

Kota Vertikal dan Struktur Sosialnya: Kajian Sistematis tentang Perumahan Kota di Indonesia serta Dampak Sosial-Ekonomi dan Kesejahteraannya dari Sisi Kehidupan di Apartemen

I. Krisis Perumahan Dalam Kota di Indonesia: Konteks dan Kebijakan

Segmen 1: Anatomi dari Krisis: Mengkuantifikasi Penumpukan Rumah di Indonesia

Republik Indonesia berada pada titik kritis berkaitan dengan krisis perumahan berskala besar yang mengancam stabilitas sosial, pertumbuhan ekonomi, dan kesejahteraan masyarakat. Krisis tersebut bukan fenomena baru, melainkan tantangan struktural yang rumit, diperburuk dengan cepatnya tingkat urbanisasi di dunia. Dalam memahami anatomi krisis ini, dibutuhkan analisis multi-skala, dimulai dari defisit nasional, beralih ke pusat kota dimana tekanan paling parah berada, dan mendefinisikan konsep “kelayakan” dalam perumahan.

1.1 Defisit Perumahan Nasional: Ketidakselarasan antara Ketersediaan dan Permintaan

Di lingkup nasional, Indonesia bergulat dengan penumpukan perumahan berskala berat. Sebagaimana awal 2024, negara menghadapi penurunan sekitar 12,7 juta unit rumah, sebuah bukti yang merepresentasikan jurang lebar antara jumlah keluarga dan ketersediaan rumah layak huni. Defisit tidak terduga ini merupakan target yang bergerak, diperparah dengan tekanan demografis yang menghasilkan kebutuhan sekitar 800.000 unit rumah untuk mencegah ketimpangan antara pertumbuhan populasi dan pembentukan keluarga baru.

Faktor utama yang mendorong permintaan ini adalah urbanisasi tanpa henti. Pada 2020, lebih dari separuh populasi bangsa (56,7%) berdomisili di area perkotaan, sebuah peningkatan signifikan dari tahun 2000 (42%). Pergeseran demografi ini memberi tekanan besar secara terus menerus bagi ketersediaan infrastruktur berupa perumahan di kota. Ketidaksetaraan antara ketersediaan perumahan dengan total kebutuhannya menjadi bukti. Usaha kolektif melalui kolaborasi program antara pemerintah dan sektor privat hanya mampu mencukupi sekitar 60% persen saja dari

kebutuhan aslinya, dimana 40% sisanya tertutup dengan peningkatan pemukiman kumuh tiap tahunnya. Ketidakselarasan antara permintaan dan ketersediaan ini berdampak buruk dan terprediksi, yakni membuat harga properti melonjak perlahan. Indeks Harga Properti Rumah Indonesia atau barometer kunci dari pasar ini, mengalami kenaikan ke 109.44 poin di kuartal ketiga tahun 2024, menunjukkan sebuah pasar dimana rumah dianggap aset spekulatif (khayalan) ketimbang kebutuhan primer. Inflasi harga ini secara sistematis membuat perumahan layak huni semakin tidak terjangkau bagi keluarga dalam kategori ekonomi menengah kebawah, menjadikan krisis hunian sebagai gambaran dari perumahan nasional.

1.2 Pusat Kota: Permasalahan Laten Perumahan di Jakarta

Tidak ada krisis perumahan nasional dimana pun yang memiliki masalah seakut kota metropolitan seperti Jakarta. Ibukota justru menjadi pusat dari permasalahan ini, dimana apa yang tercatat dalam data statistik nasional menjadi gambaran dari perjuangan nyata jutaan orang sehari-hari. Pada tahun 2022, dari 2.78 juta keluarga di Jakarta, kurang lebih 1.77 juta diantaranya (lebih dari 63 persen total keluarga di Jakarta) tidak memiliki akses untuk memiliki rumah layak huni. Hal ini mengungkap kondisi kota yang timpang, dimana mayoritas penduduknya yang tidak memiliki tempat tinggal dialihkan dari hak dasarnya ke “hunian sementara” yang layak.

Situasi yang terjadi di Jakarta tidak hanya miris, namun juga bisa bertambah parah kendati sudah ada intervensi pemerintah melalui kebijakan. Data terkait akses keluarga terhadap rumah layak huni menunjukkan masalah laten, yakni setelah sedikit perkembangan dari 33.18% di 2020 ke 40% pada tahun 2021, akses tersebut anjlok ke 36.23% saja di tahun 2022. Kemunduran ini menandai inefektivitas program hunian layak dan memperlihatkan kegagalan sistemik yang menjelaskan akar penyebab dari defisit perumahan. Struktur kota Jakarta menggambarkan dengan jelas kegagalan ini, sebuah perpaduan mencolok antara gedung-gedung tinggi dengan pemukiman padat penduduk (bahkan informal) yang dikenal dengan *kampung*. Dua dunia ini seringkali hadir berdampingan, terpisah oleh sebuah jalan besar, dan menjadi gambaran visual dari jurang sosial-ekonomi yang dalam di kota. Memperparah kerentanan sosial-ekonomi dari *perkampungan* yang merupakan masalah lingkungan, dimana sekitar 40% wilayah Jakarta berada dibawah permukaan laut, pemukiman informal ini sebagian besar berada di daerah rawan banjir, sehingga mereka menghadapi risiko iklim yang terus meningkat.

1.3 Mendefinisikan Kelayakan: Kriteria dari BPS dan Realita di Lapangan

Untuk mengukur masalah perumahan secara sistematis, Badan Pusat Statistik (BPS) memperkenalkan teknik pendefinisian untuk kriteria rumah layak huni pada 2019. Definisi ini berdasar pada empat kriteria kuantitatif utama:

1. Ketersediaan Lahan Tinggal yang Cukup: Hunian harus mencakup minimal 7,2 meter persegi per kapita.
2. Akses Air Bersih: Anggota keluarga harus memiliki akses terhadap air bersih dan aman untuk diminum.
3. Akses Sanitasi Layak: Hunian harus dilengkapi dengan fasilitas sanitasi yang layak.
4. Ketahanan Bangunan: Struktur rumah harus memenuhi standar daya tahan bangunan. Hal ini termasuk ketersediaan atap berbahan beton, genteng, atau sirap; tembok berbahan bata atau bambu diplester; dan lantai berbahan dasar non tanah seperti keramik, kayu, atau semen.

Definisi BPS ini menghasilkan standar yang terstruktur dan esensial untuk pembuatan kebijakan dan pelacakan progresnya. Standar ini memungkinkan kuantifikasi defisit perumahan secara konkret dan mengabaikan diskusi terkait bukti yang belum valid. Namun, sifat fisik dan teknisnya menyimpan realitas yang lebih dalam dan kompleks. Sebuah unit perumahan dikatakan dapat memenuhi keempat kriteria BPS atau dianggap "layak", namun nyatanya tidak layak huni bagi penghuninya dari perspektif sosial-ekonomi. Hal ini terjadi ketika kebijakan hunian hanya terpaku pada memadainya penyediaan bangunan secara fisik, sehingga mengabaikan jaringan rumit hubungan ekonomi dan sosial yang menopang kehidupan perkotaan. Misalnya, program pemerintah yang merelokasi penduduk kampung dari rumah yang secara fisik "tidak layak" ke apartemen bertingkat tinggi yang baru dibangun dan secara fisik "layak" sering kali memutus sumber ekonomi atau pendapatan penduduk. Pekerjaan sektor informal yang berkembang pesat di kampung, seperti warung kecil, bengkel, atau warung makan tidak dapat diaplikasikan dalam lingkungan yang steril dan teratur seperti blok apartemen vertikal. Akibatnya, sebuah keluarga

dapat dipindahkan dari rumah tempat mereka memiliki pendapatan yang stabil, meskipun rendah, ke rumah "layak" yang justru membawa ke arah kemiskinan. Hal tersebut mengungkap kelemahan kritis dalam paradigma kebijakan yang menyamakan "perumahan" dengan sekedar tempat hunian biasa. Krisis ini bukan hanya berbicara soal defisit struktur, tapi juga defisit dari *rumah layak huni* yang terintegrasi dengan banyak aspek kehidupan, ketimbang rumah yang merusak struktur sosial-ekonomi ketika ditempati. Definisi yang lebih holistik dari layak huni adalah harus mampu menjamin keberlangsungan ekonomi, konektivitas sosial, dan keamanan atas hak kepemilikan bangunan.

Tabel 1: Indikator Kunci Perumahan untuk Indonesia dan Jakarta (2021 - 2024)

Indikator	Jumlah dalam Skala Nasional (Indonesia)	Jumlah di Jakarta	Cuplikan Sumber
Pemukiman kumuh	12.7 juta unit	280,489 unit (2022)	¹
Rumah yang dibutuhkan	~800,000 unit	Tidak diketahui	²
Persentase populasi di wilayah tertentu	56.7% (2020)	N/A (100% di kota)	²
Persentase keluarga dengan akses ke rumah layak huni	63.15% (2023)	36.23% (2022)	²

Indek Harga Properti Rumah	109.44 poin (Q3 2024)	Tidak diketahui (Tinggi)	1
-------------------------------	--------------------------	-----------------------------	---

Segmen 2: Pasar yang Terpecah: Stratifikasi Sosial-Ekonomi dari Ketidakamanan Rumah

Krisis perumahan di Indonesia bukan sebuah masalah monolitik, tetapi terpecah dan fenomena berlapis yang dimanifestasikan dengan cara berbeda di seluruh spektrum sosial-ekonomi. Tekanan, tantangan, dan mekanisme penanggulangan yang dihadapi masyarakat miskin perkotaan berbeda dengan masyarakat kelas menengah. Kendati demikian, dua krisis ini tidak berdiri sendiri. Keduanya merupakan aspek yang saling terkoneksi dari satu sistem perkotaan yang tidak berjalan baik, dimana solusi yang dicari oleh kelompok acapkali memperburuk masalah yang dihadapi oleh kelompok lain. Analisis yang komprehensif perlu membedah upaya yang bersifat paralel ini untuk memahami dinamika unik serta rasa saling bergantung yang berbahaya.

2.1 Kemiskinan Perkotaan dan Solusi dari *Kampung*: Informalitas, Mata Pencarian, dan Hak atas Tanah

Bagi masyarakat miskin perkotaan di Indonesia, perumahan formal (perumnas) adalah hal yang sulit diakses. Sebagai dampak langsung dari kegagalan kebijakan pemerintah dan pasar untuk menghadirkan pilihan rumah terjangkau, jutaan orang kembali memilih solusi mandiri dalam bentuk perumahan informal atau kampung. Permukiman ini bukan sebatas kumpulan rumah tak layak huni; mereka adalah ekosistem kompleks yang terorganisir secara mandiri serta menyediakan tempat bernaung dan penghidupan bagi sebagian besar penduduk perkotaan. *Kampung* merepresentasikan pola adaptasi pragmatis ke sistem yang mengesampingkan masyarakat miskin dengan menawarkan susunan rumah yang fleksibel dan terjangkau yang memungkinkan pendatang dan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh tempat tinggal di kota.

Kendati begitu, solusi ini hadir bersama ketidakpastian. *Kampung* seringkali berdiri di lahan marjinal atau lahan yang diperebutkan bersamaan dengan jalur kereta api, di bantaran sungai, atau di lahan lain milik pemerintah, sekaligus rentan terhadap bencana alam seperti banjir dan yang lebih buruk, ancaman penggusuran. Isu fundamental yang jarang dibahas ini adalah inti dari *masalah perkampungan* yang salah satunya adalah kekurangan lahan yang aman ditinggali. Akibat hunian yang secara hukum “ilegal”, perumahan ini tidak memiliki payung hukum formal atas lahan yang ditempati. Ketidakamanan ini membuat mereka enggan menginvestasikan sumber daya mereka yang terbatas untuk memperbaiki rumah dan infrastruktur masyarakat, sehingga melestarikan kondisi fisik daerah kumuh.

Lebih lanjut, *kampung* adalah tempat kehidupan dan pekerjaan saling terkait erat. Ekonomi informal kota terintegrasi secara spasial ke dalam struktur perumahan permukiman ini, dimana rumah-rumah punya berfungsi ganda sebagai etalase, bengkel, dan titik layanan. Integrasi spasial ini merupakan strategi bertahan hidup yang penting. Kebijakan pemerintah yang berupaya "menyelesaikan" masalah permukiman kumuh melalui relokasi ke apartemen formal bertingkat tinggi (rusunawa) pada dasarnya salah memahami dinamika ini. Dengan memindahkan penduduk ke blok apartemen yang steril, kebijakan ini memutuskan hubungan penting antara rumah dan pekerjaan, sehingga langsung menghancurkan mata pencaharian warganya yang seharusnya mereka beri dukungan. Hal ini sangat kontras dengan program peningkatan in-situ sebelumnya yang lebih berhasil, seperti Program Peningkatan Kampung (KIP) yang menitikberatkan peningkatan infrastruktur di dalam permukiman yang ada tanpa menggusur penduduknya dan mengganggu kehidupan ekonomi mereka.

2.2 Kelas Menengah yang Terjepit: “Dibayar” dan “Didorong” ke Pinggiran

Krisis yang tidak kalah parah juga melanda kelas menengah perkotaan Indonesia. Kelompok yang sering disebut sebagai "kelompok *sandwich*" ini berada dalam posisi yang sulit karena pendapatan mereka terlalu tinggi untuk memenuhi syarat mendapatkan subsidi pemerintah untuk perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tapi di sisi lain terlalu rendah untuk menjangkau pasar properti formal yang berharga mahal. Mereka terjebak dalam kekosongan kebijakan, dimana sebagian besarnya diabaikan oleh negara yang berfokus pada pengentasan kemiskinan dan dimangsa oleh pasar yang melayani masyarakat kelas atas.

Kendala utama bagi kelompok demografi ini adalah biaya yang terlalu tinggi. Pada tahun 2020, suku bunga hipotek rata-rata Indonesia mencapai 9,98% atau tertinggi di Asia Tenggara dan hampir dua kali lipat dari negara tetangganya seperti Malaysia (4,24%) dan Thailand (5,34%). Melonjaknya harga properti di pusat kota membuat kepemilikan rumah di dalam kota menjadi impian yang tidak dapat dicapai bagi banyak orang. Konsekuensinya adalah eksodus massal kelas menengah dari inti kota seperti Jakarta ke kota-kota satelit pinggiran yang lebih terjangkau di wilayah Jabodetabek. Migrasi paksa ini membebankan biaya pribadi yang sangat besar dalam bentuk perjalanan harian yang melelahkan selama beberapa jam, tetapi juga menimbulkan biaya ekonomi yang signifikan bagi kota itu sendiri. Karena kelas menengah bekerja di Jakarta, tetapi tinggal dan menghabiskan pendapatan mereka di tempat lain, ibukota kehilangan sumber pendapatan dari pajak dan aktivitas ekonomi yang vital.

Kelompok masyarakat ini tidak hanya terhimpit secara ekonomi, tetapi juga rentan. Bank Dunia telah menyoroti kerentanan kelas menengah Indonesia dengan mencatat bahwa sejak tahun 2000, setengah dari kelompok ini telah jatuh kembali ke dalam kemiskinan atau tergelincir ke dalam kategori "kelas menengah yang bercita-cita tinggi", dimana biaya perumahan menjadi pendorong utama ketidakamanan ekonomi. Pasar rumah sewa pun juga tidak menawarkan alternatif yang layak. Pasar ini sebagian besar tidak diatur, dan sewa di daerah yang berlokasi di pusat kota seringkali sama mahalnnya dengan pembayaran hipotek untuk rumah di pinggiran kota, sehingga menyewa menjadi pilihan jangka panjang yang tidak menarik. Hal ini membuat kelas menengah menghadapi pilihan yang sulit, yakni tekanan keuangan di dalam kota atau kehidupan yang harus menempuh perjalanan jauh dari pinggiran kota.

Tantangan rumah untuk kelompok miskin dan menengah kota tidak hanya sebuah fenomena belaka. Mereka saling terkait erat, sehingga menciptakan “lingkaran setan” dalam sistem perumahan perkotaan. Migrasi paksa kelas menengah ke pinggiran kota akibat oleh ketidakmampuan membayar biaya hidup di pusat kota secara langsung memicu perluasan kota. Meningkatnya permintaan tanah di pinggiran kota ini mendorong kenaikan harga tanah, sehingga pemerintah dan pengembang semakin sulit dan mahal untuk memperoleh tanah bagi proyek perumahan skala besar bertarif rendah yang dibutuhkan oleh masyarakat miskin. Pada saat yang sama, konsentrasi kekayaan dan pembangunan komersial dan perumahan kelas atas di pusat kota meningkatkan tekanan pada kota-kota yang tersisa di pusat kota. Ketika harga tanah melambung,

hunian informal ini (*kampung*) menjadi target utama untuk membangun kembali dan gentrifikasi, sehingga menyebabkan kasus penggusuran warga miskin kota yang menjadi lebih sering. Dengan demikian, kegagalan menyediakan pilihan perumahan perkotaan yang terjangkau dan mudah diakses bagi kelas menengah secara langsung memperburuk ketidakpastian dan penggusuran warga miskin kota. Kebijakan apa pun yang berupaya memenuhi kebutuhan perumahan satu kelompok secara terpisah tanpa mempertimbangkan dampaknya terhadap kelompok lain, sudah dipastikan akan gagal. Strategi terpadu yang menangani seluruh spektrum pasar perumahan tidak hanya diinginkan tetapi juga penting untuk memutus siklus ini.

Segmen 3: Kebijakan dan Paradoks: Evaluasi Intervensi Pemerintah

Respon pemerintah Indonesia terhadap krisis perumahan ditandai dengan serangkaian intervensi berskala besar dan kerangka kebijakan yang terus berkembang. Kendati bersumber dari mandat konstitusional untuk menyediakan perumahan sebagai hak dasar, penerapan kebijakan ini secara praktik sarat dengan kontradiksi, pergeseran ideologis, dan hasil yang paradoks. Evaluasi kritis mengungkap sistem yang seringkali kesulitan menyamakan tujuan yang dinyatakan dengan hasil di lapangan, dimana puncaknya adalah hadirnya usulan baru-baru ini yang telah memicu perdebatan nasional yang sengit tentang definisi hidup layak.

3.1 Sejarah Intervensi: Dari Mengaktifkan Komunitas Masyarakat menjadi Neoliberalisme Berorientasi Pasar

Landasan kebijakan perumahan Indonesia adalah Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945, dimana termuat secara tegas terkait tanggung jawab negara untuk menjamin hak setiap warga negara atas tempat tinggal yang layak. Secara historis, amanat ini ditafsirkan melalui sudut pandang yang berpusat pada masyarakat. Program seperti Program Peningkatan Kampung (KIP) berfokus pada pendekatan "pemberdayaan kelompok masyarakat", pemberdayaan penduduk, dan meningkatkan infrastruktur in-situ tanpa penggusuran massal. Filosofi ini memandang masyarakat sebagai mitra aktif dalam proses pembangunan.

Namun selama beberapa dekade terakhir, terjadi pergeseran ideologi yang signifikan. Analisis longitudinal terhadap dokumen kebijakan dan perubahan kelembagaan mengungkapkan tren yang jelas dan kontinu menuju neoliberalisasi. Negara secara bertahap telah mundur dari perannya

sebagai penyedia utama perumahan, dan mengubah perannya menjadi fasilitator bagi sektor swasta. Pendekatan "pasar memungkinkan" ini memprioritaskan efisiensi ekonomi, deregulasi, dan investasi swasta sebagai poros utama penyediaan rumah. Pergeseran paradigma ini terbukti dari meningkatnya ketergantungan pada pengembang swasta untuk pembangunan perumahan terjangkau dan promosi mekanisme pembiayaan berbasis pasar. Meskipun pendekatan tersebut telah dibenarkan atas dasar efisiensi dan memanfaatkan modal swasta, pendekatan ini menuai kritik tajam karena dianggap kontraproduktif. Para kritikus berpendapat bahwa model yang digerakkan oleh pasar ini dapat mengarah pada fokus pada keuntungan dibandingkan rakyat, mengurangi akuntabilitas negara, dan mengorbankan kesejahteraan masyarakat demi hasil yang bertumpu pada bisnis. Evolusi kelembagaan ini ditandai oleh peran dominan pemerintah nasional yang secara konsisten mempertahankan kendali yang kuat atas anggaran dan program bahkan di era desentralisasi, yaitu memberikan tanggung jawab besar kepada pemerintah daerah yang secara kapasitas terbatas untuk memenuhinya.

3.2 Menilai Program ‘Satu Juta Rumah’ dan Mekanisme Keuangan yang Terkait dengannya (FLPP, Tapera)

Kebijakan utama dewasa ini adalah Program Sejuta Rumah (PSR), sebuah inisiatif ambisius yang diluncurkan pada tahun 2015 untuk mempercepat pembangunan perumahan hingga setidaknya mencapai satu juta unit per tahun. Jika melihat dari sisi *output*, program ini telah membukukan angka yang mengesankan dengan berbagai laporan menyebutkan bahwa telah dibangun lebih dari 9,2 juta unit pada tahun 2023 atau meningkat dari 12 juta pada tahun 2022. Program ini didukung oleh mekanisme keuangan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang menyediakan subsidi untuk hipotek, dan program tabungan perumahan umum Tapera yang baru-baru ini menjadi kontroversi.

Meskipun *output*-nya tinggi, PSR dan mekanisme pendukungnya dirundung oleh tantangan dan kritik besar yang mempertanyakan efektivitasnya sebenarnya:

- Ketidakstabilan dan Tipisnya Anggaran: Keberhasilan program bergantung pada pendanaan pemerintah yang konsisten dan substansial, dimana ini telah terbukti tidak stabil. Misalnya, pada tahun 2024, alokasi untuk perumahan bersubsidi dipotong sebesar 24% menjadi hanya 166.000 unit, sebagian kecil dari kebutuhan tahunan.

- Penargetan yang Tidak Efektif: Mekanisme penargetan program ini kaku dan sering kali tidak tepat sasaran. Pembatasan pendapatan yang ketat—misalnya, pendapatan rumah tangga bulanan maksimum sebesar Rp 8 juta (sekitar \$500) untuk pasangan suami istri—mendiskualifikasi sebagian besar "kelas menengah terjepit" yang, meskipun berpenghasilan lebih dari batas tersebut, masih tidak mampu membeli rumah dengan harga pasar.
- Skema Pembiayaan yang Membebani: Program Tapera, yang dirancang sebagai skema tabungan publik wajib untuk perumahan, telah menghadapi pertentangan publik yang luas. Dengan mewajibkan pemotongan gaji sebesar 3% dari pekerja formal, program ini secara luas dianggap bukan sebagai manfaat tetapi sebagai beban keuangan tambahan yang mengurangi pendapatan bersih dan mengurangi kualitas hidup, terutama di tengah kekhawatiran tentang transparansi dan aksesibilitas dana yang dikelola di masa mendatang.
- Ketidakesesuaian Lokasi: Kecacatan terparah berada di lokasi perumahan yang diproduksi. Sebagian besar rumah bersubsidi yang dibangun di bawah skema FLPP adalah rumah diatas tanah yang terletak di daerah pinggiran, jauh dari pusat pekerjaan perkotaan. Hal ini membuat rumah-rumah tersebut tidak cocok untuk pekerja perkotaan yang seharusnya dipermudah dan sama sekali tidak efektif untuk memenuhi kebutuhan perumahan kelas menengah perkotaan yang menginginkan kedekatan dengan tempat kerja mereka.
- Skema Pembiayaan yang Membebani: Program Tapera, yang dirancang sebagai skema tabungan publik wajib untuk perumahan, telah menghadapi pertentangan publik yang luas. Dengan mewajibkan pemotongan gaji sebesar 3% dari pekerja formal, program ini secara luas dianggap bukan sebagai manfaat tetapi sebagai beban keuangan tambahan yang mengurangi pendapatan bersih dan mengurangi kualitas hidup, terutama di tengah kekhawatiran tentang transparansi dan aksesibilitas dana yang dikelola di masa mendatang.¹⁸

3.3 Kontroversi “Kotak Sepatu” dan Perdebatan tentang Standar Hidup Layak

Paradoks yang melekat pada kebijakan perumahan Indonesia mencapai puncaknya dengan usulan kontroversial pemerintah baru-baru ini yang secara signifikan mengurangi ukuran minimum perumahan bersubsidi. Dalam upaya untuk memenuhi target pembangunan yang ambisius dan menghadapi tingginya biaya lahan perkotaan, Kementerian Perumahan dan Kawasan Pemukiman

(PKP) menyusun sebuah keputusan yang akan memungkinkan pembangunan rumah diatas tanah bersubsidi sekecil 18 meter persegi di sebidang tanah seluas 25 meter persegi, dimana ini merupakan pengurangan drastis dari standar saat ini yaitu 21 meter persegi di sebidang tanah seluas 60 meter persegi.

Pemerintah telah berupaya untuk membenarkan rencana perumahan "kotak sepatu" ini dengan menggambarkannya sebagai "alternatif" pragmatis bagi para profesional muda dan Gen Z yang menurutnya lebih cenderung memprioritaskan lokasi perkotaan yang strategis daripada tempat tinggal yang luas. Pembeneran ini telah disambut dengan kecaman keras dari ahli perancang kota, pembuat undang-undang, dan masyarakat umum. Rencana tersebut disebut "tidak manusiawi" dan serangan serius terhadap martabat manusia, dimana para kritikus menyatakan bahwa rencana tersebut mereduksi perumahan menjadi "kandang permanen". Lebih jauh, para penentang menunjukkan bahwa usulan tersebut secara langsung melanggar Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang secara eksplisit menetapkan ukuran minimum untuk rumah bersubsidi sebesar 36 meter persegi. Kontroversi tersebut disorot sebagai gangguan untuk kesejahteraan sekaligus pembunuhan terhadap standar hidup layak atas nama pencapaian target kuantitatif, dan ini menimbulkan pertanyaan hukum yang serius tentang penggunaan anggaran dan subsidi untuk perumahan yang berada dibawah ukuran minimum secara hukum.

Evolusi kebijakan perumahan Indonesia, dari peningkatan berbasis masyarakat hingga usulan "kotak sepatu" ini lebih dari sebatas rangkaian keputusan administratif. Hal itu mencerminkan konflik ideologis yang mendalam dan belum terselesaikan di jantung strategi pembangunan bangsa, dimana ketengangan akibat persepsi perumahan sebagai hak asasi manusia yang mendasar dan melihatnya sebagai komoditas pasar. Konstitusi dan retorika kesejahteraan sosial melihat perumahan sebagai hak yang wajib dipenuhi oleh negara. Namun, pergeseran kebijakan yang terkesan menuju pendekatan neoliberal, dimana pasar didukung untuk membingkai ulang perumahan sebagai produk yang akan disediakan dengan efisiensi maksimum dan biaya minimum, terutama oleh sektor swasta. Dalam pandangan berbasis komunitas ini, keberhasilan diukur berdasarkan *output*, yaitu dari jumlah unit yang dibangun, bukan berdasarkan kualitas hidup yang disediakan. Rencana "kotak sepatu" adalah puncak logis, meskipun mengkhawatirkan, dimana persepsi ini memunculkan kesan: jika tujuannya adalah untuk menghasilkan jumlah maksimum unit yang "terjangkau", maka mengecilkan produk ke minimum fisik absolutnya adalah langkah

yang rasional, meskipun sangat bermasalah. Reaksi keras berapi-api yang diartikan dalam bahasa "martabat," "kemanusiaan," dan "hak," mewakili penegasan kembali ideologi yang berlawanan dengan kuat. Kebijakan perumahan Indonesia tampak tidak koheren dan lebih banyak merugikan diri sendiri akibat terjebak diantara dua pandangan dunia yang tidak dapat diambil jalan tengahnya, dimana bahasa hak asasi digunakan sambil menerapkan logika komoditas yang kaku.

II. Apartemen sebagai Solusi: Kajian Sistematis dari Dampaknya

Disaat Indonesia dan negara-negara lain yang mengalami urbanisasi tinggi bertarung dengan kelangkaan lahan dan kepadatan penduduk, gedung apartemen bertingkat tinggi semakin dipromosikan sebagai solusi definitif. Model vertikal ini menjanjikan efisiensi, keterjangkauan, dan jalur menuju pembangunan perkotaan yang berkelanjutan. Namun, transisi dari kehidupan horizontal ke vertikal membawa implikasi yang mendalam bagi kesejahteraan manusia, struktur sosial, dan hasil ekonomi. Bagian ini melakukan tinjauan sistematis terhadap bukti, yang diambil dari penelitian global dan lokal, untuk menilai secara kritis dampak kehidupan apartemen. Bagian ini bergerak dari hubungan mendasar antara perumahan dan kesehatan ke dinamika sosial spesifik komunitas bertingkat tinggi dan trade-off sosial-ekonomi nyata yang dihadapi oleh penduduk di perkotaan Indonesia.

Segmen 4: Perumahan sebagai Determinan Kesehatan: Kajian berdasarkan Bukti Global

Sejumlah literatur ilmiah terpercaya dari internasional telah menetapkan perumahan sebagai penentu sosial yang penting bagi kesehatan. Kondisi fisik dan sosial rumah dan lingkungan seseorang memiliki dampak langsung dan terukur pada kesejahteraan fisik dan mental. Bukti global ini memberikan kerangka kerja analitis penting untuk mengevaluasi potensi konsekuensi kesehatan dari kebijakan dan tren perumahan di Indonesia dan di seluruh dunia.

4.1 Koneksi antara Kualitas Fisik Perumahan dan Kesejahteraan Mental

Kondisi fisik hunian secara intrinsik berkaitan dengan kesehatan penghuninya. Kondisi perumahan yang buruk (kelembapan, jamur, asbestos, kualitas udara dalam ruangan yang buruk, pengatur suhu yang tidak memadai, dan bahaya struktural) sangat berhubungan dengan berbagai dampak kesehatan yang negatif. Kondisi ini juga termasuk penyakit menular, penyakit pernapasan kronis seperti asma, cedera fisik, dan yang paling krusial adalah kesehatan mental yang buruk. Kepadatan

penduduk secara khusus merupakan faktor utama penyebab meningkatnya stres, masalah kesehatan mental, kerawanan pangan, dan penularan penyakit menular.

Bukti untuk hubungan ini tidak sebatas korelasional. Studi intervensional yang melacak dampak setelah perbaikan perumahan tertentu mampu memberikan bukti kausal. Tinjauan sistematis terhadap studi tersebut menemukan bahwa perbaikan yang ditargetkan pada pencahayaan, pemanas, dapur, kamar mandi, dan jendela rumah menghasilkan manfaat yang signifikan dan terukur bagi kesejahteraan mental penghuninya. Sebaliknya, studi longitudinal yang mengikuti individu dari waktu ke waktu mengonfirmasi bahwa paparan sebelumnya terhadap ketidaklayakan kondisi perumahan, termasuk kondisi fisik yang buruk, merupakan awal terjadinya masalah kesehatan mental di kemudian hari seperti depresi, kecemasan, dan gangguan psikologis umum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa setiap kondisi perumahan yang buruk dikaitkan dengan kemungkinan yang lebih tinggi dari penghuninya untuk melaporkan masalah kesehatan umum yang lebih buruk dan memperoleh perawatan medis lebih intens, termasuk rawat inap.

4.2 Dampak Psikologis dari Ketidakstabilan: Ketidakpastian Perumahan dan Konsekuensinya

Di luar struktur fisik rumah itu sendiri, stabilitas dan keamanan tempat tinggal seseorang lebih penting bagi kesejahteraan (mental). Perumahan yang stabil diakui sebagai jalur inti dimana perumahan dapat memengaruhi kesehatan. Ketidakamanan perumahan atau didefinisikan sebagai seringnya mengalami perpindahan dan “dipaksa” kerap dikaitkan dengan kemiskinan, seperti yang diakibatkan oleh sewa jangka pendek, penggusuran, atau tuna wisma, berdampak sangat buruk pada kesehatan, khususnya bagi anak-anak dan orang dewasa yang rentan.

Dampak psikologis dari ketidakpastian ini sangat parah. Penelitian longitudinal mengkonfirmasi hubungan temporal yang jelas, seperti paparan terhadap ketidakstabilan perumahan, seperti menghadapi penggusuran atau tunggakan menumpuk, berasosiasi positif dengan perkembangan selanjutnya dari hasil kesehatan mental yang buruk. Tekanan dari perumahan yang tidak stabil dapat mengganggu pekerjaan, pendidikan, dan jaringan dukungan sosial yang penting, sehingga menjadi sebab serangkaian konsekuensi negatif. Sebaliknya, intervensi yang meningkatkan stabilitas perumahan telah terbukti menghasilkan manfaat kesehatan yang signifikan. Model 'Housing First' (HF) atau sebuah pendekatan yang menyediakan rumah permanen yang cepat dan

tanpa syarat bagi para tunawisma telah dipelajari lebih jauh. Ujicoba terkontrol acak menunjukkan bahwa intervensi HF menghasilkan peningkatan dramatis dalam stabilitas perumahan dan dikaitkan dengan pengurangan yang jelas dalam penggunaan layanan kesehatan nonrutin, seperti kunjungan ke unit gawat darurat dan rawat inap yang dapat menjadi indikator peningkatan kesehatan secara keseluruhan.

4.3 Indikator Kunci dari Kualitas Perumahan untuk Dampak Kesehatan yang Positif

Dalam mengevaluasi kualitas perumahan, diperlukan kerangka kerja multidimensi yang melampaui keselamatan struktural dasar. Tinjauan sistematis komprehensif yang menganalisis 62 studi terpisah mensintesis bukti untuk mengidentifikasi 66 indikator kualitas perumahan yang berbeda. Indikator-indikator tersebut dikelompokkan ke dalam delapan kategori menyeluruh, yang menyediakan model holistik untuk menilai dampak hunian terhadap penghuninya:

- Karakteristik dan Fitur Desain Arsitektur Unit Hunian: Berkaitan dengan tata letak, ukuran, dan fungsi ruang hunian.
- Kenyamanan Penghuni: Termasuk kenyamanan termal, akustik, dan ventilasi yang memadai, dimana ini diidentifikasi sebagai indikator tunggal paling penting dari rumah berkualitas.
- Lokasi dan Lingkungan Sekitar Perumahan (tetangga): Meliputi aspek-aspek seperti kedekatan dengan fasilitas umum, keamanan area sekitar, dan akses ke layanan.
- Layanan Bangunan: Kualitas dan keandalan fasilitas penting seperti air, listrik, dan sanitasi.
- Kualitas dan Kestabilan Konstruksi: Integrasi struktur dan material bangunan.
- Aspek Ekonomi: Mencakup keterjangkauan, jaminan kepemilikan, dan biaya operasional.
- Perawatan Bangunan: Standar perawatan untuk bangunan beserta komponen-komponennya.
- Keberlanjutan: Kelestarian lingkungan hunian, termasuk efisiensi energi.

Kerangka kerja komprehensif ini menunjukkan bahwa rumah yang benar-benar "sehat" adalah hasil kesinambungan kompleks dari aspek arsitektur, lingkungan, sosial, dan ekonomi.

Penerapan basis bukti global yang kuat ini pada konteks Indonesia mengungkap gambaran yang meresahkan. Strategi perumahan dari pemerintah dan dampak pasar tampak secara sistematis menghasilkan kondisi yang telah diidentifikasi oleh literatur internasional sebagai hal berbahaya bagi kesehatan masyarakat. Sebagai contoh, rencana perumahan "kotak sepatu" yang kontroversial menganjurkan penyusutan rumah bersubsidi hingga sekecil 18 meter persegi, secara langsung mendorong jenis ruang hidup berkepadatan tinggi dan berpotensi penuh sesak, dimana merupakan hal berisiko untuk kesehatan mental yang buruk dan penularan penyakit. Demikian pula, perluasan kebijakan relokasi *perkampungan* ke blok apartemen pinggiran menciptakan ketidakstabilan perumahan yang parah, suatu kondisi yang berkaitan erat dengan tekanan psikologis jangka panjang. Krisis keterjangkauan yang parah memaksa keluarga untuk melakukan pilihan yang mustahil, memaksa mereka untuk menghabiskan lebih sedikit uang untuk makanan bergizi dan perawatan kesehatan yang diperlukan, dengan konsekuensi langsung dan merusak bagi kesehatan keluarga. Situasi ini menunjukkan bahwa kalkulasi ekonomi kebijakan perumahan Indonesia sangat tidak lengkap. Berfokus secara sempit pada biaya konstruksi dan subsidi membuat diabaikannya biaya pokok yang sangat besar dan tidak terukur, ditimpakan pada sistem perawatan kesehatan publik dan hilangnya sumber daya manusia secara drastis akibat penyakit fisik dan mental yang dapat dicegah melalui perumahan.

Tabel 3: Ringkasan Penemuan dari Kajian Sistematis untuk Perumahan dan Kesejahteraan

Karakteristik Perumahan	Dampak terhadap Kesejahteraan (Fisik/Kesehatan Mental, Kohesi Sosial)	Keakuratan Bukti	Cuplikan Indikator Kunci

Kualitas Fisik (Pencapaian, Pengatur suhu, Cetak, dll)	Kualitas Buruk (lembab, berjamur, ventilasi buruk) berhubungan dengan penyakit kronis, penyakit pernapasan, dan kesehatan mental yang buruk. Peningkatan menunjukkan manfaat kesehatan mental yang signifikan.	Tinggi	20
Stabilitas Rumah/Keamanan	Ketidakstabilan dan ketidakpastian (pengusiran, sering pindah) secara longitudinal dikaitkan dengan kesehatan mental yang buruk, depresi, dan kecemasan. Kestabilan meningkatkan hasil kesehatan dan mengurangi biaya perawatan kesehatan.	Tinggi	22

Kelebihan Populasi	Terkait dengan buruknya kesehatan mental, makanan kurang sehat, dan meningkatnya risiko terpapar penyakit menular.	Tinggi	20
Keterjangkauan /Beban Biaya	Beban biaya yang tinggi memaksa terjadinya kompromi yang mengakibatkan berkurangnya pengeluaran untuk makanan dan perawatan kesehatan yang berdampak negatif pada kesehatan. Ini berkaitan dengan kesulitan materi.	Tinggi	30
Tipe Perumahan (Bangunan Tinggi vs Bangunan Rendah)	Bangunan tinggi sering dikaitkan dengan isolasi sosial dan buruknya kesehatan mental, tetapi hal ini	Campuran	32

	disebabkan oleh desain, tingkat lantai, dan keberadaan ruang bersama.		
Akses ke Kawasan Hijau	Akses ke kawasan hijau dan lingkungan dibutuhkan untuk meningkatkan kesehatan fisik dan mental.	Tinggi	34
Kualitas Lingkungan	Kemerosotan lingkungan, kejahatan, dan kurangnya layanan berdampak negatif pada kesehatan mental dan memperburuk kesenjangan kesehatan.	Tinggi	20

Segmen 5: Kehidupan Sosial di Gedung-gedung Tinggi: Komunitas, Kohesi, dan Isolasi

Kendati atribut fisik perumahan sangat penting, bentuk arsitektur hunian juga sangat membentuk kehidupan sosial penghuninya. Pergeseran global menuju hunian vertikal di apartemen bertingkat tinggi telah memicu perdebatan lama tentang dampaknya terhadap komunitas, kohesi sosial, dan perasaan individu akan kepemilikan atau keterasingan. Hasil sintesis bukti dari sosiologi perkotaan, psikologi lingkungan, dan studi arsitektur mengungkapkan bahwa meskipun gedung bertingkat tinggi menghadirkan tantangan inheren bagi kehidupan sosial, hasilnya tidak ditentukan sebelumnya. Sebaliknya, hasilnya sangat dipengaruhi oleh desain, manajemen, dan konteks budaya tempat mereka berada.

5.1 Modal Sosial dalam Komunitas Vertikal: Teori Global dan Buktnya

Banyak penelitian yang secara historis mengkritik dampak sosial dari kehidupan di gedung bertingkat tinggi. Jenis bangunan seperti ini sering dikaitkan dengan terciptanya isolasi sosial, anonimitas, dan berkurangnya tingkat interaksi dan kohesi sosial jika dibandingkan dengan tipologi perumahan dengan kepadatan rendah. Struktur gedung bertingkat tinggi dengan koridornya yang panjang, ketergantungan pada *lift*, dan pemisahan unit-unit pribadi yang jelas dapat menghambat pertemuan spontan dan kasual yang membentuk landasan hubungan lingkungan.

Lingkungan ini dapat menimbulkan ancaman langsung terhadap pembentukan modal sosial, sebuah konsep yang ditandai dengan adanya kepercayaan, norma-norma timbal balik, dan jaringan sosial yang kuat dalam suatu komunitas. Apartemen swasta berskala besar yang kompleks secara khusus dapat berfungsi sebagai "komunitas berpagar di langit," menciptakan batasan fisik dan sosial yang mencolok atau tidak hanya mengisolasi penghuni di dalam gedung tetapi juga dapat mengikis modal sosial lingkungan sekitarnya dengan membatasi interaksi dan ruang bersama.

Namun, hubungan tersebut tidak selalu negatif. Penelitian menunjukkan jalur kausal yang jelas, dimana dari sana hasil sosial yang positif dapat dicapai. Sebuah studi lengkap tentang penghuni gedung tinggi di Hanoi, Vietnam, menggunakan pemodelan persamaan struktural dan menemukan bahwa jaringan sosial lingkungan yang lebih besar (jumlah tetangga yang dikenal dan berinteraksi dengan seseorang) secara langsung menstimulus rasa kohesi sosial yang lebih kuat (perasaan

percaya, memiliki, dan nilai-nilai bersama). Kohesi sosial yang meningkat ini, pada gilirannya memperbesar keterikatan terhadap tempat dan secara signifikan mengurangi perasaan kesepian. Hal ini menetapkan urutan penting untuk kesejahteraan dalam komunitas vertikal:

Jaringan Sosial → Kohesi Sosial → Kesejahteraan Positif. Oleh karena itu, kuncinya terletak pada pemahaman terhadap sejumlah faktor yang dapat memelihara pembentukan awal jaringan sosial tersebut.

5.2 Determinisme Arsitektural: Bagaimana Desain Membentuk atau Merusak Ikatan Sosial

Desain fisik bangunan tinggi merupakan faktor penting jika tidak sepenuhnya bersifat deterministik dalam membentuk kehidupan sosial penghuninya. Aspek keberadaan, kualitas, dan aksesibilitas ruang komunal secara konsisten diidentifikasi sebagai mediator utama hasil sosial. Pemilihan desain yang buruk dapat menciptakan hambatan terhadap interaksi, sementara desain yang cermat dapat secara aktif mengkatalisasi pembentukan komunitas.

Beberapa prinsip dan intervensi arsitektur utama telah diidentifikasi sebagai hal yang kondusif untuk membentuk ikatan sosial:

- Ruang Komunal yang Dirancang dengan Baik: Penyediaan ruang bersama yang berlokasi di pusat, menarik, dan fungsional, seperti aula komunitas, taman atap, pusat kebugaran, dan taman bermain sangat penting. Ruang-ruang ini berfungsi sebagai tujuan yang menarik penghuni keluar dari unit pribadi mereka dan menciptakan peluang untuk berinteraksi.
- Aktivasi Sirkulasi dan Zona Transisi: Ruang yang biasanya dianggap murni fungsional, seperti koridor dan lobi, dapat dirancang untuk mendorong pertemuan sosial. Dapat menggunakan koridor yang lebih lebar dan terang, menciptakan sudut tempat duduk kecil, atau mendesain lobi agar terasa lebih seperti ruang santai yang nyaman dapat mengubah area ini menjadi pusat aktivitas sosial. Penciptaan "zona transisi" semi-privat di ambang unit privat, seperti teras kecil atau area bangku, juga dapat mendorong interaksi kasual antar sesama tetangga.
- Desain Eksospasial dan Konektivitas Visual: Konsep arsitektur "desain eksospasial," yang dipelopori oleh Studio Gang, berfokus pada aktivasi bagian luar bangunan. Dengan menciptakan balkon yang bervariasi dan dapat digunakan, desain ini memungkinkan

"koneksi visual miring" antar unit yang berdekatan. Hal ini menumbuhkan rasa kesadaran dan memungkinkan terbentuknya ikatan informal, mengubah balkon menjadi versi modern dari "teras depan" lingkungan sekitar.

- Integrasi di Permukaan Tanah dan Kemudahan Berjalan: Bangunan tinggi tidak berdiri sendiri, karena mengintegrasikan dasar bangunan dengan lanskap jalan disekitarnya melalui jejaring pertokoan yang aktif, plaza publik, dan trotoar yang ditingkatkan menciptakan lingkungan yang dinamis dan dapat dilalui dengan berjalan kaki yang bermanfaat bagi penghuni dan masyarakat luas, serta menumbuhkan rasa keterikatan dengan lingkungan sekitar.

Sebaliknya, pola desain tertentu dapat merugikan. Penelitian yang membandingkan tata letak perumahan yang berbeda menemukan bahwa pola sederhana tidak memiliki efek positif yang signifikan pada kohesi sosial, sedangkan pola linier dan berbentuk T memiliki efek positif menunjukkan bahwa pengaturan unit tertentu dan hubungannya dengan jalur bersama sangat penting.

5.3 Pengalaman Indonesia: Kohesi di Rusunawa dan Apartemen Swasta

Ketika sudut pandang global ini diterapkan pada konteks Indonesia, khususnya pada perumahan vertikal berbiaya rendah yang disediakan pemerintah atau disebut sebagai rusunawa, tantangan yang signifikan terlihat. Studi mengungkap pola konsisten masalah sosial dan spasial yang menghambat pembentukan komunitas. Investigasi menyeluruh di Bandung dan Ujung Berung menemukan bahwa area umum sering kali tidak terawat dengan baik, balkon dialihkan secara fungsional untuk menyimpan atau menjemur pakaian, dan kurangnya cahaya alami membuat ruang dalam bersama menjadi tidak menarik, yang semuanya menghambat penggunaannya untuk kegiatan sosial.

Hal ini menunjukkan masalah yang lebih dalam: ketidaksesuaian budaya dan sosial. Transisi dari lingkungan kampung yang organik dan berpori secara sosial ke struktur kaku apartemen bertingkat tinggi dan teratomisasi sering menimbulkan gangguan besar dan tidak sesuai dengan cara hidup penghuninya yang mapan. Di dalam *kampung*, batas antara ruang privat dan publik bersifat cair, dan sebagian besar kehidupan sosial dan ekonomi berlangsung di lorong-lorong dan beranda yang digunakan bersama. Desain bangunan tinggi secara umum yang didasarkan pada model kehidupan

keluarga inti barat, gagal mengakomodasi sosialitas komunal ini. "Penyalahgunaan" balkon untuk penyimpanan di Indonesia, *rusunawa* dapat dimaknai bukan sebagai buruknya kedisiplinan penghuni, namun sebagai usaha putus asa penghuni untuk menciptakan kembali ruang luar yang serbaguna dan semi-privat yang telah hilang dari kehidupan mereka di *kampung* yang bentuk arsitekturnya tidak memiliki alternatif tersebut. Kebijakan relokasi kerap memaksakan persepsi asing pada kenyataan di dalam negeri.

Sebuah studi tentang proyek perumahan vertikal di Medan menyoroti bagaimana kombinasi ruang privat yang terbatas dan pembagian fasilitas umum yang dipaksakan antar penyewa dari berbagai latar belakang cenderung memicu konflik dan mengikis ikatan antar komunitas. Lebih jauh, penelitian tentang relokasi paksa di Jabodetabek telah menunjukkan bahwa proses ini dapat menyebabkan ketidakpuasan perumahan yang signifikan. Namun, penelitian yang sama menunjukkan bahwa hasil negatif ini dapat dikurangi jika jaringan sosial komunitas asli dipertahankan, terutama melalui penyediaan dan desain ruang sosial khusus yang cermat di lokasi baru. Oleh karena itu, kegagalan kohesi sosial di banyak proyek perumahan vertikal Indonesia bukanlah cacat bawaan dari hunian bertingkat tinggi itu sendiri, melainkan kegagalan penerjemahan budaya dalam desain, perencanaan, dan implementasinya. Hal ini menunjukkan kebutuhan kritis untuk pengembangan "budaya daerah" dari arsitektur bertingkat tinggi yang secara sengaja menggabungkan fitur-fitur yang mendukung kegiatan komunal, ruang dengan penggunaan fleksibel, dan integrasi kegiatan ekonomi skala kecil yang penting bagi kehidupan penghuni.

Segmen 6: Buku Besar Sosial-Ekonomi Hunian Apartemen di Kawasan Perkotaan Indonesia

Dorongan menuju vertikalisasi di kota-kota Indonesia didorong oleh logika ekonomi yang kuat tentang efisiensi dan keterjangkauan lahan. Namun, bagi rumah tangga yang melakukan transisi, pilihan antara apartemen dan rumah di atas tanah yang tradisional merupakan perhitungan rumit yang melibatkan sejumlah "pertukaran" sosial-ekonomi berskala besar. Analisis yang terfokus terhadap konsekuensi dunia nyata dari pergeseran ini di wilayah metropolitan Jabodetabek mengungkap adanya kesenjangan yang signifikan antara asumsi kebijakan dan realitas kehidupan penduduk perkotaan, dimana pasar itu sendiri mengirimkan sinyal yang jelas tentang keterbatasan model apartemen sebagai bentuk terbaik.

6.1 Pertukaran Ekonomi: Keterjangkauan, Mobilitas, dan Akses ke Mata Pencarian

Di permukaan, keuntungan utama secara ekonomi dari tinggal di apartemen adalah hambatan masuk yang lebih rendah. Di pasar yang sangat mahal seperti Jakarta, di mana harga rumah tapak rata-rata dapat dengan mudah melampaui Rp2 miliar (sekitar \$125.000), apartemen menawarkan titik masuk yang lebih mudah diakses, dengan beberapa unit tersedia di bawah Rp400 juta (sekitar \$25.000).⁴⁶ Hal ini menjadikan kepemilikan apartemen sebagai pilihan yang tampaknya layak bagi para profesional muda dan keluarga berpenghasilan menengah yang tidak mampu membeli rumah di atas tanah.

Meski begitu, keterjangkauan di awal ini sering diikuti oleh serangkaian biaya berkelanjutan yang tidak ada di perumahan tradisional tanpa gerbang. Penghuni apartemen biasanya diharuskan membayar biaya pemeliharaan dan layanan bulanan untuk menutupi biaya perawatan area umum, keamanan, dan sejumlah fasilitas. Biaya ini dapat membengkak dan merupakan kewajiban keuangan permanen yang tidak diperhitungkan dalam harga pembelian awal (DP).

Bagi penghuni berpenghasilan rendah, terutama mereka yang telah direlokasi dari permukiman informal, dampak ekonominya sangat memberatkan. Faktor terparah dan sering diabaikan adalah hilangnya mata pencarian secara masif. Sebagaimana paparan sebelumnya, kegiatan ekonomi informal yang menopang kehidupan keluarga-keluarga ini secara spasial terikat dengan rumah dan lingkungan tempat tinggal mereka. Solusi untuk memindahkan mereka ke apartemen perumahan sosial di pinggir kota menjauhkan masyarakat ini dari basis pelanggan mereka dan tidak memiliki ruang untuk usaha berbasis rumah, secara efektif memutus aliran pendapatan mereka. Hal ini dapat menjebak keluarga dalam siklus kemiskinan yang lebih dalam, bahkan saat mereka tinggal di rumah yang secara fisik "lebih baik" atau "lebih layak", dimana gagalnya kebijakan disoroti secara mendalam untuk memperhitungkan kehidupan ekonomi holistik kelompok miskin.

6.2 Apartemen vs Rumah Tapak: Analisis Komparatif dari Perumahan Jabodetabek

Meskipun pemerintah gencar mendorong kebijakan ke arah vertikalisasi, perilaku konsumen dan data pasar dari kawasan Jabodetabek menunjukkan preferensi yang jelas dan mengakar kuat terhadap rumah tapak, sementara pasar apartemen dicirikan dengan stagnasi, kelebihan pasokan, dan tingkat penyerapan rendah sejak 2020, pasar rumah tapak tetap kuat, dengan permintaan tinggi

dan tingkat penjualan yang kuat sekitar 84%.¹² Ini bukan sekadar masalah preferensi budaya; hal tersebut berakar pada penilaian rasional atas keunggulan sosial-ekonomi unik yang ditawarkan properti tapak dibandingkan dengan properti vertikal.

Pendorong utama dibalik persepsi ini memiliki banyak aspek:

1. **Keamanan dan Kepemilikan Investasi:** Properti tanah dilengkapi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang memberikan kepemilikan atas bangunan dan tanah di atasnya seumur hidup. Secara luas, ini dianggap sebagai bentuk kepemilikan properti yang paling aman dan berharga serta investasi jangka panjang yang unggul. Sebaliknya, apartemen biasanya dijual dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang berlaku terbatas waktu atau Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), dimana ini dianggap sebagai aset yang kurang aman dan terdepresiasi yang terkait dengan umur bangunan.
2. **Fleksibilitas, Mata Pencarian, dan Kontrol:** Rumah di atas tanah memberi pemiliknya kebebasan dan fleksibilitas. Rumah tapak menawarkan ruang fisik untuk perluasan di masa mendatang seiring bertambahnya keluarga, dan yang terpenting adalah rumah jenis ini dapat mengakomodasi bisnis rumahan, dimana ini adalah sumber penghasilan penting bagi banyak rumah tangga Indonesia. Tingkat kontrol atas properti seseorang hampir sepenuhnya tidak ada di lingkungan apartemen yang diatur.
3. **Ruang, Privasi, dan Kualitas Hidup:** Dalam budaya yang menghargai keluarga dan komunitas, ruang hidup yang luas, halaman atau taman pribadi, dan privasi yang lebih besar yang ditawarkan oleh rumah tapak merupakan atribut yang sangat berharga. Sebaliknya, apartemen dengan kepadatan tinggi sering dianggap sempit dan kurang dalam hal privasi, dimana dinding dan fasilitas umum yang digunakan bersama sehingga berpotensi menimbulkan gangguan kebisingan dan mengurangi kesan ruang pribadi.

Tabel 2: Analisis Komparatif dari Rumah Tapak vs Apartemen di Jabodetabek

Fitur	Properti di atas Tanah (Rumah Tapak)	Apartment (Rumah Vertikal)	Cuplikan Sumber Kunci

Keterjangkauan (Biaya Tahunan)	Umumnya lebih tinggi di pusat kota; lebih terjangkau di pinggiran	Umumnya harga beli di awal lebih rendah di lokasi perkotaan yang sebanding	46
Keterjangkauan (Biaya Berjalan)	Tidak ada biaya layanan wajib (kecuali di lingkungan yang terjaga keamanannya); pemilik menanggung semua biaya pemeliharaannya	Biaya pemeliharaan dan servis bulanan wajib dengan jumlah yang mungkin signifikan	48
Ruang dan Privasi	Di dalam dan luar ruangan (halaman/taman) lebih luas; tingkat privasi lebih tinggi	Ruang tinggal yang lebih rumit; dinding bersama dan ruang umum membatasi privasi.	47
Pemeliharaan dan Perawatan	Tanggung jawab penuh pemilik rumah, membutuhkan	Ditangani pihak manajemen bangunan, menawarkan	48

	waktu, tenaga, dan perencanaan keuangan yang matang	kenyamanan tapi minim kontrol	
Keamanan	Tanggung jawab pemilik (alarm, dll.), kecuali di lingkungan yang berpagar dan dijaga (G&G).	Seringkali menyertakan fitur keamanan bersama (penjaga, CCTV, kartu akses)	47
Lingkungan/Komunitas Sosial	Interaksi sosial yang lebih terbuka dengan lingkungan yang beragam; dapat mengisolasi jika tidak berada dalam lingkungan tertentu	Dapat mengisolasi; kohesi sosial sangat bergantung pada desain dan pengelolaan bangunan	32
Nilai Investasi/Keamanan	Potensi apresiasi tinggi; termasuk kepemilikan tanah (sertifikat SHM), dianggap sebagai aset utama	Potensi apresiasi lebih rendah; biasanya berupa hak milik dengan batas waktu (HGB/SHMSRS),	48

		dipandang kurang aman.	
Integrasi Mata Pencaharian	Memungkinkan usaha rumahan dan penggunaan ruang yang fleksibel	Sangat membatasi; umumnya tidak memungkinkan untuk menjalankan bisnis dari tempat ini	6

6.3 Relokasi dan Dislokasi: Dampaknya terhadap Ekonomi Informal dan Jaringan Sosial

Narasi kehidupan apartemen di Jakarta sering kali bukan tentang pilihan bebas, tetapi tentang pemindahan paksa. Statistik mencengangkan mengungkap bahwa sekitar 80% penghuni apartemen perumahan sosial di Jakarta adalah korban penggusuran dan pemindahan paksa, biasanya dari permukiman informal yang dibuka untuk proyek pembangunan atau penanggulangan banjir. Proses ini merupakan dislokasi sosial dan ekonomi yang mendalam. Proses ini secara sistematis membongkar jaringan sosial dan sistem ekonomi informal yang menyediakan jaring pengaman bagi kalangan miskin di perkotaan. Disertasi doktoral yang berfokus pada relokasi perumahan di Jabodetabek dengan kuat menyimpulkan bahwa pemindahan paksa tersebut ke perumahan umum bertingkat tinggi sering menimbulkan ketidakpuasan terhadap perumahan antar para penghuni yang direlokasi. Studi tersebut menekankan bahwa jika relokasi tidak dapat dihindari, pelestarian jaringan sosial masyarakat yang ada melalui penyediaan ruang sosial yang dirancang dengan baik secara sengaja harus menjadi prioritas utama bagi para pembuat kebijakan. Kegagalan untuk melakukannya menciptakan bentuk baru dari ketidakpastian di perkotaan, dimana perbaikan fisik dicapai dengan mengorbankan keruntuhan sosial.

Perbedaan mencolok antara tingginya permintaan konsumen akan rumah tapak dan pasar apartemen yang stagnan serta kelebihan pasokan bukan sekadar tren pasar; ini adalah kritik tajam berdasarkan data terhadap kebijakan perumahan dari pemerintah yang berlaku. Dorongan vertikalisasi “dari atas ke bawah” (*top-down*), pada dasarnya tidak selaras dengan kenyataan yang terungkap dan kalkulasi ekonomi rasional penduduk Indonesia dari segi penawaran. Hal ini lebih dari sebatas masalah selera atau penolakan terhadap modernitas. Konsumen "memilih dengan dompet mereka" untuk keamanan aset jangka panjang dari kepemilikan tanah, fleksibilitas gaya hidup untuk menghidupi keluarga dan mata pencaharian mereka, dan biaya terprediksi yang disediakan oleh properti tapak. Kebijakan pemerintah, dengan mengabaikan kondisi pasar yang jelas ini tidak hanya gagal menyelesaikan krisis perumahan, tetapi mungkin membuatnya lebih buruk dengan mempromosikan model perumahan yang tidak diinginkan oleh sebagian besar penduduk dan, dimana ini juga gagal memenuhi kebutuhan holistik mereka.

Bagian III: Sintesis, Masukan Komparatif, dan Arah Masa Depan

Analisis sebelumnya telah membedah sifat krisis perumahan perkotaan Indonesia yang beraneka ragam dan meninjau secara sistematis dampak dari solusi kebijakan yang populer: peralihan ke hunian vertikal. Bagian akhir ini mensintesiskan temuan-temuan tersebut dengan mengambil hasil perbandingan yang penting dari strategi perumahan tetangga regional untuk mengontekstualisasikan arah Indonesia. Bagian ini berpuncak pada serangkaian kesimpulan terpadu dan merumuskan rekomendasi yang dapat ditindaklanjuti yang ditujukan untuk mendorong masa depan perumahan yang lebih manusiawi, inklusif, dan efektif bagi bangsa.

Segmen 7: Menjembatani Kesenjangan: Pembelajaran dari Model Perumahan Regional

Tidak ada kebijakan negara yang berdiri sendiri. Dengan mengkaji strategi perumahan negara-negara tetangganya di Asia Tenggara, Indonesia dapat memperoleh perspektif berharga tentang opsi alternatif, mampu mengidentifikasi potensi jebakan, dan menemukan model inovatif yang dapat disesuaikan dengan konteksnya yang berbeda. Pendekatan Singapura dan Bangkok yang sangat berbeda, khususnya yang menawarkan pelajaran berharga tentang kapasitas negara, intervensi pasar, dan pemecahan masalah yang pragmatis.

7.1 Model HDB di Singapura: Kontrol Negara dan Penyediaan Massal

Singapura berdiri sebagai contoh global perumahan nasional yang sukses, sebuah bukti dari sesuatu yang bisa dicapai melalui kemauan politik yang teguh dan kontrol negara yang komprehensif. Saat ini, lebih dari 80% populasi negara-kota tersebut tinggal di apartemen yang dibangun dan dikelola oleh Housing and Development Board (HDB), sebuah statistik yang mewakili salah satu pencapaian rekayasa sosial paling luar biasa di abad ke-20. Keberhasilan model ini dibangun di atas fondasi kekuatan negara yang tangguh. Undang-Undang Pengadaan Tanah tahun 1966 memberikan pemerintah kewenangan yang luas untuk memperoleh tanah demi kepentingan umum, dimana secara efektif memutus kekuatan pasar tanah yang spekulatif. Hal ini dikombinasikan dengan sistem hak sewa selama 99 tahun untuk hampir semua properti HDB, sehingga memberikan negara kontrol utama atas sumber dayanya yang paling berharga, yaitu tanah.

HDB sendiri beroperasi sebagai otoritas yang kuat, tersentralisasi, dan sangat kompeten dalam mengawasi seluruh siklus hidup perumahan dari perencanaan kota dan desain arsitektur hingga konstruksi, pembiayaan, dan penjualan. Pendekatan terpadu ini memastikan kontrol kualitas, konsistensi perencanaan jangka panjang, dan kemampuan untuk melaksanakan program perumahan bersubsidi massal dalam skala besar. Hasilnya adalah terciptanya "kota tanpa daerah kumuh," dimana perumahan yang terjangkau dan berkualitas tinggi diperlakukan sebagai hak dasar dan landasan identitas nasional. Meskipun aspiratif, transferabilitas langsung model Singapura dibatasi oleh ketergantungannya pada konteks politik dan sejarah unik tersendiri yang sulit ditiru.

7.2 Memunculkan Strategi: Inovasi KPS dan Sewa Guna Usaha di Bangkok

Bangkok menawarkan studi kasus inovasi kebijakan yang lebih baru dan mungkin relevan. Ibu kota Thailand ini menghadapi krisis keterjangkauan yang serupa dengan Jakarta, termasuk tingkat penolakan pinjaman yang tinggi untuk rumah dengan harga lebih rendah dan sejarah proyek perumahan umum yang gagal akibat buruknya kualitas dan pemilihan lokasinya. Sebagai tanggapan, pemerintah Thailand telah beralih dari kegagalan ini menuju strategi yang lebih pragmatis dan terarah.

Pendekatan baru yang diperkenalkan sekitar tahun 2025 berpusat pada model *Public Privat Partnership* (PPP). Strategi ini memaksimalkan keunggulan kedua sektor dengan mengembangkan lahan yang kurang dimanfaatkan dan berlokasi strategis yang milik badan-badan negara, seperti State Railway of Thailand (SRT). Inovasi utama terletak pada struktur pembiayaan dan kepemilikan. Alih-alih penjualan langsung, unit-unit baru yang ditawarkan dengan skema sewa jangka panjang. Hal ini kemudian dikombinasikan dengan persyaratan pembiayaan yang sangat terjangkau, termasuk tidak adanya persyaratan uang muka, suku bunga rendah, dan periode pinjaman 40 tahun yang diperpanjang secara signifikan meningkatkan keterjangkauan, menghasilkan pembayaran bulanan yang merupakan sebagian kecil dari hipotek biasa. Bagian pentingnya adalah proyek-proyek ini sedang dikembangkan di lokasi-lokasi utama yang berada dekat angkutan umum, sehingga secara langsung mengatasi ketidaksesuaian lokasi yang telah mengganggu begitu banyak skema perumahan terjangkau di tempat lain.

7.3 Mengkontekstualisasikan Langkah Indonesia via Kuala Lumpur dan Studi Kasus Lainnya

Perbandingan dengan Kuala Lumpur mengungkap situasi berbeda. Meskipun Kuala Lumpur dianggap lebih maju dalam hal infrastruktur publik secara umum, kota ini juga mengalami masalah harga sewa dan pembelian perumahan yang bahkan jauh lebih tinggi dibandingkan dengan Jakarta dimana ini menunjukkan bahwa pembangunan saja tidak menyelesaikan masalah keterjangkauan. Lebih lanjut, kerangka hukum Indonesia untuk penguasaan tanah yang ternyata sebagian besarnya mirip dengan Malaysia nyatanya menghadirkan kendala besar yang tidak terlihat di Singapura. Kedua negara berjuang dengan kompleksitas hak atas tanah adat dan memiliki sistem hukum yang memberikan inkonsistensi perlindungan untuk berbagai bentuk kepemilikan tanah yang mempersulit proyek akuisisi dan pembangunan tanah yang dikomando negara. Perbedaan mendasar dalam kekuasaan negara atas tanah ini adalah alasan utama mengapa model penyediaan barang publik secara massal Singapura belum berhasil ditiru di Indonesia.

Analisis perbandingan ini mengungkap bahwa kerangka kebijakan perumahan Indonesia pada dasarnya "terjebak di tengah." Kerangka ini berada dalam posisi yang tidak efektif dan paradoks, karena tidak memiliki kendali negara yang komprehensif dan kemauan politik seperti model Singapura maupun efisiensi pasar bebas yang benar-benar teregulasi dengan baik dan transparan.

Pendekatan gabungan ini tampaknya mewarisi kelemahan kedua sistem tersebut, namun tidak memaksimalkan kelebihan keduanya. Keberhasilan model Singapura didasarkan pada kekuasaan absolut negara atas akuisisi dan pembangunan lahan yang memungkinkan mereka untuk menerapkan strategi perumahan umum yang konsisten, berjangka panjang, dan mendapat subsidi besar. Sebaliknya, Indonesia sebagian besar telah meninggalkan tingkat intervensi negara secara langsung dan berpindah ke pendekatan neoliberal, dimana pasar yang menyerahkan penyediaan perumahan kepada sektor swasta. Namun, pasar tersebut jauh dari kata efisien atau adil. Hal ini terdistorsi oleh penguasaan tanah yang tidak aman, biaya pembiayaan yang sangat tinggi, volatilitas kebijakan, dan kerangka hukum yang berbelit-belit. Pemerintah berupaya menambal kegagalan pasar yang mengakar ini dengan serangkaian intervensi *ad-hoc*, mengalami kasus kekurangan biaya cukup sering, dan tidak tepat sasaran seperti program 'Tiga Juta Rumah', dimana sebagaimana adanya, kerap tidak sejalan dengan permintaan dan kebutuhan konsumen yang sebenarnya. Hal ini membuat Indonesia memiliki sistem dimana negara terlalu lemah dan tidak konsisten untuk menjadi penyedia yang efektif seperti contoh di Singapura, fungsi pasar terlalu lemah pasar dan diatur dengan buruk untuk menjadi penyedia yang efisien. Dalam konteks ini, pendekatan pragmatis, tepat sasaran, dan inovatif yang sekarang sedang diuji coba di Bangkok menggunakan KPS di tanah negara yang ada dengan mudahnya menjangkau biaya sewa mampu menawarkan model yang lebih realistis dan adaptif bagi Indonesia untuk dipelajari dan lebih layak ditiru dibanding kasus Singapura yang unik secara politis dan historis.

Tabel 4: Matriks Komparatif dari Kebijakan Perumahan Nasional (Indonesia, Singapore, Bangkok)

Aspek Kebijakan	Indonesia	Singapura	Bangkok (Strategi Baru)	Cuplikan Sumber Kunci
Institusi Utama	Kementerian Pekerjaan Umum dan	Dewan Perumahan dan	Kemitraan Publik dan Swasta (PPP),	2

	Perumahan, Perumahan Rakyat, dan Pengembang Swasta	Pembangunan (HDB)	Perkeretaapian Nasional Thailand (SRT)	
Model Pembiayaan Utama	Anggaran negara, subsidi FLPP, Tapera, pembiayaan swasta	Subsidi negara, anggaran negara, pembiayaan perumahan (CPF).	Investasi PPP, penghasilan dari sewa tanah	1
Akuisisi Lahan/Kontrol	Kompleks; bermasalah dengan swasta/hak lahan adat. Otoritas Bank Tanah Negara masih baru	Posisi pemerintah kuat dari Undang- Undang Akuisi Tanah; mayoritas tanah dikontrol pemerintah	Menggunakan lahan pemerintah yang ada dan tidak digunakan (misal lahan jalur kereta)	1
Target Populasi	Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	~80% dari seluruh populasi,	Masyarakat berpenghasilan rendah dan	1

	dan sejumlah kelompok masyarakat berpenghasilan menengah	dengan akses berjenjang berdasarkan pendapatan.	menengah yang tidak bisa menjangkau pinjaman pasar.	
Tipe Perumahan yang Dominan	Rumah bersubsidi diatas tanah (pinggiran kota), apartemen vertikal (rusunawa) (perkotaan).	Apartemen tinggi	Apartemen tinggi dekat dengan akses transportasi massal.	2
Model Aman	Kepemilikan (SHM untuk tanah, HGB/SHMSRS untuk rumah susun), Sewa (rusunawa).	Hak sewa 99 tahun.	Hak sewa terstruktur.	11
Kunci Sukses dan Tantangan	Tantangan: Ketidaksesuaian lokasi/permintaan, pemangkasan anggaran,	Sukses: Menghapus daerah kumuh, mencapai	Keberhasilan (Diproyeksikan): Mengatasi masalah lokasi,	1

	kesenjangan keterjangkauan, inkonsistensi kebijakan.	>80% hunian HDB, berkualitas tinggi dan terjangkau.	pembiayaan dengan model inovatif, penggunaan aset negara yang pragmatis.	
--	--	---	--	--

Segmen 8: Kesimpulan dan Rekomendasi untuk Perumahan Masa Depan yang Lebih Inklusif dan Humanis

Jaringan rumit dari tantangan untuk mendefinisikan lanskap perumahan perkotaan Indonesia menuntut pemikiran ulang mendasar atas pendekatan negara ini. Krisis ini bukan sekadar defisit numerik unit perumahan, tetapi kegagalan kompleks dari kebijakan, pasar, dan desain untuk memenuhi kebutuhan holistik populasi yang beragam dan berkembang pesat di perkotaan. Langkah baru ke depan harus diciptakan dan bergerak melampaui metrik sempit hasil konstruksi dan merangkul visi perumahan yang lebih manusiawi, inklusif, dan terintegrasi sebagai landasan kesejahteraan individu dan kemakmuran nasional.

8.1 Mensintesis Bukti: Bayaran Nyata dari Strategi Perumahan Kota di Indonesia

Tinjauan sistematis ini telah menunjukkan bahwa krisis perumahan perkotaan di Indonesia merupakan masalah yang memiliki banyak sisi, yaitu kuantitas, kualitas, keterjangkauan, dan kesesuaian. Tumpukan perumahan nasional masih sangat besar, dan di pusat perkotaan seperti Jakarta, mayoritas keluarga tidak memiliki akses ke tempat tinggal yang layak. Strategi utama pemerintah melalui dorongan vertikalisasi dari atas ke bawah yang memungkinkan pasar pada dasarnya tidak selaras dengan realitas sosial-ekonomi dan aspirasi warganya.

Ketidakselarasan ini terwujud dalam beberapa kegagalan besar. Pertama, hal ini telah menciptakan krisis ganda yang secara simultan merugikan kelompok miskin perkotaan dan kelas menengah

yang terhimpit. Kaum miskin seringkali tergusur dari komunitas dan mata pencaharian mereka melalui kebijakan relokasi yang mengutamakan bangunan fisik daripada stabilitas ekonomi. Kelas menengah tidak mampu membeli rumah di pusat kota karena pasar spekulatif dan tingginya pembiayaan, sehingga memaksa mereka menjalani kehidupan dengan perjalanan yang melelahkan dari pinggir kota. Kedua, model pembangunan gedung tinggi yang dominan sering diadopsi tanpa adaptasi budaya, sehingga terbukti mengikis kohesi sosial dan menciptakan lingkungan yang terisolasi, sangat kontras dengan struktur komunal permukiman tradisional Indonesia. Ketiga, dengan mempromosikan perumahan yang tidak stabil, penuh sesak, atau tidak terjangkau, kebijakan saat ini menghasilkan eksternalitas kesehatan publik negatif yang signifikan dan tidak terukur, dimana ini membebani sistem perawatan kesehatan dalam jangka panjang dan mengurangi sumber daya manusia secara nasional. Hasilnya adalah lanskap perumahan yang meskipun memiliki program ambisius, terbukti gagal memenuhi janji konstitusional untuk menyediakan tempat tinggal layak dan bermartabat bagi semua, dimana kegagalan tercermin jelas dalam penolakan pasar terhadap apartemen yang kelebihan pasokan demi keamanan dan fleksibilitas ketimbang rumah diatas tanah.

8.2 Rekomendasi Kebijakan: Diluar Bata dan Mortar

Untuk menjelaskan krisis kompleks ini, Indonesia harus mengadaptasi paradigma kebijakan baru yang lebih dari sekedar meletakkan bata dan mortar. Rekomendasi tersebut menawarkan jalan menuju perumahan masa depan yang lebih efektif dan adil:

1. Terapkan filosofi "Pemberdayaan Masyarakat": Fokus kebijakan harus bergeser dari pendekatan yang hanya "memungkinkan pasar" untuk mengandalkan peran besar pengembang swasta menjadi pendekatan yang memberdayakan masyarakat untuk menjadi agen aktif dalam solusi perumahan mereka sendiri. Hal ini melibatkan penyediaan dukungan finansial dan teknis untuk peningkatan yang dipimpin masyarakat, inisiatif perumahan bersama, dan model-model lain yang lebih sesuai dengan kebutuhan lokal.
2. Hadapi Masalah Lahan Secara Langsung: Kepemilikan lahan yang aman adalah landasan dari setiap solusi perumahan berkelanjutan. Pemerintah harus bergerak maju dengan reformasi agraria perkotaan yang sebenar-benarnya atau memberikan pengakuan hukum dan keamanan bagi penduduk permukiman informal. Ini tidak hanya akan melindungi

mereka dari penggusuran tetapi juga membuka potensi mereka sendiri untuk berinvestasi dan meningkatkan diri. Otoritas Badan Bank Tanah yang baru dibentuk harus diberdayakan dan diarahkan untuk memprioritaskan akuisisi lahan untuk tujuan ini.

3. Reformasi Pembiayaan Perumahan Secara Holistik: Sistem pembiayaan saat ini terlalu cacat. Pemerintah harus mengambil tindakan tegas untuk mengatasi suku bunga hipotek yang sangat tinggi dan melumpuhkan kelas menengah. Bersamaan dengan itu, pemerintah harus mereformasi program tabungan publik seperti Tapera untuk memastikan transparansi, akuntabilitas, dan manfaat nyata bagi para anggotanya. Bagian terpentingnya adalah Indonesia harus menguji coba dan mengeksplorasi model-model pembiayaan dan kepemilikan yang inovatif dan lebih mudah diakses, seperti struktur hak guna usaha dan kemitraan publik-swasta yang telah berhasil diujicobakan di Bangkok.
4. Amanatkan Integrasi Perumahan dan Mata Pencarian: Perencanaan perkotaan dan kebijakan perumahan harus mengakui bahwa bagi jutaan orang Indonesia, rumah dan pekerjaan tidak dapat dipisahkan. Segenap proyek perumahan umum dan bersubsidi baru harus menggabungkan zonasi dan desain yang memungkinkan bisnis berbasis usaha perumahan dan kegiatan komersial skala kecil. Relokasi harus menjadi kebijakan pilihan terakhir, dan jika tidak dapat dihindari, harus mencakup program komprehensif untuk memulihkan mata pencarian.
5. Perjuangkan Desain yang Manusiawi dan Sesuai Budaya: Kebijakan harus bergerak melampaui standar ukuran minimum yang sederhana dan tidak mencukupi. Pemerintah harus menetapkan dan menegakkan kerangka kerja desain kualitatif untuk semua perumahan bersubsidi. Kerangka kerja yang dijabarkan dalam penelitian tentang kohesi sosial, harus mengamankan penyertaan ruang komunal yang dirancang dengan baik, memastikan kesesuaian budaya, dan memprioritaskan kesejahteraan penghuni daripada sekadar efisiensi biaya. Konsep perumahan "kotak sepatu" harus ditolak secara definitif karena tidak sesuai dengan prinsip martabat manusia.
6. Memperkuat dan Memperjelas Peran Kelembagaan: Kerangka kelembagaan saat ini masih tumpang tindih dengan adanya pemusatan kekuasaan di tingkat nasional dan kurangnya kapasitas di tingkat daerah. Desentralisasi kewenangan yang jelas, disertai pula perlunya mencukupi pendanaan dan dukungan teknis agar dapat memberdayakan pemerintah daerah dalam mengatasi tantangan perumahan daerahnya. Pertimbangan harus diberikan untuk

membentuk otoritas perumahan umum yang kuat, independen, dan profesional, serta konsepnya didasarkan pada contoh-contoh di dunia internasional yang berhasil dalam rangka mengawasi pengembangan strategis jangka panjang perumahan terjangkau.

8.3 Agenda Penelitian untuk Kedepan: Pertanyaan Tak Terjawab dan Kesenjangan Pemahaman

Kendati penelitian ini telah mensintesis sejumlah bukti, kajian ini juga menyoroti kesenjangan kritis dalam pengetahuan yang memerlukan penelaahan lebih lanjut. Agenda penelitian yang berwawasan ke depan sangat penting untuk memandu kebijakan perumahan generasi berikutnya. Bidang-bidang utama untuk penelitian di masa mendatang meliputi:

- Studi Dampak Longitudinal: Terdapat kebutuhan mendesak untuk studi ketat jangka panjang yang mendalami kesehatan, kesejahteraan, dan sumber pendapatan keluarga Indonesia yang telah direlokasi dari permukiman informal ke perumahan vertikal.
- Penelitian Etnografi tentang Modal Sosial: Studi mendalam terkait etnografi diperlukan untuk memahami bagaimana modal sosial, kepercayaan, dan komunitas terbentuk (atau gagal terbentuk) di komunitas-komunitas rumah bertingkat tinggi baru di Indonesia, bertujuan memberi wawasan bernuansa untuk desain dan manajemen yang lebih baik.
- Analisis Biaya-Manfaat yang Komprehensif: Diperlukan analisis ekonomi menyeluruh yang membandingkan biaya sebenarnya dari perluasan kota dengan vertikalisasi dalam konteks Indonesia. Analisis ini harus mencakup faktor eksternal yang saat ini diabaikan, seperti dampak kesehatan masyarakat, biaya transportasi, dan kerusakan lingkungan.
- Studi Percontohan tentang Kepemilikan Alternatif: Penelitian diperlukan untuk menguji kelayakan dan dampak model kepemilikan alternatif, seperti perwalian tanah masyarakat, koperasi modal terbatas, dan perumahan bersama di kota-kota Indonesia.
- Kolaborasi dengan Lembaga Riset Nasional: Peneliti akademis harus berupaya berkolaborasi dengan Badan Riset dan Inovasi Nasional (BRIN). BRIN telah terlibat dalam pekerjaan yang relevan, termasuk menggunakan citra satelit untuk pemetaan daerah kumuh dan melakukan penelitian antropologis tentang tantangan sosial-ekonomi warga Jakarta. Ini diperlukan untuk menjembatani kesenjangan antara penelitian akademis dan pekerjaan badan pemerintah seperti BRIN, sehingga tercipta sinergi kuat dan memastikan bahwa kebijakan didasarkan pada bukti terbaik yang tersedia.

Dengan menjalankan reformasi kebijakan dan rekomendasi dari penelitian ini, Indonesia dapat menjauh perlahan dari cacatnya siklus pengelolaan dan bergerak ke arah terciptanya sistem perumahan yang benar-benar berkelanjutan, adil, dan manusiawi bagi segenap warganya.

Sumber

1. The Struggle of Indonesia Affordable Housing Challenges, accessed June 18, 2025, <https://marketresearchindonesia.com/insights/articles/the-struggle-of-indonesia-affordable-housing-challenges>
2. The historical development of public housing in Indonesia: a path dependence analysis, accessed June 18, 2025, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/19491247.2025.2482233>
3. Effect Of Government's Policy to Build 1 Million Houses on Performance of Housing and Apartment Credits of Banks Listed in Ind, accessed June 18, 2025, <https://ojs.unm.ac.id/iap/article/download/19777/11058>
4. Jakarta's Middle Class Housing Problems and Solutions - JPI, accessed June 18, 2025, <https://jpi.or.id/en/news/jakartas-middle-class-housing-problems-and-solutions/>
5. Improving the Analytical Capacity of the Indonesia's Housing and Real Estate Information System - The World Bank, accessed June 18, 2025, <https://thedocs.worldbank.org/en/doc/a4498af1bc21657c0281298e174123e5-0090052024/original/Indonesia-final.pdf>
6. Jakarta Decent Housing Crisis - Kompas.id, accessed June 18, 2025, <https://www.kompas.id/baca/english/2023/08/05/en-jakarta-krisis-hunian-layak>
7. Jakarta's lasting challenges - dandc.eu, accessed June 18, 2025, <https://www.dandc.eu/en/article/even-if-indonesias-government-relocates-kalimantan-problems-former-capital-will-deserve>

8. Cities100: Jakarta - Low-cost Housing Protects People and Land - C40 Cities, accessed June 18, 2025, <https://www.c40.org/case-studies/cities100-jakarta-low-cost-housing-protects-people-and-land/>
9. (PDF) Chapter 3: Housing Challenges for Urban Poor: Kampung in Jakarta, Indonesia, accessed June 18, 2025, https://www.researchgate.net/publication/344141648_Chapter_3_Housing_Challenges_for_Urban_Poor_Kampung_in_Jakarta_Indonesia
10. housing policy for indonesia: market enabling or community enabling? - ITB Journal, accessed June 18, 2025, <https://journals.itb.ac.id/index.php/jpwk/article/download/4323/2357/14773>
11. Land Policy Proportion in Singapore, Malaysia and ... - Lintang - Untar, accessed June 18, 2025, https://lintang.untar.ac.id/repository/penelitian/buktipenelitian_10214002_3A134024.pdf
12. 1 million apartments won't solve Indonesia's urban housing crisis - Asia News Network, accessed June 18, 2025, <https://asianews.network/1-million-apartments-wont-solve-indonesias-urban-housing-crisis/>
13. Distance matters: social housing for the poor - Inside Indonesia, accessed June 18, 2025, <https://www.insideindonesia.org/editions/edition-132-apr-jun-2018/distance-matters-social-housing-for-the-poor>
14. Housing Policy In Indonesia, A Structured Review - EUDL, accessed June 18, 2025, <https://eudl.eu/pdf/10.4108/eai.11-9-2024.2354425>
15. Housing Policy for Low-Income Communities in Indonesia and Its Reforms: An Overview, accessed June 18, 2025, https://www.researchgate.net/publication/359549973_Housing_Policy_for_Low-Income_Communities_in_Indonesia_and_Its_Reforms_An_Overview

16. Doktor FIA UI Bahas Kapasitas Kelembagaan Pemerintah dalam ..., accessed June 18, 2025, <https://fia.ui.ac.id/doktor-fia-ui-bahas-kapasitas-kelembagaan-pemerintah-dalam-fasilitasi-penyediaan-perumahan-bagi-masyarakat-berpenghasilan-rendah-mbr/>
17. How the One Million Housing Program Has Shaped the Indonesian Paint Industry - IRL, accessed June 18, 2025, <https://news.informationresearch.co.uk/post/how-the-one-million-housing-program-has-shaped-the-indonesian-paint-industry>
18. The Housing Policy: A Literature Review - Journal of XMC Publisher, accessed June 18, 2025, <https://journal.xsolusi.com/index.php/ijpag/article/download/34/24/112>
19. "This Isn't Hong Kong": Indonesia's Shoebox Housing Plan Draws ..., accessed June 18, 2025, <https://jakartaglobe.id/news/this-isnt-hong-kong-indonesias-shoebox-housing-plan-draws-outrage>
20. Quality of Housing - Healthy People 2030 | odphp.health.gov, accessed June 18, 2025, <https://odphp.health.gov/healthypeople/priority-areas/social-determinants-health/literature-summaries/quality-housing>
21. The impacts of housing conditions on physical and mental health: a critical mini-review informed by a rapid conversion of evidence from Alidoust and Huang (2021) - Frontiers, accessed June 18, 2025, <https://www.frontiersin.org/journals/environmental-health/articles/10.3389/fenvh.2024.1352580/full>
22. Housing And Health: An Overview Of The Literature | Health Affairs Brief, accessed June 18, 2025, <https://www.healthaffairs.org/content/briefs/housing-and-health-overview-literature>
23. 'Home is where the health is': Housing quality and adult health outcomes in the survey of income and program participation - PMC, accessed June 18, 2025, <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC7024670/>
24. The impact of housing condition interventions on mental health: a systematic review, accessed June 18, 2025, <https://www.medrxiv.org/content/10.1101/2025.04.04.25325141v1>

25. Housing Disadvantage and Poor Mental Health: A Systematic Review - PubMed, accessed June 18, 2025, <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/31326010/>
26. Exploring the impact of housing insecurity on the health and well-being of children and young people: a systematic review | NIHR Journals Library, accessed June 18, 2025, <https://www.journalslibrary.nihr.ac.uk/phr/TWWL4501>
27. Effects of Housing First approaches on health and well-being of adults who are homeless or at risk of homelessness: systematic review and meta-analysis of randomised controlled trials, accessed June 18, 2025, <https://jech.bmj.com/content/73/5/379>
28. Effects of Housing First approaches on health and well-being of adults who are homeless or at risk of homelessness: systematic review and meta-analysis of randomised controlled trials - PubMed, accessed June 18, 2025, <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/30777888/>
29. HOUSING QUALITY INDICATORS: A SYSTEMATIC REVIEW - World Construction Symposium, accessed June 18, 2025, https://ciobwcs.com/downloads/papers22/WCS2022_Proceedings_43.pdf
30. The Impacts of Affordable Housing on Health: A Research Summary, accessed June 18, 2025, <https://nhc.org/wp-content/uploads/2017/03/The-Impacts-of-Affordable-Housing-on-Health-A-Research-Summary.pdf>
31. Housing Cost Burden, Material Hardship, and Well-Being, accessed June 18, 2025, <https://nlihc.org/sites/default/files/Housing-Cost-Burden-Material-Hardship-and-Well-Being.pdf>
32. (PDF) Social impacts of living in high-rise apartment buildings: The ..., accessed June 18, 2025, https://www.researchgate.net/publication/378151294_Social_impacts_of_living_in_high-rise_apartment_buildings_The_effects_of_buildings_and_neighborhoods_Social_impact

cts of living in high-rise apartment buildings The effects of buildings and neighborhood

33. Social consequences and mental health outcomes of living in high-rise residential buildings and the influence of planning, urban - UCL Discovery, accessed June 18, 2025, https://discovery.ucl.ac.uk/10076456/1/Cities_v3_Accepted.pdf
34. Review of the Impact of Housing Quality on Inequalities in Health and Well-Being, accessed June 18, 2025, <https://www.annualreviews.org/content/journals/10.1146/annurev-publhealth-071521-111836>
35. To Live Well in High-Density Cities: Connections of Urban Density and Public Health | ArchDaily, accessed June 18, 2025, <https://www.archdaily.com/1029108/to-live-well-in-high-density-cities-connections-of-urban-density-and-public-health>
36. Full article: Spatially neighborhood and socially non-neighborhood: illustrating social capital perception of neighbors around the apartment complex, accessed June 18, 2025, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13467581.2022.2079646>
37. The role of housing stability in predicting social capital: Exploring social support and psychological integration as mediators for individuals with histories of homelessness and vulnerable housing - PMC, accessed June 18, 2025, <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC11673515/>
38. Social Interaction in High-Rise Apartment: Architectural and Communal Perspective - A case of Merocity Apartment, Lalitpur - IOE Graduate Conference, accessed June 18, 2025, <http://conference.ioe.edu.np/publications/ioegc14/IOEGC-14-149-PS1-005-329.pdf>
39. Apartment with Social Interaction Approach in West Jakarta - ResearchGate, accessed June 18, 2025, https://www.researchgate.net/publication/380019221_Apartment_with_Social_Interaction_Approach_in_West_Jakarta

40. Three Points of the Residential High-Rise: Designing ... - Studio Gang, accessed June 18, 2025, <https://studiogang.com/wp-content/uploads/2442-three-points-of-the-residential-high-rise-designing-for-social-connectivity.pdf>
41. Effect of various housing patterns on social cohesion - ResearchGate, accessed June 18, 2025, https://www.researchgate.net/publication/376293857_Effect_of_various_housing_patterns_on_social_cohesion
42. Sustainable Vertical Housing Based on Social and Cultural Activities - ResearchGate, accessed June 18, 2025, https://www.researchgate.net/publication/383152000_Sustainable_Vertical_Housing_Based_on_Social_and_Cultural_Activities
43. Formalizing the Informal: Understanding the Position of Informal Settlements and Slums in Sustainable Urbanization Policies and Strategies in Bandung, Indonesia - MDPI, accessed June 18, 2025, <https://www.mdpi.com/2071-1050/9/8/1436>
44. The Development of Social Cohesion in Public Housing, accessed June 18, 2025, <https://thesis.eur.nl/pub/11552>
45. Doctoral Dissertation A Study on the Influences of Social Interaction on Housing Relocation from Slum to Public Housing: A Case, accessed June 18, 2025, https://ritsumei.repo.nii.ac.jp/record/15383/files/k_1525.pdf
46. Landed Houses Are Expensive, Here Are Apartment Recommendations for Around IDR 200 Million in Jakarta | Expat Life in Indonesia, accessed June 18, 2025, <https://expatlifeindonesia.com/here-are-apartment-idr-200-million-in-jakarta/>
47. Apartments vs. Houses: Pros and Cons for Every Lifestyle - Jugyah, accessed June 18, 2025, <https://jugyah.com/blogs/whats-new/apartments-vs-houses>
48. Landed house vs Highrise - Seri Pajam Development, accessed June 18, 2025, <https://www.seripajam.com.my/post/landed-house-vs-highrise>

49. Landed house or high-rise? It depends - I 'upgraded' to Bangsar & I'm saving money! -
iproperty.com.my, accessed June 18, 2025,
<https://www.iproperty.com.my/guides/landed-or-high-rise-home-i-recently-upgraded-to-bangsar-im-saving-more-money-now-11622>
50. Taxing landed houses will hurt middle-class dreams: Expert | Indonesia Business Post,
accessed June 18, 2025, <https://indonesiabusinesspost.com/4490/policy-and-governance/taxing-landed-houses-will-hurt-middle-class-dreams-expert>
51. Landed Houses Compete with Apartments - Kompas.id, accessed June 18, 2025,
<https://www.kompas.id/baca/english/2024/02/28/en-rumah-tapak-bersaing-dengan-apartemen>
52. Apartments vs Houses, Factors to Consider Before Buying! - BCA, accessed June 18,
2025, <https://www.bca.co.id/en/informasi/Edukatips/2023/03/03/07/34/apartemen-atau-rumah-faktor-faktor-pertimbangan-sebelum-memilih>
53. First Home: Apartment vs. Landed property? : r/AusFinance - Reddit, accessed June
18, 2025,
https://www.reddit.com/r/AusFinance/comments/rx6l57/first_home_apartment_vs_landed_property/
54. Buying Landed Property vs. High-Rise Apartments: Which is the Best for You in
Malaysia?, accessed June 18, 2025, <https://www.propertygenie.com.my/insider-guide/buying-landed-property-vs-high-rise-apartments-which-is-the-best-for-you-in-malaysia-z6A5TiTtwAKXDqY7cCrmNV>
55. Solving the Crisis of Affordable Housing in Southeast Asia, accessed June 18, 2025,
<https://marketresearchsoutheastasia.com/insights/articles/solving-affordable-housing-in-southeast-asia>
56. Public Housing, Solution to Housing in Indonesia - Institut Teknologi Bandung,
accessed June 18, 2025, <https://itb.ac.id/news/public-housing-solution-to-housing-in-indonesia/58346>

57. Can public housing bridge Bangkok's affordability gap? - JLL, accessed June 18, 2025, <https://www.jll.com/en-in/guides/can-public-housing-bridge-bangkok-s-affordability-gap>
58. How Do You Compare Jakarta and Kuala Lumpur? - Quora | PDF | Cost Of Living - Scribd, accessed June 18, 2025, <https://www.scribd.com/document/691840798/3-How-Do-You-Compare-Jakarta-and-Kuala-Lumpur-Quora>
59. Cost of Living Comparison: KL and Jakarta - ExpatGo, accessed June 18, 2025, <https://www.expatgo.com/my/2013/07/23/cost-of-living-comparison-kl-and-jakarta/>
60. BRIN Gunakan Data Citra Satelit untuk Sistem Pemetaan Pemukiman Kumuh Perkotaan, accessed June 18, 2025, <https://brin.go.id/news/121630/brin-gunakan-data-citra-satelit-untuk-sistem-pemetaan-pemukiman-kumuh-perkotaan>
61. Mengamati Keistimewaan Jakarta dari Sudut Pandang Ilmu Antropologi - BRIN, accessed June 18, 2025, <https://www.brin.go.id/news/118735/mengamati-keistimewaan-jakarta-dari-sudut-pandang-ilmu-antropologi>