

INFRASTRUKTUR EKONOMI di SEKTOR PERUMAHAN

Infrastruktur ekonomi dalam sektor **perumahan** memegang peran vital dalam menciptakan kualitas hidup yang lebih baik sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi. Mulai dari kebijakan perumahan terjangkau, penyediaan utilitas dasar, hingga pengembangan kawasan terpadu.

Kebijakan Terkini Infrastruktur Perumahan

Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan berbagai **kebijakan dan regulasi** untuk mempercepat pembangunan perumahan yang layak dan terjangkau:

- **Peraturan Menteri PUPR No. 13/2023 tentang Penyediaan Perumahan bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah):** Memperluas akses **KPR Bersubsidi (FLPP)** dan **stimulus DP 0%**.
- **Program Sejuta Rumah:** Target pembangunan **1.000.000 unit rumah per tahun**, dengan fokus pada **rumah sederhana sehat (RSH)**.
- **UU Cipta Kerja (Omnibus Law):** Mempermudah perizinan **pembangunan perumahan dan infrastruktur pendukung** (jalan, listrik, air bersih).
- **Kawasan Strategis Perumahan (KSP):** Pengembangan **kawasan terpadu** dengan fasilitas pendidikan, kesehatan, dan transportasi.
- **Penyediaan Air Minum dan Sanitasi (PAMSIMAS):** Program untuk meningkatkan akses **air bersih** dan **sanitasi layak** di permukiman padat.

Kebijakan ini bertujuan mengurangi **backlog perumahan** yang mencapai **10,7 juta unit** sekaligus meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Kondisi Terkini Infrastruktur Perumahan di Indonesia

◆ Ketersediaan Rumah Terjangkau

- **Backlog perumahan masih tinggi (10,7 juta unit)**, terutama untuk **kalangan MBR (BPS, 2023)**.
- **Program Sejuta Rumah berhasil membangun 800.000 unit/tahun**, tetapi belum sepenuhnya memenuhi kebutuhan.

◆ **Infrastruktur Pendukung**

- Hanya 65% perumahan baru yang terhubung dengan akses air bersih (KemenPUPR, 2023).
- Listrik sudah menjangkau 98% wilayah, tetapi kualitas pasokan masih bermasalah di daerah terpencil.
- Jalan lingkungan di kawasan perumahan rawan rusak karena minimnya anggaran pemeliharaan.

◆ **Perkembangan Kawasan Pemukiman**

- Proyek "TOD (Transit-Oriented Development)" seperti di Dukuh Atas (Jakarta) dan Simpang Lima (Semarang) mulai dikembangkan.
- Permukiman kumuh masih mencapai 12% dari total wilayah perkotaan, membutuhkan penataan ulang berbasis komunitas.

Tantangan Pembangunan Infrastruktur Perumahan

1. ▲ **Keterbatasan Lahan & Mahalnya Harga Tanah**

- **Urbanisasi tinggi** menyebabkan harga tanah di kota besar melambung.
- **Alih fungsi lahan pertanian** untuk perumahan mengancam ketahanan pangan.

2. ▲ **Pembiayaan & Keterjangkauan**

- **KPR Bersubsidi (FLPP)** masih belum menjangkau seluruh MBR karena persyaratan ketat.
- **Biaya konstruksi naik 15% per tahun** akibat inflasi bahan bangunan.

3. ▲ **Infrastruktur Pendukung yang Tidak Merata**

- Banyak perumahan baru dibangun tanpa akses air bersih, listrik stabil, atau jalan memadai.
- **Sanitasi buruk** di pemukiman padat perkotaan meningkatkan risiko penyakit.

4. ▲ **Regulasi & Birokasi yang Rumit**

- **Proses perizinan pembangunan perumahan masih lambat** meski ada UU Cipta Kerja.

- Tumpang tindih kebijakan antara pemerintah pusat dan daerah.

Peluang & Manfaat bagi Masyarakat

✓ Pemerataan Pembangunan Perumahan

- Program rumah subsidi membantu kalangan MBR memiliki hunian layak.
- Pengembangan kawasan TOD integrasikan perumahan dengan transportasi massal.

✓ Pertumbuhan Ekonomi Lokal

- Industri bahan bangunan (semen, baja, keramik) tumbuh pesat didorong pembangunan perumahan.
- UMKM konstruksi dan properti mendapat peluang baru.

✓ Peningkatan Kualitas Hidup

- Perumahan dengan akses air bersih dan listrik stabil mengurangi masalah kesehatan.
- Konsep green housing (rumah ramah lingkungan) mulai berkembang.

✓ Digitalisasi Properti

- Proptech (teknologi properti) seperti virtual tour dan KPR online mempermudah pembelian rumah.
- Sistem informasi perumahan terpadu bantu transparansi pasar properti.

Sumber Referensi

1. Kementerian PUPR – Laporan Capaian Program Sejuta Rumah 2023
 2. BPS (Badan Pusat Statistik) – Data Backlog Perumahan Indonesia
 3. Bank Indonesia – Kajian Pembiayaan Perumahan & KPR Bersubsidi
 4. World Bank – Laporan Perkembangan Infrastruktur Perumahan di Asia Tenggara
 5. Asosiasi Pengembang Perumahan Indonesia (APERSI) – Tren Pasar Properti 2023
-

Kesimpulan

Pembangunan **infrastruktur perumahan** adalah kunci menciptakan **lingkungan hidup yang layak** sekaligus mendorong **pertumbuhan ekonomi**. Meski tantangan seperti **keterbatasan lahan, biaya tinggi, dan regulasi kompleks** masih ada, peluang untuk **pemerataan hunian, pengembangan kawasan terpadu, dan inovasi properti digital** terbuka lebar. Dengan **kolaborasi pemerintah-swasta dan kebijakan yang tepat**, Indonesia dapat mengurangi backlog perumahan dan mewujudkan **kota yang lebih inklusif dan berkelanjutan**.