TRIANGULASI
RESEARCH
INDONESIA

DINAMIKA & TANTANGAN MEMILIKI RUMAH DI INDONESIA



DESK REVIEW

DESK REVIEW

DINAMIKA DAN TANTANGAN MEMILIKI RUMAH DI INDONESIA

Penyusun / Peneliti	Tim Triangulasi Research Indonesia
Lembaga Kajian	Triangulasi Research Indonesia
Tanggal Publikasi	3 Juni 2026

RINGKASAN EKSEKUTIF

Kebutuhan akan hunian yang layak, terjangkau, dan aman merupakan salah satu hak dasar manusia serta fondasi utama pembangunan sosio-ekonomi suatu bangsa. Namun, dinamika urbanisasi yang masif, pertumbuhan populasi yang cepat, serta keterbatasan finansial dan lahan telah menciptakan tantangan kepemilikan rumah yang sangat kompleks, baik di tingkat global maupun nasional. Laporan analisis ini mengevaluasi kondisi perumahan di Indonesia dengan memanfaatkan data statistik resmi dari UN-Habitat World Cities Report 2026, yang memuat rekam jejak tren stok perumahan (*housing stock*), defisit perumahan (*housing shortage/backlog*), tingkat kepemilikan rumah (*home ownership rate*), tingkat hunian sewa (rental housing rate), serta umur fisik bangunan (*age of housing stock*) sejak tahun 2010 hingga 2023.

Secara global, krisis keterjangkauan perumahan semakin mengemuka ditandai dengan pembengkakan housing shortage dunia dari 201,2 juta unit pada tahun 2010 menjadi 268,8 juta unit pada tahun 2023. Di Indonesia, data UN-Habitat menunjukkan perkembangan yang kontras namun penuh tantangan. Di satu sisi, Indonesia berhasil meningkatkan stok perumahan secara signifikan dari 63,6 juta unit pada 2010 menjadi 85,5 juta unit pada 2023, serta menekan angka defisit perumahan dari 13,5 juta unit (2010) menjadi 9,9 juta unit (2023). Di sisi lain, tingkat kepemilikan rumah (*home ownership rate*) mengalami stagnasi memprihatinkan di kisaran 78,2% hingga 80,7%, sementara persentase hunian sewa tetap berada di angka 9,5%.

Stagnasi tingkat kepemilikan ini mengindikasikan adanya jurang (gap) keterjangkauan yang semakin melebar, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan generasi muda (millennials dan Generasi Z) di kawasan perkotaan. Peningkatan stok rumah fisik yang tidak diimbangi oleh peningkatan kepemilikan yang merata menunjukkan bahwa tambahan unit rumah yang terbangun sebagian besar diserap oleh kelompok berpendapatan menengah ke atas sebagai aset investasi, bukan sebagai tempat tinggal utama bagi keluarga yang membutuhkan. Oleh karena itu, laporan ini merekomendasikan reorientasi kebijakan perumahan nasional melalui integrasi penyediaan hunian berbasis keterjangkauan, penguatan sektor sewa formal (*formal rental housing*), peremajaan kota (*urban renewal*), serta reformasi pembiayaan perumahan yang inklusif.

1. PENDAHULUAN

Pembangunan sektor perumahan merupakan barometer utama kesejahteraan masyarakat sekaligus pendorong roda perekonomian nasional. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat perlindungan dari cuaca dan marabahaya, tetapi juga berperan sebagai pusat kehidupan keluarga, modal sosial, dan aset ekonomi primer. Seiring dengan melesatnya laju urbanisasi—di mana lebih dari separuh populasi dunia kini tinggal di wilayah perkotaan—kebutuhan akan lahan dan bangunan hunian meningkat secara eksponensial. Tekanan ini memicu lonjakan harga properti yang tidak sebanding dengan kenaikan pendapatan riil masyarakat, sehingga menciptakan fenomena krisis keterjangkauan hunian (*housing affordability crisis*).

Di Indonesia, sebagai negara kepulauan dengan populasi terbesar keempat di dunia, dinamika perumahan dipengaruhi oleh pergeseran demografis, transformasi struktur ekonomi, serta keterbatasan kapasitas finansial publik. Meskipun pemerintah telah meluncurkan berbagai program strategis, seperti Program Satu Juta Rumah dan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau masih menghadapi kendala struktural yang rumit. Untuk memahami secara mendalam akar permasalahan tersebut, diperlukan evaluasi berbasis data empiris yang objektif yang menempatkan kinerja perumahan Indonesia dalam peta perkembangan global dan regional.

Berdasarkan Laporan UN-Habitat 2026, stok perumahan dunia (*World Housing Stock*) mengalami pertumbuhan pesat dari 1.817,6 juta unit pada tahun 2010 menjadi 2.238,2 juta unit pada tahun 2023. Pertumbuhan stok sebesar 23,1% ini mencerminkan tingginya aktivitas konstruksi dan investasi perumahan secara global. Namun, peningkatan pasokan fisik tersebut gagal membendung laju pembengkakan defisit perumahan dunia. Pada periode yang sama, angka housing shortage global melonjak pesat dari 201,2 juta unit (2010) menjadi 268,8 juta unit pada tahun 2023.

Ketimpangan antara pertumbuhan pasokan dan pembengkakan backlog ini menandakan bahwa pasar perumahan dunia mengalami mismatch struktural. Rumah-rumah baru yang dibangun sering kali diposisikan sebagai instrumen komodifikasi keuangan (*financialization of housing*) ketimbang fungsi sosial dasarnya. Dampaknya, rata-rata tingkat kepemilikan rumah global cenderung menurun dari 76,2% pada tahun 2010 menjadi 74,9% pada tahun 2023. Sebaliknya, tingkat hunian sewa meningkat dari 15,2% menjadi 17,0% pada tahun 2023, menegaskan pergeseran paradigma tenurial dari kepemilikan menjadi penyewaan di banyak belahan dunia.

Kawasan Asia Timur dan Asia Tenggara mencatatkan ekspansi pasokan hunian terbesar di dunia, didorong oleh pertumbuhan ekonomi pesat dan pembangunan megakota. Stok perumahan di kawasan ini melonjak dari 633,5 juta unit pada tahun 2010 menjadi 779,8 juta unit pada tahun 2023. Kendati demikian, defisit perumahan kawasan juga merambat naik dari 26,1 juta unit menjadi 33,7 juta unit. Tingkat kepemilikan rumah di Asia Tenggara tergolong cukup tinggi dibandingkan dengan benua Eropa atau Amerika Utara. Negara-negara seperti Singapura, Laos, dan Vietnam mencatatkan kepemilikan rumah di atas 85%. Namun, ketimpangan harga rumah terhadap pendapatan riil tetap menjadi isu dominan di pusat-pusat pertumbuhan utama seperti Jakarta, Manila, dan Kuala Lumpur.

2. ANALISIS DINAMIKA KEPEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA

Data UN-Habitat menyajikan potret komprehensif mengenai transformasi sektor perumahan Indonesia selama kurun waktu 13 tahun terakhir (2010–2023). Evaluasi dilakukan mencakup lima indikator mendasar:

1. Pertumbuhan Stok Perumahan (*Housing Stock*). Indonesia mengalami lonjakan pasokan hunian yang sangat signifikan. Pada tahun 2010, total stok perumahan Indonesia tercatat sebesar 63,6 juta unit. Angka ini terus merambat naik secara konsisten menjadi 74,5 juta unit pada tahun 2015, 79,5 juta unit pada tahun 2020, dan menyentuh angka 85,5 juta unit pada tahun 2023. Pertumbuhan pasokan ini mencerminkan penambahan sekitar 21,9 juta unit rumah baru dalam periode 2010–2023, atau rata-rata penambahan sekitar 1,68 juta unit per tahun. Kinerja pembangunan ini tidak terlepas dari intervensi aktif pemerintah melalui Program Satu Juta Rumah, ekspansi pengembang swasta, serta upaya pembangunan rumah swadaya oleh masyarakat (self-build housing).
2. Penurunan Defisit Perumahan (*Housing Shortage*). Di tengah pertumbuhan populasi, Indonesia mencatatkan prestasi positif berupa penurunan angka defisit perumahan (backlog). Pada tahun 2010, housing shortage di Indonesia berada di level mengkhawatirkan, yaitu 13,5 juta unit. Angka ini berhasil ditekan menjadi 10,5 juta unit pada tahun 2015. Meskipun sempat kembali meluas ke angka 13,5 juta unit pada tahun 2020—yang disinyalir akibat disrupsi pandemi COVID-19 serta stagnasi mobilitas sosial-ekonomi—Indonesia berhasil memulihkan kinerjanya sehingga defisit turun menjadi 9,9 juta unit pada tahun 2023. Penurunan backlog hingga ke bawah ambang 10 juta unit merupakan pencapaian strategis. Namun, angka 9,9 juta unit rumah tangga yang masih belum memiliki rumah atau tinggal di hunian yang tidak layak menunjukkan bahwa tantangan pemenuhan kebutuhan dasar ini masih sangat besar.
3. Stagnasi Tingkat Kepemilikan Rumah (*Home Ownership Rate*). Meskipun terdapat penambahan stok fisik sebesar 21,9 juta unit dan penurunan backlog, indikator tingkat kepemilikan rumah (*Home Ownership Rate*) di Indonesia memperlihatkan fenomena stagnasi mendasar: Tahun 2010 di 78,0%; Tahun 2015 di 80,7%; Tahun 2020 di 78,6%; Tahun 2023 di 78,2%. Data menunjukkan bahwa proporsi rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri pada tahun 2023 (78,2%) hampir persis sama dengan kondisi pada tahun 2010 (78,0%). Fenomena ini mengungkapkan realitas kritis: pembangunan rumah baru yang masif selama 13 tahun terakhir tidak berhasil meningkatkan rasio kepemilikan rumah secara agregat. Pasokan rumah baru cenderung terserap untuk menggantikan unit yang rusak atau dikuasai oleh kelompok masyarakat yang telah memiliki rumah lebih dari satu (investasi/spekulasi), sementara kelompok non-pemilik rumah (*first-time buyers*) mengalami hambatan besar untuk masuk ke pasar kepemilikan.
4. Tren Hunian Sewa (*Rental Housing Rate*). Persentase rumah tangga yang memanfaatkan hunian sewa di Indonesia mencatatkan tren penurunan, dari 14,0% pada tahun 2010 menjadi 8,9% pada tahun 2015, dan naik tipis menjadi 9,5% pada tahun 2023. Tingkat sewa sebesar 9,5% ini relatif rendah jika dibandingkan dengan rata-rata global sebesar 17,0% maupun negara tetangga seperti Malaysia (23,0%) dan Filipina (9,5%). Rendahnya tingkat hunian sewa formal di Indonesia bukan berarti seluruh masyarakat telah memiliki rumah. Hal ini lebih dipengaruhi oleh kuatnya preference budaya lokal untuk memiliki tanah/rumah (land ownership culture), ketersediaan hunian informal (seperti tempat tinggal gratis bersama

kerabat atau keluarga besar), serta belum berkembangnya pasar sewa formal yang terjangkau, aman, dan memiliki kepastian hukum.

5. Umur dan Mutu Stok Perumahan (*Age of Housing Stock*). Rata-rata umur fisik hunian di Indonesia tercatat konstan di angka 35 tahun selama kurun waktu 2010–2023. Umur fisik yang tergolong cukup tua ini menandakan bahwa mayoritas stok rumah Indonesia dibangun pada era ledakan urbanisasi awal (1980-an dan 1990-an). Implikasi dari kondisi ini adalah tingginya kebutuhan akan perawatan, perbaikan struktur, serta renovasi jaringan sanitasi dan utilitas agar hunian tetap layak huni dan aman.

3. TANTANGAN UTAMA KEPEMILIKAN RUMAH DI INDONESIA

Berdasarkan sintesis data UN-Habitat dan kondisi riil di lapangan, terdapat lima tantangan utama yang menghambat peningkatan kepemilikan rumah di Indonesia:

1. Disproporsi Antara Kenaikan Harga Rumah dan Pendapatan Riil. Tantangan paling fundamental adalah tingginya rasio harga rumah terhadap pendapatan (*price-to-income ratio*). Pertumbuhan harga properti residensial di kawasan perkotaan bergerak jauh lebih cepat dibandingkan dengan pertumbuhan upah riil masyarakat. Generasi muda dan pekerja pemula (*entry-level*) menghadapi dinding finansial yang tinggi, terutama dalam mengumpulkan dana tunai untuk Uang Muka (Down Payment) dan biaya-biaya legalitas awal.
2. Laju Spekulasi Lahan dan Keterbatasan Lokasi Perkotaan. Kelangkaan lahan di pusat kota memicu lonjakan harga tanah yang sangat tinggi. Akibatnya, pengembang cenderung membangun rumah terjangkau di kawasan pinggiran (*suburban/periphery*) yang jauh dari pusat aktivitas ekonomi. Penempatan hunian di lokasi terpencil menciptakan beban finansial baru bagi penghuni berupa tingginya biaya transportasi harian dan pemborosan waktu perjalanan, yang pada akhirnya menurunkan kualitas hidup dan kesejahteraan ekonomi keluarga.
3. Kendala Akses Pembiayaan bagi Pekerja Informal dan MBR. Sektor tenaga kerja Indonesia masih didominasi oleh pekerja informal (lebih dari 55%). Kelompok ini, bersama dengan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), kerap terkendala oleh kriteria perbankan formal (*bankability*) saat mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Ketidakmampuan menunjukkan bukti pendapatan tetap (*bank statement*) membuat mereka terlempar dari sistem pembiayaan perumahan komersial maupun subsidi.
4. Ketidaksesuaian Pasokan dan Kebutuhan (*Housing Mismatch*). Terdapat ketidaksesuaian mendasar antara produk rumah yang disediakan oleh pengembang dan daya beli riil masyarakat. Pembangunan hunian komersial menengah ke atas mengalami oversupply, sementara pasokan rumah murah dan terjangkau sangat terbatas. Akibatnya, sebagian stok rumah baru dibeli oleh kelompok investor untuk spekulasi, bukan untuk ditinggali, sehingga tidak menyelesaikan masalah kepemilikan bagi end-user yang membutuhkan.
5. Kualitas Fisik Hunian dan Kerentanan Bencana. Dengan rata-rata umur stok perumahan mencapai 35 tahun, Indonesia menghadapi tantangan degradasi kualitas fisik bangunan. Banyak hunian swadaya tidak memenuhi standar keselamatan struktur, ventilasi, dan sanitasi dasar. Selain itu, kondisi geografis Indonesia yang berada di jalur Ring of Fire menambah risiko kerentanan bangunan terhadap bencana alam seperti gempa bumi, banjir, dan tanah longsor.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis komprehensif terhadap data UN-Habitat World Cities Report 2026, sektor perumahan di Indonesia menunjukkan dinamika yang berwajah ganda. Di satu sisi, terjadi kemajuan fisik yang nyata, ditandai dengan kenaikan stok perumahan dari 63,6 juta menjadi 85,5 juta unit serta penurunan defisit perumahan dari 13,5 juta menjadi 9,9 juta unit pada kurun 2010–2023. Di sisi lain, indikator tingkat kepemilikan rumah mengalami stagnasi kronis di angka ~78%, menunjukkan bahwa penetrasi pembangunan perumahan belum mampu menjangkau kelompok masyarakat yang paling membutuhkan secara merata.

Tantangan utama kepemilikan rumah di Indonesia tidak lagi sekadar ketidakmampuan membangun (supply constraint), melainkan masalah keterjangkauan (affordability), aksesibilitas pembiayaan bagi sektor informal, penyediaan lahan di lokasi strategis, serta penataan pasar sewa formal. Tanpa adanya terobosan kebijakan yang radikal, jangkauan kepemilikan rumah bagi generasi mendatang akan semakin menyempit.