

## **ANALISIS KETERJANGKAUAN PROPERTI RESIDENSIAL PADA WILAYAH JAWA-BALI**

Restiana Dewi<sup>\*</sup>, Budiono, Eva Ervani  
Universitas Padjadjaran, Indonesia

### **Abstract**

*In addition to the problem of the availability of residential stock from the supply side, there are problems from the demand side regarding people's purchasing power in reaching housing prices, or often referred to as affordability problems. This study investigates the affordability of the median income group and the lowest 40% income group from the expenditure approach of the national economic survey (susenas, 2020). The calculation of affordability using the installment affordability index approach, with the object of research in the Java-Bali region consisting of DKI Jakarta, West Java, Central Java, East Java, DI Yogyakarta, Banten and Bali. The results showed that the installment affordability index (IKC) in the DKI Jakarta and Banten areas showed a value above 1, this means that the community is still able to reach small-type residential property loan installments according to the price limit for treaded welfare homes set by the Ministry of Public Works and Public Housing. (PUPR). However, for people in West Java, Central Java, East Java, Yogyakarta and Bali, the IKC value is below 1, meaning that with a median income and an upper limit of 40% of the lowest income in these areas cannot reach small-type housing installments. The problem of affordability will become a development problem, especially in achieving the SDG's goals which have a target in 2030, the community has access to adequate, safe, and affordable housing.*

**Keywords:** *Ekonomi Perkotaan; Keterjangkauan Properti residensial; Indeks keterjangkauan cicilan; Regional Jawa-Bali*

**JEL Classification:** *R10, R21, R31, R58, O18*

### **PENDAHULUAN**

Sebagaimana fungsi rumah bukan hanya sebagai hunian, rumah juga mempunyai fungsi sosial sebagai tempat pembinaan keluarga dan memiliki fungsi ekonomi sebagai aset yang bernilai besar bagi pemiliknya. Sektor perumahan menjadi salah satu target pada dokumen global, *Transforming Our World: The 2030 Agenda for sustainable Development*. (Johnston, 2016). Sebagai bentuk komitmen Bangsa Indonesia dalam mewujudkan sasaran global, pemerintah menetapkan Peraturan Presiden Republik Indonesia (2017) dalam mendukung pencapaian tujuan pembangunan berkelanjutan. Dalam Tujuan ke- 11 pembangunan berkelanjutan/SDG's, yaitu kota dan permukiman yang berkelanjutan dengan target pencapaian di Indonesia adalah pada tahun 2030, menjamin akses terhadap perumahan yang layak, aman, terjangkau, memperoleh pelayanan dasar, serta menata kawasan kumuh dengan indikator berupa ketersediaan akses terhadap hunian yang layak (*adequate*), aman (*savety*) dan terjangkau (*affordable*).

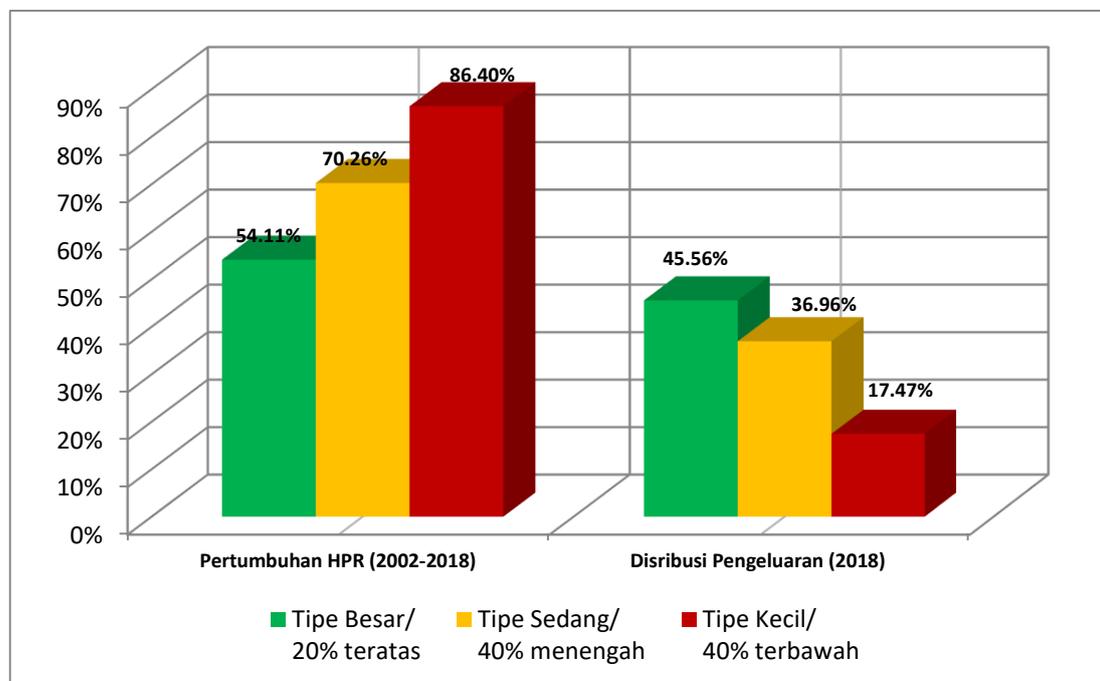
<sup>\*</sup>Corresponding Author: Restiana Dewi, Magister Ekonomi Terapan Universitas Padjadjaran Jl. Hayam Wuruk No.8, Bandung, Jawa Barat, restianadewi86@gmail.com

Selain layak, hunian juga harus terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Kriteria terjangkau berdasarkan penjelasan pada metaindikator BPS apabila alokasi pengeluaran untuk hunian baik berupa hunian sewa atau cicilan rumah milik tidak melebihi dari 30% dari pengeluaran rumah tangga.

Berdasarkan data pengeluaran konsumsi riil, pengeluaran rumah tangga untuk makanan sebesar 60% dan untuk non makanan sebesar 40%, dimana pengeluaran perumahan dan fasilitas rumah tangga di Indonesia menempati proporsi yang tertinggi untuk kelompok barang non makanan dan cenderung meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 2002 besar pengeluaran sekitar 17% sedangkan pada tahun 2019, sekitar 25% dari keseluruhan pengeluaran konsumsi rumah tangga di Indonesia adalah pengeluaran untuk perumahan dan alat rumah tangga. (BPS, 2021).

Kenaikan proporsi pengeluaran untuk perumahan dan alat rumah tangga mengindikasikan biaya yang harus dikeluarkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal semakin tinggi, sehingga menggerus alokasi anggaran untuk kebutuhan lain demi menjangkau kebutuhan hunian. Hal senada juga disampaikan oleh Poterba et al., (1991) bahwa pergerakan harga rumah memiliki efek yang besar pada kesejahteraan rumah tangga dan berpotensi mempengaruhi pengeluaran konsumsi. Poterba et al., (1991) meneliti perubahan biaya riil memiliki rumah yang memicu kenaikan harga rumah pada akhir tahun 1970an. Biaya yang dimaksud dalam penelitian tersebut meliputi biaya konstruksi, biaya kepemilikan riil setelah dikenakan pajak-pajak untuk memperoleh rumah, serta perubahan faktor kependudukan.

**Grafik 1 Pertumbuhan Kumulatif Harga Properti Residensial dan Distribusi Pengeluaran di Indonesia**



Sumber: Bank Indonesia dan Susenas BPS, data berbagai periode

Data hasil Survey Ekonomi Nasional (Susenas) tahun 2018 pada Grafik 1 menunjukkan bahwa distribusi pendapatan 40% penduduk pengeluaran terendah memiliki proporsi pengeluaran sekitar 17,47% dari PDB tahun 2018, namun masyarakat pengeluaran terendah yang sedianya hanya dapat menjangkau harga rumah tipe kecil justru dihadapkan pada laju pertumbuhan kumulatif harga properti residensial tipe kecil yang paling tinggi (86,40%) jika dibandingkan dengan tipe sedang (70,26%) dan tipe besar (54,11%) (data Bank Indonesia tahun 2002-2018). Akibatnya, terdapat sejumlah rumah tangga berpenghasilan rendah yang tidak dapat mengakses hunian yang layak karena keterjangkauan finansial yang lemah sehingga dihadapkan pada pilihan menempati permukiman kumuh perkotaan (*slum area*) atau tinggal di kawasan permukiman pinggiran kota (*sub urban*).

Untuk itu pada penelitian ini akan menganalisis lebih lanjut mengenai keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah dalam mencicil kredit pemilikan rumah yang disalurkan sektor perbankan, hal ini dikarenakan 75% pemilikan properti residensial di Indonesia dibiayai oleh kredit perbankan (Bank Indonesia 2021). Pertimbangan wilayah yang dijadikan objek penelitian adalah wilayah Jawa Bali yang meliputi wilayah Jabodetabek, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, D.I Yogyakarta, dan Bali, yang merupakan wilayah dengan kepadatan penduduk tertinggi di Indonesia berdasarkan data BPS, yang diiringi dengan kenaikan harga properti residensial yang tinggi (Bank Indonesia 2021). Mengingat kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi oleh setiap rumah tangga, sedangkan masih terdapat berbagai permasalahan sektor perumahan baik dari sisi permintaan terkait rendahnya daya beli masyarakat berpenghasilan rendah, ataupun dari sisi penawaran terkait ketersediaan stok hunian, baik itu hunian sewa ataupun milik, sehingga diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap penelitian dan studi literatur sebelumnya.

## TINJAUAN PUSTAKA

Keterjangkauan merupakan kemampuan finansial masyarakat untuk memiliki rumah. Permasalahan keterjangkauan pada umumnya terjadi pada negara berkembang. Suatu rumah tangga memiliki masalah keterjangkauan perumahan ketika mengalokasikan pendapatannya untuk memenuhi kebutuhan rumah layak huni dengan proporsi yang lebih besar dari yang seharusnya (Hulchanski 1995). Kenaikan pendapatan, yang mengarah pada peningkatan kesejahteraan, serta kemudahan dalam mengakses kredit pemilikan rumah seharusnya dapat meningkatkan keterjangkauan untuk memiliki rumah. Namun hal itu sulit terwujud karena kenaikan pendapatan tidak sebanding dengan laju kenaikan harga properti residensial, bahkan saat ini proporsi pengeluaran rata-rata rumah tangga untuk perumahan mencapai 25 %, nilai tersebut meningkat dari tahun ke tahun, ini mengindikasikan menurunnya keterjangkauan terhadap perumahan terus menggerus alokasi pendapatan masyarakat untuk mengkonsumsi kebutuhan lain.

Nilai 25% alokasi biaya perumahan terhadap pendapatan rumah tangga tersebut menggambarkan rata-rata pengeluaran perumahan secara umum, apabila dirinci berdasarkan tingkat pendapatan, perbandingan angsuran terhadap rata-rata

penghasilan bulanan pegawai, menggambarkan rasio lebih besar dari 80%, hal tersebut menandakan sebagian besar pengeluaran dialokasikan untuk membayar angsuran kredit perumahan tipe kecil, sedangkan rumah tipe sedang sudah tidak terjangkau lagi (Buhaerah 2019)

Terdapat beberapa pendekatan dalam menghitung keterjangkauan finansial, diantaranya melalui perhitungan rasio harga rumah terhadap pendapatan (*house price to income*) yang menggambarkan sejumlah waktu yang dibutuhkan oleh suatu rumah tangga untuk menabung sejumlah uang yang digunakan dengan asumsi seluruh pendapatan disisihkan untuk membeli rumah (Kosareva and Tumanov 2008).

Rasio harga rumah terhadap pendapatan (HTP) adalah rasio rata-rata harga rumah terhadap rata-rata pendapatan tahunan rumah tangga. Rentang rasio HTP tersebut berada diantara 3 sampai dengan 5-6. *United Nations Human Settlement Programme* (UN Habitat 2004) merekomendasikan rasio tersebut sebagai nilai yang normal. Sedangkan Demographia (2010) merekomendasikan jika nilainya 3 atau kurang, maka pasar perumahan dapat dikatakan terjangkau.

Setiap grup pendapatan memiliki rasio HTP yang berbeda-beda antara masyarakat berpenghasilan rendah, sedang dan tinggi. Sebagai contoh rasio HTP di Beijing pada tahun 2002, rasio HTP untuk masyarakat berpenghasilan rendah sebesar 13,1, sedangkan untuk masyarakat berpenghasilan sedang 9,24 dan masyarakat berpenghasilan tinggi 3,68. Semakin tinggi nilai rasio, maka harga rumah semakin tidak terjangkau, semakin rendah nilai rasio, harga rumah semakin terjangkau (Lau and Li 2006). Menurut Owusu-Manu et al. (2018), terdapat 11 variabel yang mempengaruhi keterjangkauan angsuran perumahan di Ghana, yang dikelompokkan ke dalam empat kategori, yaitu faktor ekonomi, faktor keuangan, karakteristik properti, faktor pembangunan dan faktor geografi.

Selain menggunakan rasio HTP, perhitungan lain untuk menggambarkan keterjangkauan finansial dalam mengakses properti residensial adalah dengan indeks keterjangkauan (*affordability index*). Sebagai perbandingan, di Australia perhitungan indeks keterjangkauan cicilan yang digunakan oleh 3 lembaga: *Real Estate Institute of Australia Housing Affordability index*, *The BIS Shrapnel Home Loan Affordability Index* dan *The Commonwealth Bank of Australia housing affordability index (CBA)-HIA* mengasumsikan pembayaran cicilan untuk kredit dengan tenor 25 tahun, dengan nilai agunan 75%-80% dari harga rumah median adalah sama dengan 30% pendapatan bulanan rumah tangga (Coskun 2020). Penelitian Coskun (2020) mengukur dan memodelkan keterjangkauan pada pasar perumahan di negara berkembang dengan pendekatan agregat dan beberapa kota dengan metode *housing cost to income ratio* (HCI), *adjustment HCI* (AHCI), *housing affordability index* (HAI) dan *effective HAI* (EHAI). Hasil penelitian menunjukkan model HCI, AHCI, HAI dan EHAI pada umumnya menunjukkan hasil yang paralel bahwa perumahan di Istanbul dan Turki serta Ankara dan Izmir hanya terjangkau bagi masyarakat golongan penghasilan tinggi. Bukti tersebut berimplikasi bahwa terjadi ketidakstabilan makroekonomi, distorsi suku bunga, tenor kredit yang pendek, kemiskinan, dan distribusi pendapatan atau kesejahteraan yang tidak merata. Hal itulah yang menyebabkan terjadi krisis keterjangkauan perumahan terutama di wilayah metropolitan seperti Istanbul.

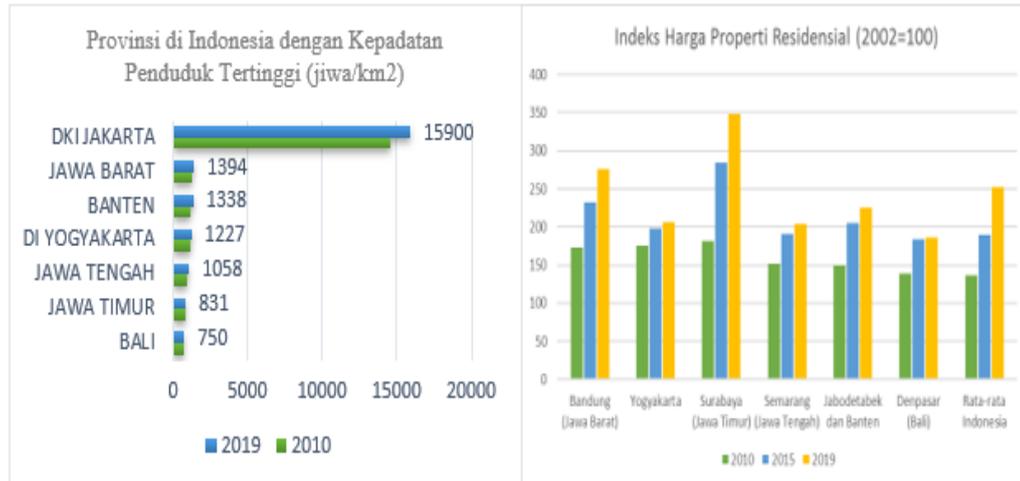
Rostiana (2011) dan Buhaerah (2018, 2019) melakukan analisis keterjangkauan properti residensial. Rostiana (2011) mengambil objek penelitian pada 33 provinsi di Indonesia dengan menggunakan konsep penghasilan median dan harga rumah median. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mayoritas rumah tangga di Indonesia memiliki keterjangkauan yang rendah untuk rumah harga median, sedangkan apabila dilihat dari keterjangkauan cicilan mayoritas rumah tangga dapat menjangkau angsuran kredit kepemilikan rumah, kecuali pada beberapa wilayah perdesaan, serta terjadi penurunan jumlah rumah tangga yang mengalami defisit sisa penghasilan, walaupun nilai nominal defisit bertambah besar.

Buhaerah (2018) meneliti keterjangkauan properti residensial dengan objek wilayah Jakarta. Hasil penelitian menemukan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak dapat menjangkau kepemilikan rumah secara ekonomi karena laju kenaikan pendapatan tidak sebanding dengan laju kenaikan harga rumah, dan dapat dipastikan mayoritas penduduk Jakarta tidak memiliki daya beli yang cukup untuk menjangkau harga rumah. Lebih luas dari lingkup penelitian sebelumnya, Buhaerah (2019) Kembali meneliti keterjangkauan terhadap cicilan KPR dengan objek penelitian Wilayah DKI Jakarta, Bandung, Surabaya dan D.I Yogyakarta dengan membandingkan keterjangkauan rata-rata upah pekerja formal dalam mencicil angsuran kredit properti residensial tipe menengah dan tipe kecil tahun 2012 dan 2017. Hasil penelitian menunjukkan hampir seluruh pendapatan teralokasi untuk mengangsur KPR sudah menghabiskan untuk rumah tipe kecil, sedangkan untuk rumah menengah, beban cicilannya sudah berada jauh berada di atas kemampuan para pekerja sektor formal.

## **METODE PENELITIAN**

Objek yang digunakan dalam penelitian ini adalah wilayah Jawa-Bali yang merupakan wilayah di Indonesia dengan kepadatan penduduk tertinggi berdasarkan data BPS (2020) yang disertai dengan kenaikan harga properti residensial yang sangat tinggi, wilayah tersebut yaitu DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, D.I Yogyakarta, Banten, dan Bali. Metode yang digunakan untuk mengukur keterjangkauan adalah dengan menghitung indeks keterjangkauan cicilan dan melakukan analisa kemampuan finansial masyarakat berpenghasilan rendah pada wilayah Jawa-Bali untuk mengangsur harga rumah tipe kecil. Data yang digunakan adalah data sekunder yang bersumber dari hasil Survey Ekonomi Nasional (Susenat) bulan Maret 2020 untuk memperoleh pendapatan penduduk median serta penghasilan penduduk pendapatan 40% terbawah (batas atas).

**Grafik 2 Kepadatan Penduduk dan Indeks Harga Properti Residensial Wilayah Jawa-Bali**



Sumber: Data Badan Pusat Statistik dan Bank Indonesia, berbagai periode

Dalam memperoleh indeks keterjangkauan cicilan terlebih dahulu menentukan besar angsuran KPR yang menggunakan konsep *time value of money* dengan melibatkan tingkat suku bunga nominal sebagai penghubung nilai uang waktu sekarang dengan yang akan datang. Pada penelitian ini diasumsikan tingkat suku bunga yang berlaku pada bank umum sebesar 10,5% per tahun; *loan to value* (LTV) sebesar 85% (Bank Indonesia, 2018), serta tenor kredit selama 300 bulan atau 25 tahun (batas maksimum tenor kredit).

Harga rumah tipe kecil yang digunakan pada penelitian ini mengacu pada Keputusan Menteri PUPR (2020) dengan batasan harga jual rumah sejahtera (tipe kecil) sebagai berikut:

**Tabel 1 Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera**

No.	Wilayah	Harga Jual Paling Banyak (Rp)	
		2019	2020
1	Jawa (kecuali Jabodetabek) dan Sumatera (kecuali Kep. Riau, Bangka-Belitung dan Kep. Mentawai)	140.000.000	150.500.000
2	Kalimantan (kecuali Kab. Murung Raya dan Kab. Mahakam Ulu)	153.000.000	164.500.000
3	Sulawesi, Bangka Belitung, Kep. Mentawai dan Kep. Riau (kecuali Kep. Anambas)	146.000.000	156.500.000
4	Maluku, Maluku Utara, Bali dan Nusa Tenggara, Jabodetabek, Kep. Anambas, Kab. Murung Raya, dan Kab. Mahakam Ulu	158.000.000	168.000.000
5	Papua dan Papua Barat	212.000.000	219.000.000

Sumber: Kementerian PUPR (2020)

Rumus perhitungan angsuran dengan sistem bunga annuitas disesuaikan dengan konsep *present value* dan *future value* menurut Gitman & Zutter (2015). Perhitungan angsuran adalah sebagai berikut:

$$\text{Angsuran per bulan} = \text{Pokok pinjaman} \times \left( 1 + \left[ \frac{\frac{r}{12}}{1 - \left(1 + \frac{r}{12}\right)^{-n}} \right] \right)$$

Setelah diperoleh angsuran per bulan dengan sistem annuitas, Langkah selanjutnya adalah menghitung nilai *median income* (titik tengah distribusi pendapatan) serta menghitung batas atas 40% penghasilan terbawah dengan menggunakan perangkat olah data microsoft excel pada data Susenas (Maret, 2020) dengan mengelompokkan data berdasarkan kode wilayah.

Langkah terakhir adalah menghitung keterjangkauan cicilan dengan membandingkan kemampuan membayar/*repayment capacity* atau *payment to income* dengan proporsi senilai 30% dari total pendapatan. (median inome dan batas atas 40% pendapatan terbawah) dengan angsuran harga rumah tipe kecil (Kementerian PUPR, 2020).

Perhitungan indeks keterjangkauan cicilan adalah sebagai berikut:

$$\text{IKC} = \frac{(\text{Pendapatan Median Rumah Tangga} \times 30\%)}{\text{Angsuran Bulanan KPR Tipe tertentu}}$$

Apabila nilai indeks keterjangkauan cicilan lebih kecil dari 1, maka dapat disimpulkan bahwa kemampuan masyarakat dalam mengangsur rumah tipe kecil termasuk tidak terjangkau. Sedangkan apabila nilai IKC lebih besar dari 1, maka masyarakat dapat menjangkau angsuran.

Penggunaan *median income* merujuk pada Rosa et al., (2011) dengan mengadaptasi penggunaan *area median income* (AMI) yang dipakai oleh instansi yang bergerak di bidang perumahan dan pembangunan perkotaan di Amerika (*Housing and Urban Development*) untuk menentukan rumah tangga penerima bantuan perumahan berdasarkan tingkatan kelas pendapatan masyarakat berpenghasilan rendah, sedangkan penggunaan batas atas 40% pendapatan terbawah didasarkan pada distribusi pendapatan di Indonesia. (40% penghasilan terbawah, 40% penghasilan menengah, dan 20% penghasilan teratas). *Area median income* (AMI).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil perhitungan indeks keterjangkauan cicilan pendapatan median pada Tabel 2 di bawah ini, masyarakat golongan pendapatan median di wilayah Jabodetabek dan Banten masih terbilang memiliki kemampuan mencicil angsuran KPR tipe kecil karena angka indeks keterjangkauan masih diatas 1. Sedangkan masyarakat *median income* yang berada di Provinsi Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, D.I Yogyakarta dan Bali sudah tidak dapat mengangsur dengan proporsi yang seharusnya (proporsi angsuran kpr 30% dari pendapatan) hal itu terlihat dari angka indeks keterjangkauan cicilan yang berada di bawah 1 sesuai yang ditampilkan pada Tabel diatas. Dapat dipastikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan dibawah *median income* pada Provinsi Jawa Barat, Jawa

Tengah, Jawa Timur, D.I Yogyakarta dan Bali sudah tidak dapat mengangsur KPR dengan proporsi yang wajar.

**Tabel 2 Indeks Keterjangkauan Cicilan Pendapatan Median**

Kode Wil.	Wilayah	Median Income	30% Median Income	Angsuran KPR	Indeks Keterjangkauan
31	DKI Jakarta	5,825,916.07	1,747,774.82	1,371,277.00	1.27
32	Jawa Barat	3,654,904.76	1,096,471.43	1,235,357.00	0.89
33	Jawa Tengah	3,159,816.67	947,945.00	1,235,357.00	0.77
34	Jawa Timur	3,103,065.10	930,919.53	1,235,357.00	0.75
35	DI Yogyakarta	3,339,035.71	1,001,710.71	1,235,357.00	0.81
36	Banten	4,949,857.14	1,484,957.14	1,235,357.00	1.2
51	Bali	4,401,857.14	1,320,557.14	1,371,277.00	0.96

Sumber: perhitungan penulis, diolah

Apabila perhitungan IKC menggunakan batas atas 40% penghasilan terbawah maka hasil yang diperoleh adalah seperti yang tertera pada Tabel 3 sebagai berikut:

**Tabel 3 Indeks Keterjangkauan Cicilan Batas Atas 40% Penghasilan Terbawah**

Kode Wil.	Wilayah	Batas atas 40% Penghasilan terbawah	30% Pendapatan	Angsuran KPR	Indeks Keterjangkauan
31	Jabodetabek	5,036,464.29	1,510,939.29	1,371,277.00	1.10
32	Jawa Barat	3,116,709.52	935,012.86	1,235,357.00	0.76
33	Jawa Tengah	2,684,259.52	805,277.86	1,235,357.00	0.65
34	Jawa Timur	2,638,250.00	791,475.00	1,235,357.00	0.64
35	DI Yogyakarta	2,838,940.48	851,682.14	1,235,357.00	0.69
36	Banten	4,259,838.10	1,277,951.43	1,235,357.00	1.03
51	Bali	3,686,130.95	1.105839.00	1,371,277.00	0.80

Sumber: perhitungan penulis, diolah

Masyarakat Jabodetabek yang memiliki penghasilan pada batas atas 40% golongan penghasilan terbawah yaitu senilai Rp. 5,036,464.29 masih dapat mencicil angsuran rumah tipe kecil dengan porsi yang wajar. Hal tersebut terlihat pada nilai

indeks keterjangkauan cicilan yang bernilai diatas 1, yaitu 1,10 dan masyarakat Banten dengan IKC sebesar 1,03. Namun, untuk wilayah Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, Yogyakarta dan Bali nilai indeks keterjangkauan sudah berada di bawah 1, bahkan untuk wilayah Jawa Timur, kemampuan mengangsur harga rumah tipe kecil sangat jauh dari kemampuan, indeks keterjangkauan cicilan sebesar 0,64, hal ini berarti juga apabila masyarakat golongan 40% penghasilan terbawah atau dengan penghasilan sekitar Rp. 2,638,250.00, yang membeli rumah dengan fasilitas kredit komersial, pengeluaran konsumsi untuk barang lain akan terdistorsi cukup besar karena pengeluaran untuk perumahan mencapai diatas proporsi yang sewajarnya (didas 30% dari total pendapatan). Berdasarkan perhitungan IKC pendapatan median maupun batas atas 40% yang dapat menjangkau harga rumah tipe kecil dengan asumsi harga rumah tapak sehat Kementerian PUPR adalah masyarakat yang berada pada wilayah Jabodetabek dan Banten. Jika dilihat dari mayoritas aktivitas perekonomian Jakarta, ditunjang oleh pekerja yang bermukim di wilayah pinggiran Jakarta atau *commuter*. Munculnya hunian di wilayah Jabodetabek dan Banten pada umumnya adalah perluasan wilayah perkotaan sebagai dampak dari kenaikan aktivitas perekonomian Jakarta, sehingga masyarakat Jakarta yang tidak dapat menjangkau harga properti residensial di Kota Jakarta, beralih ke wilayah pinggiran yang berbatasan langsung dengan Kota Jakarta, seperti Kota atau Kabupaten yang berada di wilayah Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi. Hasil IKC Wilayah Jakarta dan Tangerang yang telah dihasilkan tadi, tidak terlepas dari bermunculannya Kawasan permukiman baru di wilayah pinggiran sebagai akibat dari rendahnya keterjangkauan masyarakat dalam mengakses kepemilikan rumah tipe kecil di Kota Jakarta. Apabila Kawasan permukiman pinggiran kota ini terus meluas tanpa kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) maka keadaan tersebut mengarah pada fenomena *Urban Sprawl*.

## **KESIMPULAN**

Sektor perumahan merupakan salah satu sektor yang berperan penting dalam kehidupan masyarakat, hal tersebut juga menjadi salah satu sasaran global pada SDG's dan tujuan pembangunan berkelanjutan di Indonesia. Dalam pelaksanaannya, pembangunan sektor perumahan masih memiliki kendala dalam hal keterjangkauan finansial masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses sektor perumahan. Dalam mengangsur kredit rumah tipe kecil, masyarakat berpenghasilan median ke bawah di wilayah Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, D.I Yogyakarta dan Bali belum memiliki keterjangkauan yang memadai, hal ini berarti beban angsuran rumah tipe kecil sudah berada diatas proporsi pengeluaran yang seharusnya atau untuk mengangsur rumah tipe kecil, masyarakat harus mengorbankan alokasi pengeluaran untuk mengkonsumsi barang lain.

Berdasarkan hasil perhitungan indeks keterjangkauan cicilan, masyarakat berpenghasilan rendah tidak dapat memenuhi kebutuhan rumah melalui kepemilikan dengan mekanisme pasar, melainkan harus disertai campur tangan pemerintah agar masyarakat dapat menghuni rumah layak dan terjangkau.

Solusi peningkatan keterjangkauan rumah milik sebaiknya tidak terfokus hanya dengan penyaluran kredit subsidi perumahan, karena seperti hasil penelitian Buhaerah (2019) peningkatan alokasi dana publik untuk subsidi perumahan justru akan menggiring kenaikan harga rumah, terlebih dikarenakan kredit perumahan pada umumnya adalah kredit jangka panjang, maka pemberian subsidi akan meningkatkan beban anggaran, namun tidak mengatasi permasalahan yang sesungguhnya akibat kebutuhan hunian yang tidak diimbangi dengan ketersediaan stok hunian.

Salah satu solusi yang ditawarkan untuk permasalahan keterjangkauan ini adalah dengan terfokus pada pembangunan rumah sewa. Untuk di Indonesia rumah sewa yang disediakan pemerintah dalam bentuk *vertical housing* atau rumah susun. Pada umumnya, rumah susun sewa disediakan pemerintah agar masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di wilayah perkotaan dapat tinggal di hunian yang layak dengan biaya terjangkau, dengan periode maksimal sewa tertentu. Namun saat ini batas maksimum sewa hanya sekitar 5 tahun, tentu saja dengan jangka waktu tersebut belum memadai bagi MBR untuk memperoleh rumah milik, sehingga dibutuhkan penambahan jangka waktu yang lebih lama untuk menghuni rumah sewa daripada yang saat ini ditetapkan oleh pemerintah.

Selain pembangunan rumah sewa yang memadai dengan kebutuhan MBR, diperlukan juga pendampingan bagi masyarakat untuk meningkatkan kesiapan finansial baik itu untuk tujuan menyiapkan uang muka kredit dengan proporsi cukup besar, misalnya uang muka sebesar 30%, sehingga kredit yang diajukan sebesar 70%, hal tersebut dapat memperkecil angsuran bulanan dan tidak menyita alokasi untuk mengkonsumsi barang lainnya. Selain untuk mempersiapkan uang muka kredit, dapat juga mempersiapkan untuk pembelian tanah dan membangun rumah secara swadaya. Pendampingan dimaksud seperti yang dilaksanakan Pemerintah Provinsi Jawa Barat melalui program GEMPITA, atau Gerakan menabung penghuni apartemen transit yang dipercontohkan pada apartemen transit di wilayah Jawa Barat. Bagi yang akan membangun tanah secara swadaya dapat memanfaatkan pendampingan teknis dari Klinik Rumah yang memberikan fasilitas informasi dan konsultasi secara teknis dalam membangun rumah swadaya. Untuk saat ini Klinik Rumah telah beroperasi dibawah koordinasi Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat (Disperkim Jabar) dan diharapkan untuk selanjutnya program klinik rumah tersebut dapat diterapkan secara nasional untuk memberikan informasi dan fasilitasi dalam penyediaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bank Indonesia. 2018. *Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Loan to Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value Untuk Pembiayaan Properti Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*. Indonesia.
- Bank Indonesia. 2021. "Survey Harga Properti Residensial." *Laporan Survey Harga Properti Residensial Triwulan II-2021*. Jakarta. [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id).
- Buhaerah, Pihri. 2018. "Analisis Affordabilitas Hunian Layak Di Jakarta," 106–19.
2019. "Kajian Ekonomi & Keuangan Pengaruh Kredit Pemilikan Rumah

- Terhadap.” *Kajian Ekonomi Keuangan* 3 (3): 182–97.
- Coskun, Yener. 2020. “Measuring Homeownership Affordability in Emergent Market Context: An Exploratory Analysis for Turkey.” *International Journal of Housing Markets and Analysis* 14 (3): 446–80. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2020-0033>.
- Gitman, Lawrence J, and Chad J Zutter. 2015. *Principles of Managerial Finance*. 14th ed. Vol. 21. England: Pearson. Hal 207-245
- Hulchanski, J. David. 1995. “The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio.” *Housing Studies* 10:4 (1995): 471–91. <https://doi.org/10.4324/9780203722671>.
- Johnston, R. B. 2016. “Arsenic and the 2030 Agenda for Sustainable Development.” *Arsenic Research and Global Sustainability - Proceedings of the 6th International Congress on Arsenic in the Environment, AS 2016*, 12–14. <https://doi.org/10.1201/b20466-7>.
- Kementerian PUPR. 2020. *Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kred*. Indonesia. <https://jdih.pu.go.id/detail-dokumen/2654/1>.
- Klinik Rumah Jabar Juara. <https://klinikrumah.jabarprov.go.id/tentang-klinik-rumah>
- Kosareva, N., and A. Tumanov. 2008. “Assessing Housing Affordability in Russia.” *Problems of Economic Transition* 50 (10): 6–29. <https://doi.org/10.2753/pet1061-1991501001>.
- Lau, Ka Man, and Si Ming Li. 2006. “Commercial Housing Affordability in Beijing, 1992-2002.” *Habitat International* 30 (3): 614–27. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2005.02.004>.
- Owusu-Manu, De Graft, David John Edwards, Erika Anneli Pärn, Richard Ohene Asiedu, and Alex Aboagye. 2018. “Determinants of Mortgage Price Affordability: A Study of Ghana.” *International Journal of Housing Markets and Analysis* 11 (4): 734–51. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-11-2017-0094>.
- Peraturan Presiden RI Nomor. 59 Tahun 2017* tentang Pelaksanaan Pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan.
- Poterba, James M., David N. Weil, and Robert Shiller. 1991. “House Price Dynamics: The Role of Tax Policy and Demography.” *Brookings Papers on Economic Activity* 1991 (2): 143. <https://doi.org/10.2307/2534591>.
- Rosa, Yulinda, Pusat Litbang, Permukiman Balitbang, Jl Panyaungan, and Rancaekek Kabupaten Bandung. 2011. “Menentukan Kelas Pendapatan Bantuan Perumahan Berdasarkan Angka Area Median Income.” *Kota Layak Huni*.
- Rostiana, Endang. 2011. “Keterjangkauan Perumahan Di Indonesia.” *Trikonomika* 10 (2): 162–75.
- UN Habitat. 2004. “Urban Indicators Guidelines – UN-Habitat.” In *United Nations Human Settlements Programme*. [https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Urban Indicators.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Urban%20Indicators.pdf).