mesin Perumahan

Pada praktiknya, bottleneck terbesar perumahan MBR bukan hanya pasokan, melainkan **akses pembiayaan** dengan cicilan yang terjangkau dan stabil. Di sinilah skema seperti **FLPP** dan penguatan lembaga pembiayaan perumahan memainkan peran.

5.1. Contoh konkret: skala FLPP dan sebaran nasional

BP Tapera melaporkan bahwa per **18 Desember 2025** penyaluran dana **FLPP** mencapai **259.841 unit rumah** dengan nilai sekitar **Rp32,28 triliun**, disalurkan melalui puluhan bank penyalur dan tersebar di banyak provinsi/kabupaten-kota. ([BP TAPERA](#)) Laporan yang sama juga menyebut penyaluran FLPP pada tahun-tahun sebelumnya (misalnya 2022 sekitar 226 ribu unit, 2023 sekitar 229 ribu unit, 2024 sekitar 200,3 ribu unit) dan rencana target 2026 sekitar 285 ribu unit, dengan potensi penambahan target hingga **350 ribu unit**. ([BP TAPERA](#))

Angka-angka ini memperlihatkan dua hal:

1. permintaan MBR terhadap KPR subsidi nyata dan besar;
2. ekosistem bank penyalur dan pengembang merupakan “mesin distribusi” yang sudah ada—tinggal diperkuat tata kelolanya agar kualitas rumah, lokasi, dan kepatuhan (tidak dijual/disewakan) terjaga.

5.2. Tapera, iuran, dan keberlanjutan dana jangka panjang

Di banyak negara, pembiayaan perumahan terjangkau membutuhkan dana jangka panjang (long-term funding). Tapera dirancang menjadi salah satu pilar pendanaan. Kebijakan pemerintah terkait Tapera juga dibahas luas, termasuk ketentuan iuran yang sering disebut total **3%** (dengan pembagian porsi pekerja dan pemberi kerja bagi kelompok tertentu), sebagai upaya membangun sumber dana pembiayaan perumahan. ([Aprisindo](#))

Secara desain kebijakan, tantangannya adalah menjaga legitimasi sosial: iuran harus dipersepsi adil, manfaat jelas, tata kelola transparan, dan tidak menjadi beban berlebihan bagi pekerja berupah rendah. Bila trust terbangun, Tapera bisa menjadi “waduk” pembiayaan jangka panjang yang mengurangi ketergantungan pada APBN.

6. Menurunkan Biaya Rumah: Deregulasi sebagai “Multiplier” yang Sering Lebih Murah dari Subsidi

Satu pelajaran penting dalam kebijakan publik: kadang dampak terbesar bukan berasal dari subsidi besar, melainkan dari **memotong biaya transaksi** yang selama ini membebani MBR. Dua komponen biaya yang sering muncul dalam diskusi adalah perizinan bangunan (PBG) dan pajak/retribusi terkait peralihan hak (BPHTB), yang di banyak daerah dapat signifikan.

Kementerian teknis menyampaikan bahwa kebijakan pembebasan biaya tertentu untuk MBR dapat menghasilkan penghematan yang terasa di tingkat keluarga; dalam salah satu rujukan disebut potensi penghematan sekitar **Rp10,57 juta** bagi MBR dari pembebasan **PBG dan BPHTB**. ([BP TAPERA](#))

Dari perspektif efek berganda, penghematan biaya transaksi bekerja seperti ini:

- cicilan KPR turun atau DP lebih ringan → permintaan efektif naik,
- kemampuan bayar meningkat → risiko kredit turun,
- pasar perumahan MBR meluas → pengembang lebih berani skala besar,
- aktivitas konstruksi naik → pekerjaan dan konsumsi meningkat.

Kebijakan ini juga membutuhkan koordinasi lintas pemerintah pusat–daerah karena BPHTB dan retribusi berada di ruang kewenangan daerah. Karena itu, capaian adopsi daerah menjadi indikator penting.

7. Koordinasi Pusat–Daerah: Mengapa Implementasi di Daerah Menentukan Efek Berganda

Efek berganda hanya terjadi jika program benar-benar bergerak di lapangan: izin cepat, lahan tersedia, infrastruktur dasar masuk, dan rumah yang dibangun berkualitas. Informasi implementasi menunjukkan banyak daerah telah menerbitkan regulasi turunan untuk mendukung kebijakan fasilitas MBR; misalnya disebutkan ratusan pemda telah menerbitkan peraturan kepala daerah, dan puluhan lainnya masih dalam proses. ([Public Housing Ministry](#))

Bagi studi kebijakan publik, ini menggambarkan satu hal: Program 3 Juta Rumah adalah program multi-level governance. Bila pusat mendesain insentif tapi daerah lambat menyesuaikan perizinan dan fiskal lokal, multiplier akan tertahan. Sebaliknya, ketika daerah responsif, program menjadi alat pemerataan: pekerjaan tercipta di kabupaten, konsumsi lokal hidup, dan backlog berkurang bukan hanya di kota besar.

8. Narasi Kasus (Ilustratif): Bagaimana Efek Berganda Terjadi di Lapangan

Kasus A — Renovasi Rumah Perdesaan: “Dari Atap Bocor ke Ekonomi Kampung”

Di sebuah desa, rumah keluarga Pak Hasan (buruh tani musiman) mengalami atap bocor, lantai tanah, dan sanitasi buruk. Ketika program peningkatan kualitas rumah masuk, bantuan tidak hanya memberi material, tetapi juga memicu gotong royong: tukang lokal dipekerjakan,

warung bahan bangunan meningkat omzet, dan tetangga membantu kerja ringan.

Efek berganda tahap pertama: pendapatan tukang dan pembelian material lokal.

Tahap kedua: warung makan dekat proyek ramai; ojek mengantar material kecil; keluarga membayar iuran air/sanitasi yang lebih baik.

Tahap ketiga (social multiplier): anak Pak Hasan jarang sakit kulit/ISPA akibat lembab; jam belajar naik; kehadiran sekolah membaik.

Di atas kertas, itu tampak “kecil”. Namun bila diperluas ke ratusan ribu rumah, ia menjadi kebijakan ekonomi lokal yang masif—persis logika 2 juta unit perdesaan yang sering dikaitkan dengan program 3 juta rumah. ([Infrastruktur Kewilayahan](#))

Kasus B — Perumahan Subsidi Peri-Urban: “KPR, Pekerjaan, dan Rantai Pasok”

Di pinggiran kota industri, Ibu Rina (karyawan swasta) dan suaminya (driver logistik) membeli rumah subsidi melalui skema KPR terjangkau. Di balik satu transaksi KPR, ada rantai panjang: pengembang membeli bahan dalam jumlah besar, kontraktor merekrut pekerja, bank menyalurkan kredit, dan pemerintah memfasilitasi kebijakan likuiditas.

Data FLPP yang mencapai ratusan ribu unit per tahun menunjukkan bahwa skenario ini terjadi berulang-ulang secara nasional. ([BP TAPERA](#))

Multiplier-nya tampak pada:

- tenaga kerja konstruksi terserap,
- industri bahan bangunan meningkat order,
- sektor jasa (notaris, survei, logistik) bergerak,
- konsumsi rumah tangga baru (perabot, elektronik kecil) meningkat.

Kasus C — Hunian Dekat Transportasi: “Mengubah Waktu Tempuh menjadi Produktivitas”

Dalam pendekatan kota, rumah murah tetapi jauh dari pekerjaan sering menghasilkan “biaya kemiskinan” baru: ongkos transport tinggi dan waktu habis di jalan. Ketika hunian dibangun dekat transportasi/area kerja, keluarga menghemat biaya dan waktu. Penghematan ini meningkatkan produktivitas pekerja dan memberi ruang pengeluaran untuk gizi anak atau pendidikan.

Bank Dunia menekankan bahwa target perumahan perlu disertai infrastruktur pendukung dan reformasi institusi agar perumahan menjadi “roadmap from homes to jobs to prosperity.”

9. Risiko dan “Syarat Keberhasilan” Agar Program Tetap Pro-Rakyat

Tidak semua ekspansi perumahan otomatis pro-rakyat. Ada risiko yang harus diantisipasi.

9.1. Risiko kualitas: rumah cepat rusak, biaya sosial kembali naik

Jika standar konstruksi rendah, rumah subsidi menjadi beban: retak, bocor, sanitasi buruk. Ini membunuh social multiplier. Maka, perlu pengawasan mutu, sertifikasi, dan mekanisme keluhan yang efektif.

9.2. Risiko lokasi: rumah jauh dari kerja → biaya hidup naik

Perumahan MBR yang jauh dari pusat kerja dapat memindahkan kemiskinan ke pinggiran. Kebijakan harus mengikat aspek lokasi dan akses transportasi.

9.3. Risiko spekulasi: rumah subsidi dijual/disewakan

Jika pengawasan lemah, subsidi bocor ke pihak yang tidak berhak. Karena itu, data terpadu, pemantauan, dan sanksi harus berjalan.

9.4. Risiko fiskal dan keberlanjutan dana

Program besar berisiko membebani APBN jika terlalu bergantung pada subsidi langsung. Karena itu, strategi “blended”: APBN sebagai pemicu, lalu memobilisasi swasta dan dana jangka panjang menjadi kunci. Bank Dunia menekankan kebutuhan mobilisasi modal swasta dan reformasi kelembagaan untuk memperbesar dampak.

9.5. Risiko kebocoran impor dan lemahnya industri lokal

Jika material banyak impor, multiplier domestik turun. Kebijakan industri dan standarisasi harus memastikan rantai pasok lokal ikut naik kelas (efisiensi, kualitas, dan kapasitas produksi).

10. Kerangka Indikator (KPI) Program 3 Juta Rumah yang Pro-Rakyat

Agar tidak terjebak pada “angka unit rumah” semata, indikator perlu dibagi 3 lapis:

10.1. Output (apa yang dibangun)

- jumlah unit rumah baru
- jumlah unit peningkatan kualitas rumah
- waktu rata-rata penerbitan izin/PBG
- biaya transaksi yang berhasil dipangkas (BPHTB/PBG)

10.2. Outcome (apa yang berubah pada keluarga)

- penurunan persentase rumah tidak layak huni
- penurunan beban cicilan terhadap pendapatan
- peningkatan akses air bersih dan sanitasi
- penurunan biaya transport karena lokasi lebih baik

10.3. Impact (apa yang berubah pada ekonomi)

- pekerjaan tercipta (langsung/tidak langsung)
- pertumbuhan sektor konstruksi dan industri bahan bangunan
- mobilisasi modal swasta ke perumahan terjangkau
- pengurangan backlog dan peningkatan produktivitas tenaga kerja

Bank Dunia memberi contoh bahwa dalam skenario kebijakan tertentu, penciptaan kerja dan mobilisasi modal swasta dapat meningkat signifikan pada program 3 juta rumah.

11. Roadmap Implementasi: Dari “Program” ke “Ekosistem”

Tahap 1 — Tahun 1: percepatan yang “paling murah”

- pangkas biaya transaksi (PBG/BPHTB), sederhanakan proses, dan perkuat koordinasi pusat–daerah ([BP TAPERA](#))
- perkuat data MBR dan sistem seleksi penerima yang akuntabel
- dorong pasokan cepat melalui proyek yang sudah siap lahan dan infrastruktur dasar

Tahap 2 — Tahun 2–3: skala besar + kualitas

- standardisasi kualitas rumah dan pengawasan
- dorong klaster perumahan yang dekat kerja/transport
- perkuat pembiayaan (bank penyalur, likuiditas, dana jangka panjang) dengan target distribusi yang jelas ([BP TAPERA](#))

Tahap 3 — Tahun 4–5: transformasi kelembagaan dan produktivitas

- reformasi institusi pembiayaan perumahan agar mobilisasi modal swasta meningkat

- dorong inovasi konstruksi (modular, efisiensi material), green building, dan ketahanan bencana
 - integrasikan perumahan dengan agenda peningkatan produktivitas perkotaan dan pengembangan wilayah
-

Refleksi

1) Rumah: Hak Dasar atau Aset Ekonomi?

Program 3 Juta Rumah mudah “tergoda” menjadi perlombaan angka (berapa unit selesai). Namun perumahan adalah **hak dasar** sekaligus **aset ekonomi**. Ketika kebijakan terlalu menekankan rumah sebagai komoditas, risiko utamanya ialah: rumah hadir di lokasi yang jauh, kualitas minim, dan akhirnya tidak benar-benar meningkatkan martabat hidup MBR. Sebaliknya, jika rumah diletakkan hanya sebagai bantuan sosial, kita kehilangan kesempatan menjadikannya **mesin pertumbuhan**: pekerjaan, UMKM bahan bangunan, industri konstruksi, dan pembiayaan jangka panjang.

Refleksi kuncinya: *pro-rakyat bukan berarti “murah”, tetapi “adil dan layak”—dan membuat keluarga miskin naik kelas secara berkelanjutan.*

2) Efek Berganda itu Nyata, Tetapi Tidak Otomatis

Multiplier perumahan bekerja kuat bila ekosistemnya sehat: material dan jasa terserap dari rantai pasok domestik; perizinan cepat; pembiayaan stabil; dan kualitas proyek dijaga. Jika tidak, multiplier “bocor”: impor material tinggi, proyek mangkrak, atau rumah cepat rusak sehingga keluarga menanggung biaya perbaikan berulang. Dalam kondisi

demikian, program bisa menciptakan pertumbuhan jangka pendek tetapi mengendapkan beban sosial jangka panjang.

Refleksi kuncinya: *multiplier ekonomi harus berjalan bersama "multiplier sosial": kesehatan, pendidikan, dan stabilitas keluarga.*

3) Dilema Kuantitas vs Kualitas: Siapa yang Menanggung Risiko?

Dalam banyak kebijakan besar, pemerintah menghadapi dilema: mengejar target cepat atau menjaga mutu. Jika target menjadi satu-satunya "kompas", kualitas sering dikorbankan: standar teknis longgar, pengawasan minim, dan lokasi tidak strategis. Yang menanggung akibat bukan pembuat kebijakan, tetapi keluarga MBR: cicilan tetap berjalan, sementara rumah bermasalah.

Refleksi kuncinya: *kualitas bukan biaya tambahan; kualitas adalah perlindungan terhadap kemiskinan baru.*

4) Lokasi: Rumah Murah Bisa Menjadi Mahal

Rumah yang jauh dari pusat kerja memindahkan biaya ke transportasi dan waktu. Rumah subsidi bisa terlihat murah di awal, tetapi "mahal" sepanjang hidup karena ongkos harian dan kelelahan. Karena itu, perumahan pro-rakyat harus berbicara tentang **akses kerja** dan **akses layanan** (transport, sekolah, puskesmas, pasar).

Refleksi kuncinya: *lokasi adalah komponen kesejahteraan yang sering tidak tertulis di brosur.*

5) Pembiayaan: Antara Keadilan, Kepercayaan, dan Keberlanjutan

Skema subsidi (misalnya likuiditas atau subsidi bunga) dapat memperbesar akses, tetapi harus dijaga agar tepat sasaran, tidak bocor, dan tidak membebani fiskal secara tidak terkendali. Skema dana jangka panjang (seperti tabungan perumahan) memerlukan trust publik: transparansi, manfaat jelas, dan tata kelola yang kredibel.

Refleksi kuncinya: *tanpa kepercayaan, pembiayaan jangka panjang tidak akan menjadi pondasi; ia akan menjadi kontroversi.*

6) Deregulasi sebagai Kebijakan Pro-Rakyat “Paling Sunyi”

Pemangkasan biaya transaksi (izin, pungutan, hambatan perizinan) sering lebih efektif daripada menambah subsidi besar. Ia “tidak heboh”, tetapi langsung menurunkan harga/cicilan dan memperluas permintaan efektif. Namun deregulasi harus disertai pengawasan agar tidak menurunkan standar keselamatan dan kualitas.

Refleksi kuncinya: *deregulasi yang baik memotong birokrasi, bukan memotong keselamatan.*

7) Dimensi Lingkungan dan Ketahanan Bencana

Perumahan skala besar bisa memperparah banjir, panas perkotaan, atau kerusakan lahan jika tata ruang diabaikan. Program pro-rakyat harus kompatibel dengan prinsip “build back safer”: drainase, ruang terbuka, kualitas struktur, dan material yang tepat.

Refleksi kuncinya: *rumah yang layak bukan hanya nyaman—tetapi juga aman dan tahan risiko.*

Diskusi (Pertanyaan Kelas/FGD)

A. Pertanyaan Konseptual (Strategi & Teori)

1. Dalam kerangka pembangunan, apakah perumahan lebih tepat diperlakukan sebagai **sektor sosial** atau **sektor produktif**? Jelaskan implikasi kebijakannya.
2. Apa bedanya “multiplier ekonomi” dan “multiplier sosial”? Mana yang lebih menentukan keberlanjutan pro-rakyat?

3. Jika Anda diminta memilih: menambah subsidi bunga atau memotong biaya transaksi (izin/pajak daerah), mana lebih efektif dan mengapa?

B. Pertanyaan Implementasi (Tata Kelola & Operasional)

4. Bagaimana desain mekanisme agar rumah subsidi tidak bocor ke non-MBR (dibeli investor, disewakan, atau dijual cepat)?
5. Apa indikator minimal kualitas rumah pro-rakyat (struktur, air, sanitasi, ventilasi, akses)?
6. Bagaimana menyelesaikan konflik klasik: percepatan izin vs kepastian standar mutu?

C. Pertanyaan Spasial (Lokasi & Transport)

7. Kapan hunian vertikal menjadi solusi yang masuk akal, dan kapan ia menjadi masalah sosial baru?
8. Bagaimana menilai "murah yang mahal" akibat jarak rumah ke pekerjaan? Indikator apa yang paling adil?

D. Pertanyaan Ekonomi Politik (Pusat–Daerah–Swasta)

9. Mengapa koordinasi pusat–daerah sering menjadi hambatan terbesar dalam program perumahan massal?
10. Insentif apa yang paling efektif agar pemda mau mempercepat dukungan (perizinan, pengurangan biaya, infrastruktur dasar)?
11. Sampai batas mana pemerintah perlu "membangun langsung", dan kapan cukup "memfasilitasi" agar pasar bekerja?

E. Pertanyaan Etika & Keadilan

12. Apakah adil jika bantuan lebih banyak berupa KPR (kepemilikan), sementara kelompok paling miskin justru membutuhkan sewa terjangkau?
13. Bagaimana menyeimbangkan “hak rumah layak” dengan risiko fiskal jangka panjang?
14. Siapa yang harus menanggung biaya perbaikan bila rumah subsidi cacat mutu: pengembang, kontraktor, pemerintah, atau konsumen?

F. Pertanyaan Keberlanjutan

15. Bagaimana memasukkan standar “tahan banjir/panas/angin” tanpa membuat rumah makin tidak terjangkau?
16. Seberapa penting material lokal dalam multiplier? Bagaimana mencegah kebijakan TKDN justru menaikkan biaya?

Mini-Case untuk Diskusi Naratif

Kasus 1: “Rumah Ada, Pekerjaan Jauh”

Seorang pekerja pabrik membeli rumah subsidi di pinggir kota. Cicilan terjangkau, tetapi waktu tempuh 2–3 jam/hari. Biaya transport melonjak, kesehatan menurun, dan keluarga jarang berkumpul.

Diskusikan: Apakah ini keberhasilan program? Kebijakan apa yang bisa mencegahnya (transport, zonasi, hunian dekat kawasan industri)?

Kasus 2: “Renovasi Desa yang Menghidupkan UMKM”

Di desa, program peningkatan kualitas rumah dilakukan dengan melibatkan tukang lokal, toko bangunan kecamatan, dan skema padat karya. Rumah lebih sehat, anak jarang sakit, dan ekonomi kampung bergerak.

Diskusikan: Apa syarat agar model ini bisa diskalakan tanpa korupsi dan tanpa penurunan kualitas?

Kasus 3: “Deregulasi yang Salah Sasaran”

Pemda membebaskan biaya tertentu untuk mempercepat program, tetapi pengawasan melemah; muncul rumah tidak sesuai standar, dan keluhan warga meningkat.

Diskusikan: Bagaimana merancang deregulasi yang memotong biaya transaksi tetapi tetap menjaga kualitas dan keselamatan?

Aktivitas Reflektif (Untuk Mahasiswa/Workshop)

1. **Stakeholder Mapping:** petakan aktor (pemerintah pusat, pemda, bank, pengembang, warga, pemasok material, transport, komunitas). Lalu tandai: siapa paling diuntungkan, siapa paling berisiko.
2. **Theory of Change:** susun alur dari “subsidi/izin/pembiayaan” → “pasokan rumah” → “pekerjaan” → “kesejahteraan” → “produktivitas”. Identifikasi titik rawan bocor dan titik rawan kualitas.
3. **KPI Pro-Rakyat:** buat 10 indikator yang tidak hanya menghitung unit rumah, tetapi juga kesehatan, akses kerja, biaya hidup, dan kepuasan penghuni.

Penutup Reflektif

Program 3 Juta Rumah akan menjadi motor pertumbuhan pro-rakyat jika ia tidak berhenti pada “*membangun rumah*”, tetapi bergerak menuju “*membangun kehidupan*”: kualitas, lokasi, akses kerja, pembiayaan yang adil, dan tata kelola yang bersih. Di titik itu, perumahan tidak hanya

mengurangi backlog, tetapi juga menciptakan **mobilitas sosial**—jalan nyata bagi keluarga MBR untuk naik kelas, sekaligus menggerakkan ekonomi nasional dari bawah.

Glosarium

1. **Backlog perumahan** — Kesenjangan antara jumlah rumah yang dibutuhkan (atau rumah tangga yang belum memiliki rumah) dengan ketersediaan/akses terhadap rumah; dalam komunikasi kebijakan nasional, backlog kerap dirujuk sekitar **9,9 juta unit (tahun 2023)** berbasis Susenas BPS. ([Infrastruktur Kewilayahan](#))
2. **MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)** — Kelompok sasaran utama program perumahan terjangkau yang kriterianya ditetapkan dalam regulasi (antara lain berbasis batas penghasilan) untuk memastikan subsidi/kemudahan tepat sasaran. ([JDIH Kemenko Infra](#))
3. **Program 3 Juta Rumah** — Agenda peningkatan pasokan rumah (pembangunan baru dan/atau peningkatan kualitas) dengan target 3 juta unit per tahun, yang diposisikan sebagai strategi “people-first housing” untuk mendorong pekerjaan, produktivitas, dan pertumbuhan inklusif. ([Open Knowledge Portal](#))
4. **Efek berganda (multiplier effect)** — Dampak total (langsung, tidak langsung, terinduksi) dari suatu belanja/investasi yang lebih

besar daripada nilai belanja awal karena putaran pendapatan dan permintaan lanjutan di perekonomian.

5. **Dampak langsung** — Dampak awal yang muncul pada aktivitas utama (mis. pekerjaan konstruksi, jasa kontraktor, belanja material di proyek).
6. **Dampak tidak langsung** — Dampak pada sektor pemasok (mis. semen, baja ringan, keramik, logistik, sewa alat).
7. **Dampak terinduksi** — Dampak lanjutan dari konsumsi rumah tangga akibat naiknya pendapatan pekerja/pemasok selama proyek berjalan.
8. **Konstruksi (sektor ekonomi)** — Lapangan usaha yang mencakup pembangunan gedung, infrastruktur, instalasi, serta pekerjaan sipil; kontribusinya terhadap PDB Indonesia pada Triwulan I 2025 disebut **9,84%**. ([Badan Pusat Statistik Indonesia](#))
9. **FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)** — Skema dukungan likuiditas untuk pembiayaan KPR perumahan terjangkau; salah satu instrumen penting memperluas akses MBR ke kredit rumah. Realisasi per 18 Desember 2025 diberitakan **259.841 unit** senilai **Rp32,28 triliun**. ([BP TAPERA](#))
10. **Tapera (Tabungan Perumahan Rakyat)** — Skema pendanaan perumahan jangka panjang untuk memperkuat akses pembiayaan perumahan, termasuk bagi MBR.
11. **KPR (Kredit Pemilikan Rumah)** — Kredit bank/lembaga pembiayaan untuk pembelian rumah dengan skema cicilan.
12. **KPR Sejahtera** — Istilah yang sering digunakan untuk KPR bersubsidi/terjangkau bagi MBR dalam ekosistem program perumahan.

13. **Subsidi perumahan** — Dukungan pemerintah yang menurunkan biaya kepemilikan (mis. bunga, DP, atau likuiditas) agar cicilan terjangkau.
14. **PBG (Persetujuan Bangunan Gedung)** — Perizinan bangunan (pengganti IMB dalam rezim tertentu). Dalam SKB percepatan program, layanan PBG untuk MBR didorong dipercepat (dari maksimal 28 hari menjadi 10 hari) dan retribusinya dihapuskan untuk MBR. ([Public Housing Ministry](#))
15. **BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)** — Pajak atas perolehan hak tanah/bangunan; dalam kebijakan percepatan program, BPHTB untuk MBR didorong dibebaskan. ([Public Housing Ministry](#))
16. **Biaya transaksi perumahan** — Biaya non-konstruksi yang melekat pada proses perolehan rumah (izin, pajak, notaris, administrasi). Penghapusan BPHTB dan retribusi PBG untuk rumah tipe 36 disebut dapat menghemat sekitar **Rp10,57 juta**. ([detikfinance](#))
17. **PSU (Prasarana, Sarana, Utilitas)** — Infrastruktur dasar kawasan perumahan (jalan lingkungan, drainase, air bersih, listrik, ruang terbuka, dll.) yang menentukan kelayakan hunian.
18. **Rumah layak huni** — Rumah yang memenuhi standar minimum keselamatan struktur, kesehatan (ventilasi, pencahayaan), sanitasi, serta akses terhadap layanan dasar.
19. **RTLH (Rumah Tidak Layak Huni)** — Rumah dengan kondisi fisik dan/atau sanitasi yang tidak memenuhi kelayakan minimum, menjadi target peningkatan kualitas (renovasi/bedah rumah).

20. **Hunian vertikal (rusun/rusunami/rusawa)** — Solusi perumahan berbasis bangunan bertingkat, lazim di kawasan perkotaan padat dan mahal lahan.
21. **Hunian berimbang** — Prinsip penyediaan hunian yang menyeimbangkan segmen (subsidi–menengah–komersial) agar ekosistem pasokan berjalan.
22. **Land bank (bank tanah)** — Mekanisme pengelolaan/penyediaan lahan untuk mengurangi spekulasi dan menstabilkan harga lahan bagi program publik.
23. **Zonasi** — Pengaturan pemanfaatan ruang yang menentukan lokasi perumahan, kepadatan, campuran fungsi, dan kompatibilitas dengan akses kerja/transport.
24. **TOD (Transit-Oriented Development)** — Konsep pembangunan berorientasi transit: hunian lebih dekat dengan simpul transportasi massal untuk menekan biaya/waktu perjalanan.
25. **Keterjangkauan (affordability)** — Ukuran kemampuan rumah tangga membayar biaya hunian (cicilan + biaya hidup terkait) tanpa mengorbankan kebutuhan dasar.
26. **Rasio keterjangkauan** — Perbandingan biaya hunian terhadap pendapatan rumah tangga; indikator penting agar program benar-benar pro-rakyat.
27. **Crowding-in** — Kondisi ketika belanja/investasi publik mendorong investasi swasta (mis. lewat kepastian regulasi, infrastruktur, atau penurunan risiko). ([IMF](#))
28. **Crowding-out** — Kondisi ketika belanja/investasi publik justru menekan investasi swasta (mis. melalui kenaikan biaya modal atau distorsi pasar). ([IMF](#))

29. **Leakage (kebocoran)** — Bagian dampak ekonomi yang “bocor” ke luar (mis. impor material tinggi), sehingga multiplier domestik mengecil.
30. **Inklusi keuangan perumahan** — Perluasan akses MBR terhadap produk pembiayaan formal (KPR, tabungan, asuransi), agar kepemilikan rumah lebih merata.
31. **NPL (Non-Performing Loan)** — Kredit bermasalah; dalam pembiayaan perumahan, NPL rendah penting untuk keberlanjutan program kredit.
32. **Due diligence** — Proses penilaian kelayakan (teknis, legal, finansial) proyek/perumahan sebelum pembiayaan atau pengadaan.
33. **Governance (tata kelola)** — Sistem aturan, transparansi, akuntabilitas, dan pengawasan untuk mencegah moral hazard, korupsi, dan salah sasaran.
34. **Targeting (penargetan)** — Mekanisme memastikan subsidi/kemudahan jatuh pada penerima yang berhak (MBR), bukan spekulasi.
35. **People-first housing** — Pendekatan kebijakan perumahan yang menempatkan kesejahteraan penghuni (akses kerja, layanan, kualitas hidup) sebagai tujuan utama, bukan sekadar angka unit.
([World Bank](#))

Referensi

1. Badan Pusat Statistik (BPS). (2025). *Indikator Konstruksi, Triwulan I-2025*. ([Badan Pusat Statistik Indonesia](#))

Johnny Wenas Polii & Rudy C Tarumingkeng: Program 3 Juta Rumah dan Efek Berganda: Perumahan sebagai Motor Pertumbuhan Pro-Rakyat

2. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera). (2025, 18 Desember). *Penyaluran Dana FLPP Capai 259.841 Unit Rumah...* ([BP TAPERA](#))
3. ANTARA News. (2025, 18 Desember). *BP Tapera: Penyaluran dana FLPP per 18 Desember capai 259.841 rumah.* ([Antara News](#))
4. Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP). (2024, 25 November). *SKB penghapusan BPHTB dan retribusi PBG untuk rumah MBR serta percepatan perizinan.* ([Public Housing Ministry](#))
5. Kementerian Pekerjaan Umum. (2024, 29 November). *Tandatangani SKB 3 Menteri... dukung percepatan pembangunan 3 juta rumah.* ([Sahabat PU](#))
6. detikFinance. (2024, 25 November). *Rumah MBR bisa turun Rp10,5 juta gegara BPHTB dan retribusi PBG dihapus* (rincian Rp6,25 juta + Rp4,32 juta $\approx$ Rp10,57 juta). ([detikfinance](#))
7. Liputan6. (2024, 25 November). *BPHTB dan retribusi dihapus, harga rumah turun Rp10,5 juta* (rincian penghematan). ([Liputan6](#))
8. Kementerian Koordinator Bidang Infrastruktur dan Pembangunan Kewilayahan. (2024, 12 Desember). *Backlog perumahan sekitar 9,9 juta unit (Susenas BPS 2024; tahun 2023).* ([Infrastruktur Kewilayahan](#))
9. Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP). (—). *Kolaborasi kunci atasi backlog perumahan (Susenas 2023: 12,75 juta $\rightarrow$ 9,9 juta).* ([Public Housing Ministry](#))
10. World Bank. (2025). *Indonesia Economic Prospects, June 2025: People-First Housing* (target 3 juta unit/tahun dan agenda reform). ([Open Knowledge Portal](#))

11. International Monetary Fund (IMF). (2020). *The Fiscal Multiplier of Public Investment: The Role of Corporate Balance Sheet* (crowding-in/out). ([IMF](#))
12. International Finance Corporation (IFC). (—). *IFC & Housing Finance: Multiplying Impacts* (keterkaitan perumahan, pembiayaan, pekerjaan, dan kesejahteraan). ([World Bank](#))
13. JDIH (Kemenko Infra). (2025). *Permen PKP No. 5 Tahun 2025 tentang besaran penghasilan dan kriteria MBR serta persyaratan kemudahan pembangunan/perolehan rumah*. ([JDIH Kemenko Infra](#))
14. Kementerian PKP. (2025). *Salinan Permen PKP Nomor 5 Tahun 2025 (Kriteria MBR)*. ([myPKP](#))

ChatGPT 5.2. Thinking. [Rudy C Tarumingkeng](#)'s account. Accessed 1 January 2025. <https://chatgpt.com/c/69566c90-4174-8322-abea-a65f240f81d4>