



# KEBIJAKAN PEMERINTAH TERHADAP *BACKLOG* RUMAH MBR

Mandala Harefa\*

Abstrak

*Masalah perumahan merupakan salah satu isu strategis yang diangkat Presiden Prabowo dalam pengentasan kemiskinan dengan menargetkan akses 3 juta rumah bersubsidi bagi MBR sebagai solusinya. Rumah merupakan kebutuhan dasar yang akan meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk. Kebutuhan rumah di Indonesia sering kali dilihat dari aspek keterjangkauan, dengan tren harga rumah yang semakin sulit dijangkau dari tahun ke tahun. Dalam menyediakan kebutuhan atau permintaan rumah bagi MBR tentunya sangat berkaitan dengan intervensi pemerintah melalui kebijakannya mengurangi backlog. Tulisan ini akan membahas kebijakan yang telah dilakukan oleh pemerintah untuk mengurangi backlog bagi MBR. Dalam kenyataannya ada ketidakseimbangan antara keterjangkauan/kemampuan MBR dengan harga dan ketersediaan rumah bersubsidi. Dalam permasalahan ini tentunya Komisi V DPR RI perlu melakukan fungsi pengawasan terhadap implementasi berbagai kebijakan dan perencanaan alternatif pembiayaan penyediaan rumah bersubsidi yang dilakukan oleh pemerintah agar tepat sasaran. Kebijakan tersebut tentunya harus disesuaikan dengan kondisi dan karakteristik daerah yang memiliki tantangan dan permasalahan yang berbeda.*

## Pendahuluan

Dalam pertemuan Presiden Prabowo Subianto dengan Pimpinan Komisi V DPR RI di Istana Merdeka pada tanggal 17 April 2024, terdapat sejumlah isu strategis di bidang infrastruktur yang dibahas, salah satunya mengenai perumahan. Program 3 juta rumah bersubsidi merupakan upaya Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) mewujudkan akses perumahan dengan hunian berimbang bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagai amanat Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Untuk membangun 3 juta rumah bersubsidi, tentunya tidak terlepas dari peran pengembang.

Stuart Lowe (2004) menjelaskan bahwa *housing need* merujuk pada upaya memenuhi kebutuhan dasar akan akomodasi, khususnya dalam hal perumahan yang disesuaikan dengan jumlah rumah tangga terutama untuk masa depan dengan mempertimbangkan aspek ekonomi dan kemampuan masyarakat. Namun, dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah, tentunya terkait tentang bagaimana kemampuan sistem atau regulasi pemerintah mengintervensi dan memengaruhi proses pasar perumahan agar tidak terjadi *backlog*. Von Einsiedel (1997) menekankan bahwa meskipun sebagian besar kebutuhan perumahan dibentuk oleh kekuatan pasar, namun sistem perencanaan juga memiliki peranan tersendiri terutama dalam menentukan proses

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

pembangunannya agar dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat. Berdasarkan kondisi tersebut maka dalam tulisan ini hendak mengkaji kebijakan pemerintah dalam mengurangi *backlog* bagi MBR.

## Perkembangan Kebutuhan Rumah dan *Backlog* di Indonesia

Kebijakan sistem perencanaan penyediaan rumah yang terjangkau dapat membatasi kekuatan pasar perumahan karena proses pembangunan perumahan terikat oleh aturan dan kebijakan pemerintah tersebut (Short *et al.*, 1986). Dalam perspektif lain, Rydin (1993) menjelaskan bahwa peraturan tidak hanya berfungsi untuk mendorong efisiensi pasar perumahan, tetapi juga berperan untuk memperbaiki kegagalan pasar perumahan dalam upaya mengurangi *backlog* yang dibutuhkan MBR.



Sumber : BPS, Kementerian PUPR, dalam Laporan LPEM-FEB UI Juni 2024

**Gambar 1.** *Backlog* Kepemilikan Rumah di Indonesia Tahun 2010–2023

Pasar perumahan di Indonesia terus mengalami pertumbuhan, didorong oleh pertumbuhan populasi dan tingkat urbanisasi (Simbolon *et al.*, 2024). Berdasarkan Data Survei Sosial Ekonomi (Susenas) Badan Pusat Statistik (BPS), angka *backlog* perumahan di Indonesia pada tahun 2023 adalah 12,7 juta (Baihaqi, 2025). Namun dari pernyataan Wakil Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) Fahri Hamzah menyampaikan data terbaru dari BPS jumlah *backlog* mencapai 15 juta. Kenaikan angka *backlog* tersebut selaras dengan dinamika demografis terbaru di Indonesia. Saat ini, jumlah penduduk Indonesia telah mencapai 289,5 juta jiwa, dengan jumlah keluarga yang tercatat sebanyak 91,3 juta. Jumlah ini mengalami peningkatan yang cukup signifikan dibandingkan data tahun sebelumnya yang menunjukkan jumlah keluarga berada pada kisaran 74 hingga 78 juta. Kenaikan ini menunjukkan adanya peningkatan jumlah rumah tangga baru, yang berimplikasi langsung pada meningkatnya kebutuhan akan hunian (Rahayu & Saragih, 2025). Angka tersebut meningkat 51,5 persen dari data 9,9 juta unit yang terekam dalam Susenas BPS 2023. Sementara data terbaru Susenas BPS 2025 akan dipublikasikan pada bulan Juni 2025 (Rahayu, 2025) (Gambar 1).

Variasi dalam perkembangan data *backlog* timbul akibat perbedaan indikator yang digunakan untuk mengukur *backlog* antara BPS serta Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). BPS mendefinisikan *backlog* dari sudut pandang kepemilikan rumah, sehingga yang berstatus sewa tetap dianggap sebagai bagian dari *backlog*. Sementara, Kementerian PUPR mengambil pendekatan berdasarkan kelayakan hunian, di mana rumah

yang memenuhi syarat kelayakan meskipun tidak dimiliki secara pribadi maka tidak termasuk dalam kategori *backlog*. Pendekatan yang digunakan oleh Kementerian PUPR bukan pada kepemilikan rumah, namun didasarkan pada kualitas hunian. Dalam hal ini diperlukan kesepahaman definisi agar dapat menghasilkan data *backlog* yang sama.

### **Berbagai Kebijakan Mengatasi *Backlog***

Dalam kajian yang dipublikasikan oleh World Bank yaitu dalam Laporan Indonesia *Public Expenditure Review* terkait dengan masalah perumahan (The World Bank, 2020) mengkaji mengenai efektivitas berbagai program bantuan perumahan yang telah disalurkan pemerintah selama ini. Berbagai inisiatif dan kebijakan perumahan yang telah dilakukan untuk penyediaan rumah bagi MBR diformulasikan dalam konteks untuk mengatasi kekurangan rumah atas rumah tangga dengan hunian tidak layak. Sehingga, fokus dari berbagai kebijakan dan program tersebut adalah untuk menurunkan biaya pembelian rumah, biaya pembangunan rumah, atau biaya perbaikan rumah sehingga menjadi hunian layak.

Selama ini ada berbagai kebijakan dalam mengurangi *backlog* oleh Kementerian PUPR (pada periode ini oleh Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) yang tertuang dalam program perumahan antara lain: *pertama*, Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS), merupakan bantuan pemerintah bagi MBR untuk mendorong dan meningkatkan keswadayaan dalam peningkatan kualitas, pembangunan rumah susun; pembangunan rumah khusus. *Kedua*, fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP), penyediaan likuiditas/pendanaan KPR dengan tingkat suku bunga kredit tetap sebesar 5 persen. *Ketiga*, kredit kepemilikan rumah subsidi selisih bunga (SSB), program subsidi suku bunga tetap sebesar 5 persen. *Keempat*, bantuan pembiayaan perumahan berbasis tabungan (BP2BT), subsidi uang muka bagi MBR. *Kelima*, pembiayaan sekunder perumahan (*secondary mortgage facility*) merupakan sekuritisasi portofolio KPR. *Terakhir*, tabungan perumahan rakyat (Tapera), dana murah jangka panjang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan, 2023)

Kebijakan terbaru dari Kementerian PKP secara resmi memperluas kriteria MBR yang dapat mengakses rumah subsidi, diatur dalam Permen PKP Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria MBR serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah. Perubahan yang signifikan untuk warga Jabodetabek yang telah menikah dengan gaji maksimal Rp14 juta yang sebelumnya Rp7 juta, kini dapat mengakses rumah subsidi. Regulasi baru ini menetapkan kriteria MBR dalam 4 (empat) zonasi wilayah dan dihitung dengan mempertimbangkan indeks kemahalan konstruksi, rata-rata pengeluaran kontrak rumah dalam sebulan terakhir, serta letak geografis (Kompas, 2025). Menurut Anton Sitorus, *property advisory*, bahwa kebijakan baru menaikkan ambang batas penghasilan, akan menimbulkan kerancuan pasar di mana kelompok MBR berpenghasilan Rp7 juta ke bawah semakin sulit mendapat approval KPR rumah. Pada akhirnya, akan tetap terjadi peningkatan *backlog* apabila pemerintah tidak sanggup menyediakan rumah bersubsidi bagi MBR (Asmaaysi, 2025). Ketika cakupan MBR diperluas dengan tujuan agar masyarakat yang berhak mendapatkan rumah bersubsidi lebih banyak, maka hak subsidi bagi MBR atas perumahan janganlah dikurangi.

Berbagai kebijakan di atas merupakan upaya pemerintah dalam menjawab permasalahan dasar mengapa angka *backlog* Indonesia masih sangat tinggi. Di satu sisi terdapat kelebihan penawaran rumah (*oversupply housing*), namun di sisi lain terjadi kekurangan penawaran rumah dengan harga terjangkau (*undersupply housing*). Untuk mengurangi *backlog* tentunya pemerintah, perbankan, dan pengembang harus berkolaborasi untuk menaikkan kapasitas ketersediaan rumah hingga dua kali lipat dari kapasitas saat ini sejumlah 500.000 rumah per tahun, agar bisa mengatasi *backlog* perumahan yang masih 12,7 juta unit. Jika tidak ada langkah terobosan, angka *backlog* akan terus bertambah. Hal ini disebabkan kemampuan untuk membangun rumah setiap tahun hanya 220.000-240.000 unit, atau sekitar sepertiga dari kebutuhan rumah setiap tahun yang berkisar 700.000-800.000 unit.

Salah satu terobosan untuk mencapai *zero backlog* pada tahun 2045 adalah dengan membangun perumahan rakyat minimal 1,3 juta hingga 1,5 juta unit per tahun (Simanungkalit, 2023). Untuk itu diperlukan sistem pembiayaan perumahan berdasarkan kebutuhan MBR. Artinya pemerintah pusat dan daerah wajib memiliki perencanaan sesuai kebutuhan rumah bagi MBR yang ditargetkan sesuai indikator. Sehingga dalam mengurangi *backlog* bagi MBR tentunya ada tahapan perencanaan di masing-masing wilayah. Setiap daerah tentunya memiliki tantangan dan kondisi yang berbeda dari sisi kemampuan anggaran, pembiayaan, lahan, kepadatan pendudukan, daya beli, geografi, dan permasalahan fiskal daerah. Dalam hal ini perlu adanya sinkronisasi antara kebutuhan rumah bagi MBR dan skema pembiayaan/subsidi dalam RPJMD agar tergambar kuantitas kebutuhan rumah .

## Penutup

Permasalahan *backlog* perumahan akan terus berlanjut seiring pertumbuhan jumlah penduduk. Oleh karena itu, diperlukan data *backlog* yang terintegrasi antar instansi. Dalam penghitungan *backlog*, variabel keterjangkauan (*affordability*) Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi kunci untuk menentukan permintaan rumah. Kebijakan pengurangan *backlog* sangat krusial karena rumah merupakan kebutuhan dasar masyarakat. Untuk memastikan efektivitasnya, perlu evaluasi menyeluruh terhadap aspek anggaran, regulasi, dan perencanaan berbasis data. Komisi V DPR RI memiliki peran penting dalam mengevaluasi pelaksanaan kebijakan serta mendorong insentif guna meningkatkan keterjangkauan rumah bagi MBR. Komisi V DPR RI juga dapat meminta penjelasan dari pemerintah terkait urgensi dan tujuan utama program pengentasan *backlog*, baik dalam jangka menengah maupun panjang. Penjelasan ini penting untuk menilai sejauh mana kebijakan yang ada berhasil mengurangi *backlog* serta menyeimbangkan sisi permintaan dan penawaran perumahan bagi MBR.

## Referensi

- Asmaaysi, A. (2025, April 29). Pakar kritik batas gaji mbr beli rumah subsidi Rp14 juta, ini alasannya. *Ekonomi Bisnis*.  
<https://ekonomi.bisnis.com/read/20250429/47/1872825/pakar-kritik-batas-gaji-mbr-beli-rumah-subsidi-rp14-juta-ini-alasannya>

- Baihaqi, B. (2025, April 30). Tanah negara jadi solusi atasi backlog perumahan, *Neraca*. <https://www.neraca.co.id/article/218464/tanah-negara-jadi-solusi-atasi-backlog-perumahan>
- Lowe, S. (2004). *Housing policy analysis*. Palgrave. [https://doi.org/10.1007/978-1-137-09061-4\\_1](https://doi.org/10.1007/978-1-137-09061-4_1)
- Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan. (2023, Mei 31). Data backlog kepemilikan rumah, *pdpp.id*, <https://ppdpp.id/data-backlog/>
- Pusparisa, Y.D.R. (2025, April 25), Kriteria MBR disesuaikan, kelompok menengah tanggung bisa akses rumah subsidi. *Kompas.id*. <https://www.kompas.id/artikel/kriteria-disesuaikan-kelompok-menengah-tanggung-bisa-akses-rumah-subsidi>
- Rahayu, R. (2025, April 24). BPS bantah backlog rumah capai 15 juta unit. *Tempo*. <https://www.tempo.co/ekonomi/bps-bantah-backlog-rumah-capai-15-juta-unit-1237698>
- Rahayu, R., & Saragih, A.S. (2025, April 24). Arti backlog rumah yang disebut Fahri Hamzah naik 15 juta tahun ini, *Tempo*. <https://www.tempo.co/ekonomi/arti-backlog-rumah-yang-disebut-fahri-hamzah-naik-15-juta-tahun-ini-1237643>
- Short, J. R., Fleming, S., & Witt, S. (1986). *Housing building, planning and community action*. Routledge.
- Simanungkalit, P. (2023, Agustus 25). Mengatasi 12,7 juta backlog perumahan. *Kompas.id*. <https://www.kompas.id/baca/opini/2023/08/24/mengatasi-127-juta-backlog-perumahan>
- Simbolon, Y.S., Kurniawan, Y.R., Desdiani, N.A., & Wahyuputri, F.W. (2024). Ribut soal Tapera: Kebijakan “harga mati” untuk turunkan angka kekurangan perumahan nasional? *Special Report*, Juni 2024. LPEM FEB UI. <https://lpem.org/ribut-soal-tapera-kebijakan-harga-mati-untuk-turunkan-angka-kekurangan-perumahan-nasional-special-report-juni-2024/>
- The World Bank. (2020). Indonesia public expenditure review, housing (10.1, 10.2, 10.3). The World Bank.
- Von Einsiedel, N. (1997). Towards a sustainable housing strategy. *Proceedings of the National Housing Convention*. May 26-27. Kuala Lumpur, ISIS Malaysia.