



RENCANA PENGURANGAN LUAS BANGUNAN DAN LAHAN RUMAH BERSUBSIDI: KUANTITAS DAN KELAYAKAN

Suhartono*

Abstrak

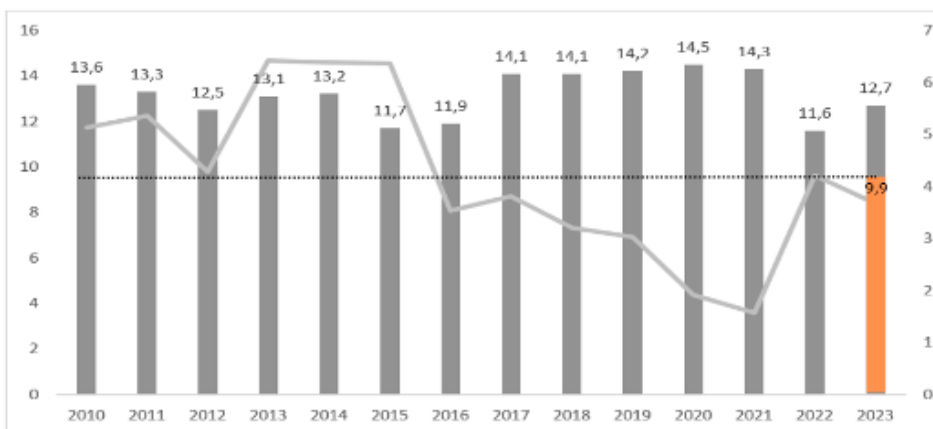
Pemerintah berencana mengurangi luas bangunan dan lahan rumah bersubsidi, tertuang dalam draf Keputusan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor/KPTS/M/2025. Tulisan ini bertujuan mendiskusikan kelebihan dan kekurangan atas wacana pengurangan luas bangunan dan lahan rumah bersubsidi. Rencana ini dapat mempercepat capaian target satu juta rumah di perkotaan sebagai bagian dari program tiga juta rumah. Rencana ini mendapat dukungan dari pengembang dalam penyediaan rumah di perkotaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan usia muda. Namun, wacana luas bangunan dan lahan berada di bawah standar SDGs PBB dalam penyediaan rumah layak dan peraturan yang berlaku. Komisi V DPR RI perlu mengingatkan pemerintah untuk sejalan dengan peraturan perundangan yang ada dalam memenuhi target program tiga juta rumah terkait batasan luas bangunan dan lahan rumah bersubsidi. Dalam fungsi anggaran, Komisi V DPR RI perlu mendorong pemerintah melibatkan lebih banyak investor dalam program tiga juta rumah dengan tetap memperhatikan kelayakan hunian.

Pendahuluan

Pemerintah berencana merevisi aturan rumah bersubsidi melalui Draft Keputusan Menteri (Kepmen) Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) Nomor/KPTS/M/2025 dengan mengurangi luas minimum lahan menjadi 25 meter persegi dan luas bangunan 18 meter persegi. Rencana ini mengubah aturan sebelumnya yaitu Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Pelaksanaan Kredit/pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, di mana luas tanah rumah subsidi minimal 60 meter persegi dan luas bangunan 21 meter persegi. Perubahan ini memicu perhatian masyarakat karena backlog perumahan tinggi dan tekanan inflasi memengaruhi daya beli masyarakat. Grafik 1 menunjukkan bahwa selama periode 2010-2023, *backlog* perumahan di atas 10 juta unit, dan mencapai 12,7 juta unit pada tahun 2023. Selain itu, grafik juga menunjukkan tekanan inflasi menurunkan daya beli masyarakat untuk memiliki hunian.

*) Analisis Legislatif Ahli Madya Bidang Ekonomi, Keuangan, Industri dan Pembangunan pada Pusat Analisis Keparlemenan Badan Keahlian DPR RI. Email: suhartono2@dpr.go.id

Program tiga juta rumah merupakan inisiatif pemerintah untuk mengatasi backlog perumahan yang terjadi karena pertumbuhan permintaan akibat perubahan demografi, urbanisasi, perubahan lokasi kerja dan keterbatasan lahan. Program ini penting bagi MBR yang daya belinya rentan terhadap inflasi baik untuk memenuhi kebutuhan hidup maupun memiliki hunian di perkotaan.



Sumber: Suhartono & Mauleny, 2024

Grafik 1. Perkembangan Backlog Perumahan dan Inflasi

Di sisi lainnya sejumlah pihak mempersoalkan rencana tersebut atas dasar kualitas kelayakan sebuah hunian untuk manusia dapat tumbuh dan berinteraksi dari sisi kesehatan, psikologis dan juga interaksi sosialnya. Kajian ini membahas akar persoalan dari rencana penurunan luas tanah dan bangunan rumah bersubsidi dan konsekuensinya.

Kuantitas dan Keterjangkauan Hunian

Persoalan *backlog* memerlukan jawaban pemenuhan jumlah dan keterjangkauan daya beli masyarakat. Persoalannya jumlah membutuhkan lahan dan keterjangkauan membutuhkan dukungan likuiditas pembiayaan. Harga lahan dan bangunan terus meningkat terutama di perkotaan baik karena penawaran lahan yang terbatas, harga material, dan upah tukang bangunan yang mengikuti inflasi. Oleh karenanya pengaturan batasan lahan dan bangunan memiliki keterkaitan dengan kebijakan subsidi rumah bagi MBR.

Kepmen PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023 mengatur lahan rumah tapak subsidi minimal 60 meter persegi dan maksimal 200 meter persegi. Ketentuan ini telah mengacu pada standar *Sustainable Development Goals* (SDGs) PBB, di mana kebutuhan ruang setiap orang itu antara 7 hingga 9 meter persegi (UN, 2021). Pemerintah, di dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 mengatur kebutuhan minimum ruang dengan cakupan 9 meter persegi per jiwa untuk rumah tapak. Selain itu di dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) keluarga dengan anggota 4 orang membutuhkan minimal ruang standar sebesar 36 meter persegi. Bappenas juga menetapkan ukuran 7,2 meter sebagai indikator Rumah Tangga Layak Huni yang menjadi acuan survei Badan Pusat Statistik. Sejumlah regulasi tersebut kemudian menjadi acuan standar pemberian subsidi pada rumah tapak dengan luas bangunan minimal 21 hingga 36 meter persegi di dalam Kepmen PUPR 689/2023.

Tujuan dari rencana pemerintah menurunkan batasan luas bangunan dan tanah rumah bersubsidi adalah untuk memenuhi kebutuhan rumah tapak di perkotaan yang terjangkau oleh MBR dan generasi muda. Menurut Dirjen Perkotaan Kementerian PKP, rencana tersebut untuk mengakomodasi permintaan hunian di perkotaan, sedangkan batasan pada ketentuan sebelumnya tetap berlaku terutama di luar perkotaan (Brilian, 2025). Menteri PKP, Maruarar Sirait menjelaskan bahwa penurunan batas luas bangunan dan lahan rumah bersubsidi di perkotaan untuk memenuhi kebutuhan generasi millennial yang menghendaki hunian yang tidak terlalu besar, namun dekat kota, tempat kerja, dan transportasi umum, tetapi tetap layak dan sehat ("Menteri PKP Jaring Saran Milenial", 2025).

Peningkatan daya beli diharapkan bisa dilakukan dengan menurunkan cicilan rumah yang saat ini sebesar ± Rp1 juta per bulan menjadi Rp600 ribu per bulan ("Cicilan Rumah Subsidi", 2025). Penurunan cicilan dan lokasi rumah bersubsidi salah satunya dipengaruhi oleh luas lahan dan bangunan. Penurunan cicilan rumah dengan luas bangunan dan lahan yang lebih kecil akan terjangkau oleh MBR dan generasi muda.

Ketentuan luas lahan dan bangunan saat ini semakin sulit dipenuhi oleh para pengembang sehingga harga yang terbentuk menjadi sangat mahal dan tidak terjangkau oleh MBR dan generasi muda. Skema luas lahan dan bangunan saat ini hanya mampu dibangun di luar wilayah perkotaan, tetapi kurang diminati oleh pasar, khususnya MBR. Akibatnya bangunannya menjadi mangkrak sebagaimana terjadi di sejumlah kawasan perumahan subsidi di luar perkotaan (Grahadyarini, 2024).

Kualitas dan Kelayakan Hunian

Penyediaan rumah yang layak bukan hanya persoalan ketersediaan jumlahnya yang mencukupi dan terjangkau tetapi juga berbicara kualitas dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia. Melalui kerangka SDGs, PBB menekankan standar luas rumah yang layak berkegiatan dengan nyaman adalah 7 hingga 9 meter persegi per orang. Ukuran yang menjadi metadata indikator survei standar rumah bagi seorang manusia. Pemenuhan tempat tinggal yang sesuai hak dasar manusia dan meningkatkan kualitas kesejahteraan manusia menjadi tujuan dari SDGs, dan Indonesia berkomitmen bersama negara lain untuk mencapai tujuan tersebut.

Kualitas kelayakan menjadi dasar kritik kalangan arsitek yang melihat kebijakan pengurangan luas lahan dan bangunan akan memengaruhi ruang gerak manusia sebagai makhluk sosial dalam bentuk peningkatan agresivitas manusia ("Arsitek Soal Ukuran Rumah Subsidi", 2025). Secara ergonomi, ruang gerak manusia minimal dalam posisi berdiri diam adalah 0,45 hingga 0,5 meter persegi sebagai batas minimum psikologis seseorang tidak akan terpicu aktivitas manusia lain. UN Habitat menyarankan ruang hijau publik dan semi-publik perkotaan minimum 9 meter persegi per penduduk. WHO juga menetapkan standar ruang terbuka hijau yang bisa diakses publik minimum 10 meter persegi per orang.

Kualitas hidup dari sisi kelayakan tempat tinggal membutuhkan luas ruang yang wajar untuk manusia sebagai makhluk sosial. Ketidakmampuan negara dalam menjamin ketersediaan ruang yang layak atau memenuhi batasan minimum ruang privasi manusia akan menekan kapasitas psikologis yang menghasilkan agresivitas di luar rumah. Di perkotaan yang padat dan aktivitas yang cepat ditambah hunian yang mengabaikan standar kelayakan akan menimbulkan kerentanan baik individu yang mendiaminya maupun konflik keluarga dan sosial (Campagna, 2016; Prabawa, dkk, 2019).

Kuantitas dan Kelayakan Hunian

Pengurangan batasan luas lahan dan bangunan di perkotaan dengan dukungan pembiayaan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan sejenisnya akan meningkatkan pasokan rumah bersubsidi di perkotaan. Pengembang akan meningkatkan pasokan karena harga rumah bersubsidi akan mendekati harga keekonomiannya seperti respons Grup Lippo. Walaupun demikian, pengurangan ukuran bangunan dan lahan akan meningkatkan kepadatan baik di dalam rumah maupun lingkungannya. Sejumlah studi kepadatan ruang yang melebihi batas kapasitas psikologis akan meningkatkan tekanan mental, konflik keluarga, dan sosial.

Tentunya, pemerintah perlu melihat kelebihan dari rumah vertikal/susun dalam memenuhi aspek kecepatan dan kuantitas dengan tetap memenuhi kelayakannya. Peluangnya ada pada pengalihan fungsi sejumlah lahan dalam status hak guna bangunan untuk membangun rumah vertikal dengan ukuran ruang yang layak. Dengan membangun rumah vertikal, harga bisa dikendalikan, hanya saja tidak bisa dimiliki sebagaimana status hak milik. Singapura dan Hongkong, sebagai negara yang memiliki persoalan keterbatasan lahan lebih tinggi daripada Indonesia, juga mengatasinya dengan mendirikan hunian vertikal.

Penutup

Wacana pengurangan batasan minimal luas lahan dan bangunan mendukung penyediaan satu juta rumah di perkotaan. Kondisi ini akan berdampak positif terhadap peningkatan pasokan rumah bersubsidi yang terjangkau baik oleh pemerintah dan swasta karena mendekati harga rumah dengan harga keekonomiannya. Walaupun demikian, wacana tersebut akan berdampak pada capaian indikator rumah layak huni, selain akan meningkatkan tingkat kepadatan yang berlawanan dengan komitmen global dalam meningkatkan kualitas hunian. Komisi V DPR RI dalam fungsi legislasi dan pengawasan perlu menekankan kepada pemerintah agar kebijakan pengurangan luas lahan dan bangunan rumah bersubsidi perlu sejalan dengan peraturan di atasnya. Selain itu Komisi V DPR RI perlu mengingatkan pemerintah untuk tetap berupaya mencapai indikator SDGs sebagai komitmen memenuhi kebutuhan dasar manusia melalui penyediaan rumah yang layak. Dari sisi anggaran, Komisi V DPR RI perlu mendorong pemerintah mencari sumber pembiayaan lain seperti investasi luar negeri.

Referensi

- Arsitek soal ukuran rumah subsidi. (2025, Juni 7). *CNN Indonesia*. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20250617113956-92-1240557/arsitek-soal-ukuran-rumah-subsidi-jadi-18-m2-tak-manusiawi>
- Brilian, A.P. (2025). PKP tegaskan aturan luas minimal rumah subsidi 18 meter belum final, *detik.com*, <https://www.detik.com/properti/berita/d-7966512/pkp-tegaskan-aturan-luas-minimal-rumah-subsidi-18-meter-belum-final>
- Campagna, G. (2016). Linking crowding, housing inadequacy, and perceived housing stress. *Journal of Environmental Psychology*, 45 (3), DO- 10.1016/j.jenvp.2016.01.002
- Cicilan rumah subsidi. (2025, Juni 17). *CNBC Indonesia.com*. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20250617095719-4-641574/cicilan-rumah-subsidi-18-meter-persegi-bakal-rp-600-ribu-per-bulan>
- Grahadyarini, B.M.L. (2024). Mengapa sejumlah rumah bersubsidi mangkrak?. *Kompas*. <https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2024/06/21/rumah-bersubsidi-mangkrak-jangan-terus-berulang>
- Menteri PKP jaring saran milenial. (2025, Juni 12). *AntaraneWS* <https://www.antaraneWS.com/berita/4895481/menteri-pkp-jaring-saran-milenial-untuk-revisi-rumah-subsidi-perkotaan>
- Prabawa, M.S., Indriani, W., dan Dewiyanti, H. (2019). Mitigasi spasial terhadap bencana sosial. *Jurnal Arsitektur Zonasi*, 2(1).
- Suhartono dan Mauleny, A.T. (2024). Kebijakan tapera dan upaya mengatasi backlog perumahan, *Parliamentary Review*, VI(4), pp.171-179.
- UN. (2021). *SDG indicator metadata*. https://unstats.un.org/sdgs/metadata/files/Metadata-11-01-01.pdf?utm_source diupdate 20 Desember 2021.
- UN-Habitat. (2004). The challenge of slums: Global report on human settlements 2003, *Management of Environmental Quality*, 15(3), pp.337-338, <https://doi.org/10.1108/meq.2004.15.3.337.3>

