

Working Paper
OCE PERBANAS 2026

KAJIAN PROGRAM 3 JUTA RUMAH:

Analisis Kemampuan Membayar,
Target Pasar & Desain Kebijakan



PERBANAS WORKING PAPER. 01/2026. Versi 2.0

**“KAJIAN PROGRAM 3 JUTA RUMAH:
Analisis Kemampuan Membayar, Target Pasar & Desain Kebijakan”**

Disusun oleh : Office of Chief Economist (OCE) PERBANAS

Ketua Tim Peneliti : Dzulfian Syafrian

Peneliti : Lutfi Shofi Rahmawati, Chairini Nugraharti, Dendy
Indramawan

Reviewer : Winang Budoyo

Advisers : Anika Faisal dan Aviliani

Oktober 2026

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	2
DAFTAR GAMBAR & TABEL.....	3
Daftar Gambar	3
Daftar Tabel	3
RINGKASAN EKSEKUTIF	4
1. PENDAHULUAN	5
1.1 Latar Belakang	5
1.2 Tujuan	9
2. METODOLOGI.....	10
2.1 Jenis dan Sumber Data	10
2.2 Metode Analisis	10
3. TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	12
3.1 Potret <i>Backlog</i> Kepemilikan Rumah di Indonesia	12
3.2 Pemetaan Target dan Kelayakan Pembiayaan Program 3 Juta Rumah	14
3.3 Profil dan Karakteristik Calon Debitur	19
4. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI KEBIJAKAN	26
4.1 Kesimpulan	26
4.2 Rekomendasi Kebijakan	27
5. Daftar pustaka	28

DAFTAR GAMBAR & TABEL

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Data <i>Backlog</i> Kepemilikan Rumah (Juta) 2022-2025	5
Gambar 1.2 Indeks Harga Properti Perumahan dan Pertumbuhan Harga Rumah	6
Gambar 1.3 Skema Latar Belakang Krisis Mortgage	7
Gambar 3.1 Peta Kepemilikan Rumah Masyarakat Indonesia, 2025	12
Gambar 3.2 <i>Backlog</i> Kepemilikan Rumah Berdasarkan Kelas Masyarakat (Juta RT)	13
Gambar 3.3 <i>Backlog</i> Kepemilikan Rumah Berdasarkan Desil (Juta RT)	14
Gambar 3.4 Komposisi <i>Backlog</i> Berdasarkan Kelas Masyarakat (% , Juta RT).....	15
Gambar 3.5 Calon Debitur berdasarkan Kemampuan Membayar	16
Gambar 3.6 Jumlah Rumah Tangga Menengah-Bawah terhadap Kemampuan Pembayaran Cicilan (Ribu RT)	18
Gambar 3.7 Profil Sosio Demografis Calon Debitur	19
Gambar 3.8 Profil Sosio Demografis Calon Debitur 2	20
Gambar 3.9 Kondisi Ketenagakerjaan	22
Gambar 3.10 Komposisi Formal dan Informal Berdasarkan Kelas Masyarakat	23
Gambar 3.11 <i>Backlog</i> berdasarkan Komposisi Desa/Kota per Provinsi.....	24

Daftar Tabel

Tabel 2.1 Pengelompokan Rumah Tangga OCE PERBANAS	10
Tabel 2.2 Presentase Rata-rata Pengeluaran Rumah Tangga per Bulan Menurut Jenis Pengeluaran dan Kelas Masyarakat 2025 (Persen).....	11

RINGKASAN EKSEKUTIF

Kajian OCE PERBANAS mengidentifikasi dari 74,1 juta rumah tangga di Indonesia, terdapat sekitar 12,5 juta rumah tangga yang mengalami kesenjangan (*backlog*) kepemilikan rumah. Namun, *backlog* tersebut tersebar pada berbagai kelompok ekonomi sehingga tidak seluruhnya dapat diperlakukan sebagai permintaan efektif terhadap kebutuhan rumah di Indonesia. Melalui pendekatan desil pengeluaran masyarakat dalam kajian ini mengelompokkan rumah tangga dalam tiga kelompok besar, yakni Kelompok Menengah Atas (KMA)-Desil 8 s.d. 10 (10% terkaya), Kelompok Menengah Bawah (KMB)-Desil 4 s.d. 7, dan Kelompok Bawah (KB)-Desil 1 (termiskin) s.d. 3.

Kelompok Menengah Bawah (KMB) menjadi salah satu kelompok potensial untuk pembiayaan Indonesia dengan jumlah sekitar 5,1 juta rumah tangga atau 41% dari total *backlog*. Meskipun begitu, penetapan sasaran perlu mempertimbangkan kemampuan membayar secara berkelanjutan. Berdasarkan simulasi cicilan sebesar Rp1,1 juta, Rp1,4 juta, dan Rp1,7 juta per bulan, sekitar 4 juta rumah tangga KMB memiliki kemampuan memenuhi setidaknya salah satu skenario tersebut. Di sisi lain, 1,1 juta rumah tangga masih berada di bawah batas kemampuan membayar. Kondisi ini menunjukkan perlunya membedakan antara rumah tangga yang mampu untuk membeli rumah dan membutuhkan dukungan subsidi maupun rumah tangga yang memerlukan alternatif dukungan lain seperti bantuan sewa.

Berdasarkan karakteristik profil calon rumah tangga layak mendapatkan subsidi rumah, calon penerima didominasi oleh kelompok usia produktif, terutama Milenial. Selanjutnya berdasarkan geografis 82% berada di wilayah perkotaan dan 93% berstatus bekerja. Namun, perlu diingat dalam lanskap karakteristik tenaga kerja di Indonesia masih didominasi oleh sektor informal (pendapatan yang tidak selalu tetap dan tidak memiliki slip gaji formal). Kondisi tersebut menjadi tantangan bagi penilaian kelayakan kredit yang selama ini masih banyak mengandalkan bukti pendapatan tetap.

Efektivitas Program 3 Juta Rumah tidak hanya ditentukan oleh jumlah rumah yang dibangun atau disalurkan tetapi juga penguatan *targeting* berbasis *backlog* dan *ability to pay*, pemberian dukungan pembiayaan yang lebih terarah bagi kelompok dengan kemampuan terbatas, serta pengembangan mekanisme penilaian kredit yang lebih adaptif bagi pekerja informal dapat menjadi bagian penting dalam memperluas akses kepemilikan rumah sekaligus menjaga keberlanjutan pembiayaan perbankan.

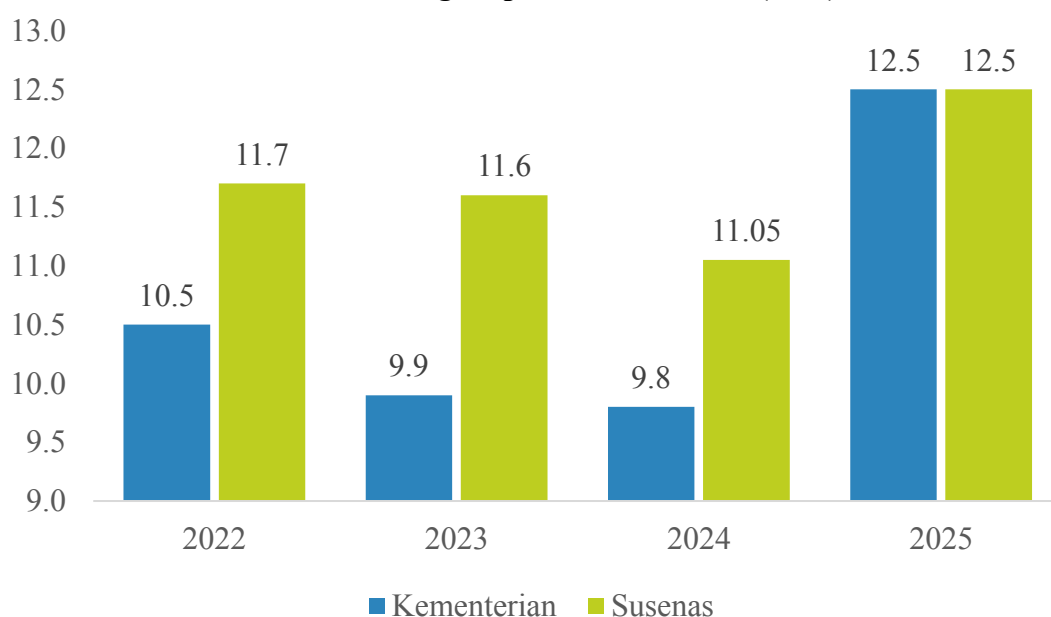
1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kesenjangan antara ketersediaan dan kebutuhan rumah menjadi tantangan dalam penyediaan perumahan yang inklusif di Indonesia. Jumlah penduduk yang terus meningkat dan proses urbanisasi yang masih terus berlangsung seiring perkembangan aktivitas ekonomi di kota besar mendorong permintaan dan dinamika harga perumahan bagi masyarakat (Bian dan Gete, 2015). Dari sisi permintaan, perubahan demografis menyumbang peningkatan harga rumah yang diprediksikan bertumbuh hingga 2050 sebesar 4,4%-18,8% bergantung tingkat urbanisasi dan preferensi domestik (Gong & Yao, 2022; Ferrero, 2015). Sejalan dengan harga rumah, hunian sewa juga terus mengalami peningkatan terutama di perkotaan besar (Reher, 2021), termasuk di Indonesia.

Dari sisi penawaran, penambahan stok hunian membantu menekan kenaikan biaya perumahan tetapi keterjangkauan rumah tetap bergantung terhadap kemampuan rumah tangga untuk membeli rumah (Freemark, 2025). Selain itu, akses terhadap kredit serta meningkatnya ketimpangan pendapatan semakin memperkuat tekanan terhadap keterjangkauan perumahan yang menimbulkan implikasi sosial dan spasial terutama bagi masyarakat perkotaan (Wetzstein, 2017). Dalam konteks Indonesia, tantangan tersebut tercermin dari masih besarnya kepemilikan hunian sebagaimana ditunjukkan oleh perkembangan *backlog* kepemilikan rumah selama 2022 - 2025 ().

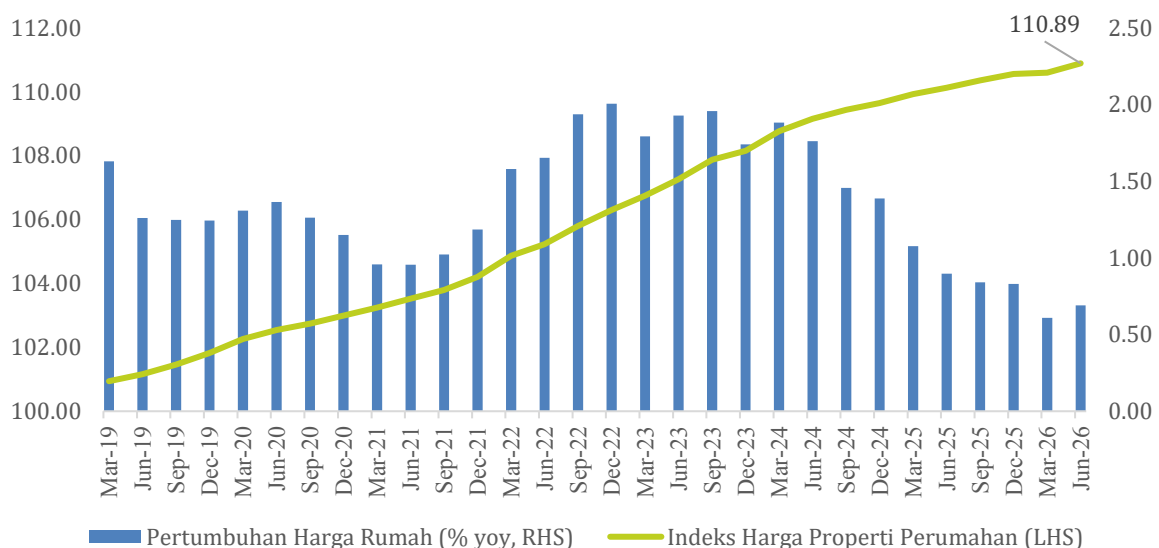
Gambar 1.1 Data *Backlog* Kepemilikan Rumah (Juta) 2022-2025



Sumber : Kementerian PKP, PUPR, Susenas 2022-2025 diolah OCE PERBANAS

Berdasarkan kedua sumber data yang digunakan dalam kajian, angka *backlog* kepemilikan rumah menunjukkan nilai yang konvergen, yaitu sekitar 12,5 juta rumah tangga pada 2025 (**Kesalahan! Sumber referensi tidak ditemukan.**). Hal ini menunjukkan konsistensi dalam menggambarkan besarnya kebutuhan hunian, meskipun terdapat perbedaan estimasi antara data yang digunakan oleh Kementerian dan Susenas pada periode 2022-2024. Kesenjangan tersebut juga berkaitan dengan keterbatasan dukungan akses perumahan terutama di perkotaan sehingga membuat hunian swadaya di pinggir perkotaan menjadi salah satu pilihan utama bagi keluarga berpendapatan rendah, di tengah terbatasnya pembiayaan perumahan yang terjangkau dan tingginya suku bunga (Tunas dan Peresthu, 2010).

Gambar 1.2 Indeks Harga Properti Perumahan dan Pertumbuhan Harga Rumah (% yoy) Tw I 2020 – Tw II 2026



Sumber: CEIC diolah OCE PERBANAS

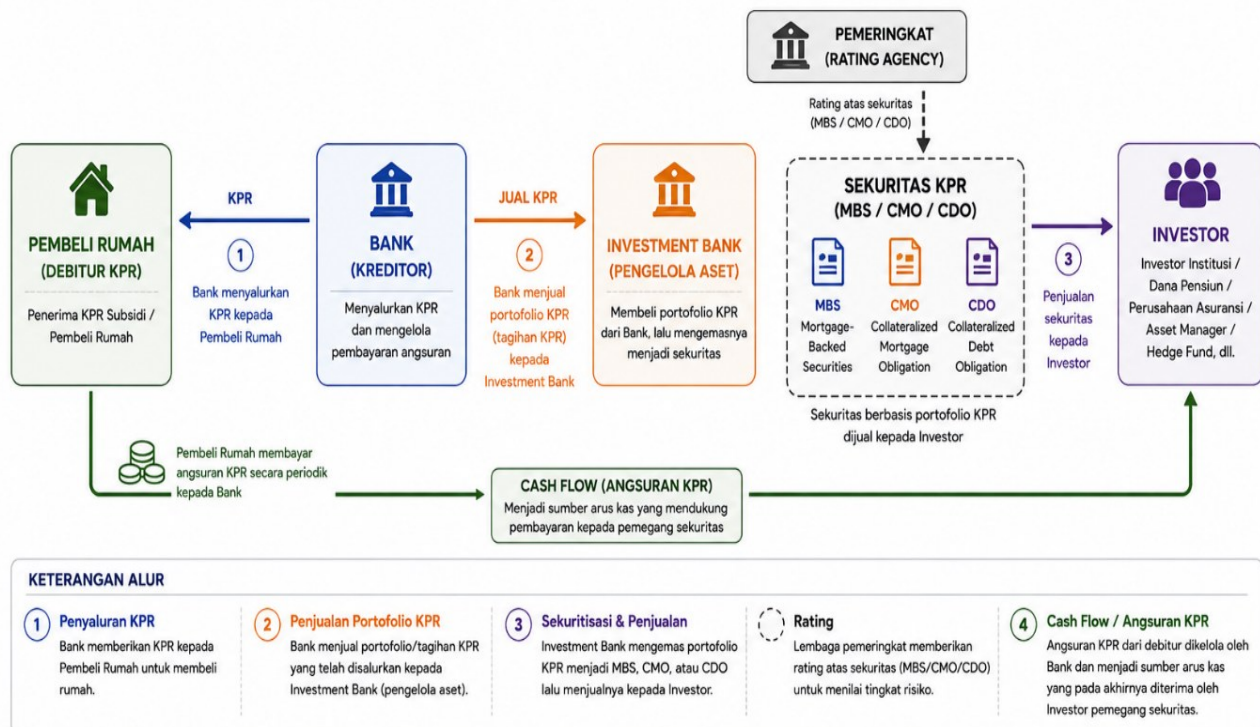
Di tengah kebutuhan pemenuhan *backlog* kepemilikan rumah, indeks harga properti perumahan menunjukkan tren peningkatan, meskipun pertumbuhan harga rumah cenderung melambat dalam beberapa tahun terakhir (Gambar 1.2). Indeks harga properti perumahan meningkat dari 102 pada 2020 menjadi 110,89 pada Triwulan I 2026, meskipun pertumbuhan harga rumah mengalami perlambatan setelah mencapai level yang relatif tinggi pada 2022-2023. Lonjakan paling signifikan terjadi pasca Covid, wajar mengingat permintaan perumahan meningkat seiring dengan makin maraknya diterapkannya kebijakan bekerja dari rumah *working from home* (WFH). Kondisi kenaikan harga rumah ini telah menjadi faktor meningkatnya *backlog* kepemilikan rumah, khususnya bagi rumah tangga yang memiliki keterbatasan daya beli dan stagnansi/penurunan pendapatan.

Dalam konteks pemenuhan *backlog* tidak serta-merta dapat diselesaikan hanya dengan meningkatkan jumlah unit yang dibangun (Moro dan Nuno, 2012). Keterjangkauan akses perumahan perlu diarahkan terutama kepada rumah tangga yang memiliki kemampuan membayar tetapi menghadapi keterbatasan akses pembiayaan.

Pembelajaran dari Krisis Perumahan AS dan Keuangan Global 2008

Ekspansi pembiayaan perumahan yang tidak diimbangi dengan penguatan kualitas *underwriting*, pengawasan, dan pengelolaan risiko hanya akan mengulang krisis *subprime mortgage* 2008 di Amerika Serikat. Pelonggaran standar kredit dan *screening* debitur, termasuk perubahan pendekatan penilaian risiko dari pendekatan pendapatan menjadi pendekatan nilai aset sehingga bank meningkatnya pemberian kredit berisiko kepada debitur yang belum tentu mampu membayar cicilan dari penghasilan mereka (Tori *et al.*, 2023). Hal ini mendorong berkembangnya aktivitas pembiayaan dengan risiko tinggi sehingga rentan ketika terjadi guncangan seiring dengan ekspansi kredit *subprime*, yaitu pembiayaan kepada kelompok debitur dengan profil risiko kredit yang tinggi khususnya karena tidak memiliki kemampuan membayar cicilan yang cukup kuat, meskipun berhak mendapatkan subsidi.

Gambar 1.3 Skema Latar Belakang Krisis Mortgage



Sumber : Diolah OCE PERBANAS

Risiko krisis ini juga sejalan dengan penelitian yang menunjukkan bahwa siklus akumulasi dan pengurangan utang rumah tangga AS pada era 2000-an dipicu oleh perubahan harga rumah yang mengubah nilai agunan daripada pelonggaran dan pengetatan persyaratan agunan itu sendiri (Justiniano *et al.*, 2015). Dengan demikian, pelonggaran uang muka tanpa memperhitungkan risiko kenaikan harga dan kemampuan membayar dapat menjadi ancaman bagi keberlanjutan pembiayaan perumahan. Oleh karena itu, kombinasi kedua ini menjadi faktor utama dalam menyusun rekomendasi kebijakan dalam studi ini, yakni kelayakan mendapatkan subsidi dan kemampuan membayar cicilan.

Perkembangan pasar sekunder melalui *securitisation* memungkinkan kredit *mortgage* dikumpulkan dan dikemas menjadi instrumen keuangan yang kemudian dijual kepada investor (Gambar 1.3). Mekanisme ini pada satu sisi memperluas sumber pendanaan dan memungkinkan semakin banyak rumah tangga memperoleh akses terhadap pembiayaan perumahan (Ashton, 2009).

Ketika bunga The Fed hanya 1% dan bunga *subprime-mortgage* sekitar 1,5% - 2% di atasnya, KPR berkembang pesat sehingga menguntungkan bagi banyak pihak baik debitur, pengembang, perbankan, maupun investor. Namun, setelah bunga The Fed dinaikkan 17 kali berturut-turut mulai pertengahan 2004 hingga mencapai 5,25% pada Juli 2006, kondisi ini menciptakan efek berantai mulai dari penyaluran kredit menurun, permintaan perumahan melemah, harga rumah turun, dan semakin banyak debitur mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya. Hal ini membuat beban KPR meningkat dan gagal bayar semakin besar, terutama pada debitur dengan profil risiko tinggi dan kemampuan bayar yang lemah.

Masalah yang pada awalnya berada pada segmen tertentu dalam pasar *mortgage* akhirnya berkembang menjadi tekanan dan krisis yang lebih luas terhadap sektor keuangan. Pembelajaran dari krisis *mortgage* AS menjadi relevan bagi Program 3 Juta Rumah yang menunjukkan bahwa perluasan akses pembiayaan perumahan pada dasarnya memiliki dua sisi:

- Di satu sisi, pembiayaan yang lebih mudah diakses dapat membantu rumah tangga menengah-bawah memperoleh hunian dan memperluas kepemilikan rumah.
- Di sisi lain, ekspansi kredit yang terlalu berorientasi pada volume tanpa mempertimbangkan kemampuan membayar dan profil risiko dapat meningkatkan kerentanan debitur maupun potensi krisis sistem keuangan.

Maka dari itu, keberhasilan program perumahan tidak cukup diukur berdasarkan jumlah kredit atau jumlah unit rumah yang berhasil dibiayai/dibangun (*supply side*) tetapi juga perlu mempertimbangkan kualitas kredit dan keberlanjutan pembayarannya (*demand side*).

1.2 Tujuan

1. Memetakan besaran dan karakteristik *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia berdasarkan kelas ekonomi, wilayah, dan profil sosio-demografis.
2. Mengidentifikasi target potensial Program 3 Juta Rumah melalui kemampuan membayar cicilan (*ability to pay*) rumah tangga *backlog* sebagai dasar penentuan segmen penerima subsidi yang layak.
3. Menganalisis karakteristik dan kondisi calon debitur dari sisi pekerjaan, pendapatan, aset, akses pembiayaan, serta kondisi geografis dalam memberikan penilaian kelayakan pembiayaan.

2. METODOLOGI

2.1 Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif untuk memetakan kebutuhan, kemampuan membayar, serta karakteristik calon penerima pembiayaan dalam mendukung Program 3 Juta Rumah. Data yang digunakan merupakan data sekunder, yakni Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) 2025 dan Survei Angkatan Kerja Nasional (Sakernas) 2025 yang disediakan oleh Badan Pusat Statistik (BPS). Estimasi menggunakan bobot survei sehingga hasil analisis dapat merepresentasikan populasi rumah tangga dan penduduk yang dicakup oleh masing-masing survei.

2.2 Metode Analisis

Dalam keperluan analisis, kajian ini mengelompokkan struktur masyarakat berdasarkan kelompok desil (10% masyarakat) dengan Desil 1 merepresentasikan kelompok dengan tingkat kesejahteraan terendah dan Desil 10 sebagai kelompok dengan tingkat kesejahteraan tertinggi. Selanjutnya, 10 kelompok desil tersebut disederhanakan menjadi tiga kelompok sebagai berikut:

Tabel 2.1 Pengelompokan Rumah Tangga OCE PERBANAS

Kelas	Cakupan Desil	Jumlah Rumah Tangga (Juta)
Kelas Bawah (KB)	Desil 1 - 3	20,8
Kelas Menengah Bawah (KMB)	Desil 4 - 7	28,5
Kelas Menengah Atas (KMA)	Desil 8 - 10	24,9

Sumber: OCE PERBANAS

Selanjutnya, untuk mengestimasi kemampuan rumah tangga dalam memenuhi kewajiban cicilan pembiayaan rumah, kajian ini menggunakan pendekatan *Ability to pay* (ATP). ATP merupakan kemampuan seseorang untuk mengalokasikan anggaran untuk mengonsumsi sejumlah barang. Dalam hal ini, ATP yang dimaksud adalah kemampuan rumah tangga untuk memiliki rumah melalui pendekatan jumlah pendapatan rumah tangga yang diproksikan dengan variabel pengeluaran rumah tangga (*expenditure*).

Nilai ATP dalam kajian ini didefinisikan sebagai 30% dari total pengeluaran bulanan rumah tangga atau proporsi maksimum pengeluaran yang dapat dialokasikan untuk cicilan

rumah. Pendekatan ini sejalan dengan pengukuran keterjangkauan perumahan berbasis rasio yang melihat proporsi biaya perumahan terhadap pendapatan rumah tangga sebesar 30 persen (Padley *et al.*, 2019; Newman & Holupka, 2015).

Tabel 2.2 Presentase Rata-rata Pengeluaran Rumah Tangga per Bulan Menurut Jenis Pengeluaran dan Kelas Masyarakat 2025 (Persen)

Kelas Masyarakat	Makanan	Perumahan	Pakaian	Hiburan	Pajak	Barang Tahan Lama	Internet
Atas	15,7%	21,8%	2,1%	0,9%	4,1%	20,3%	1,3%
Menengah	39,7%	27,1%	2,5%	0,7%	3,9%	6,3%	2,6%
Menuju Menengah	54,9%	24,7%	2,5%	0,5%	3,5%	2,4%	2,9%
Miskin	63,9%	19,4%	2,0%	0,4%	4,1%	0,9%	2,4%
Rentan	61,3%	21,2%	2,2%	0,4%	4,0%	1,2%	2,9%

Sumber: Susenas 2025, diolah OCE PERBANAS

Selain itu, dalam konteks Indonesia, rata-rata masyarakat Indonesia juga menghabiskan sekitar 20-30% dari total pengeluarannya untuk perumahan (Tabel 2.2). Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka perhitungan ATP dirumuskan sebagai berikut:

$$ATP_i = 30\% \times TOTAL\ EXPENDITURE_i$$

dengan:

- ATP_i = *Ability to pay* atau kemampuan membayar cicilan rumah tangga ke- i ;
- $TOTAL\ EXPENDITURE_i$ = total pengeluaran bulanan rumah tangga ke- i ;
- 30% = proporsi maksimum pengeluaran yang diasumsikan dapat dialokasikan untuk cicilan.

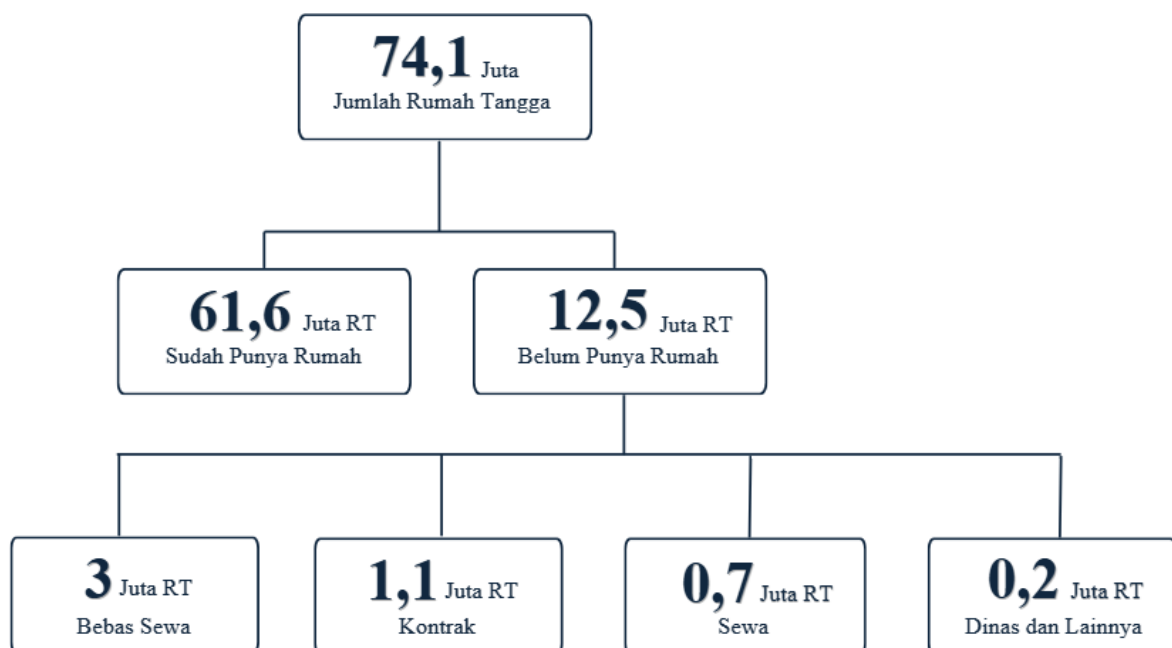
Nilai ATP selanjutnya dibandingkan dengan estimasi cicilan pembiayaan rumah pada berbagai pilihan tenor. Dengan asumsi suku bunga flat sebesar 5%, estimasi cicilan bulanan masing-masing tenor adalah sekitar Rp1,7 juta untuk tenor 10 tahun, Rp1,4 juta untuk tenor 15 tahun, dan Rp1,1 juta untuk tenor 20 tahun. Perbandingan tersebut digunakan untuk mengidentifikasi kelompok rumah tangga yang memiliki kapasitas pembayaran sesuai dengan tingkat cicilan pada masing-masing tenor. Maka dari itu, pertanyaan kajian ini mengarah kepada siapa yang membutuhkan rumah dan mampu membayar cicilan sehingga pendekatan deskriptif berbasis Susenas dan Sakernas dengan indikator *ability to pay* dinilai lebih sesuai.

3. TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Potret *Backlog* Kepemilikan Rumah di Indonesia

Dari total keluarga Indonesia, tercatat 74,1 juta rumah tangga secara nasional di mana 61,6 juta rumah tangga sudah memiliki rumah dan 12,5 juta rumah tangga masih berstatus *backlog* (belum memiliki rumah) pada 2025. Kelompok rumah tangga yang belum memiliki rumah tersebut terdiri atas sekitar 3 juta rumah tangga yang menempati hunian bebas sewa, 1,1 juta rumah tangga dengan status kontrak, 0,7 juta rumah tangga dengan status sewa, serta 0,2 juta rumah tangga dengan status lainnya (Gambar 3.1).

Gambar 3.1 Peta Kepemilikan Rumah Masyarakat Indonesia, 2025



Sumber: Susenas 2025 diolah OCE PERBANAS

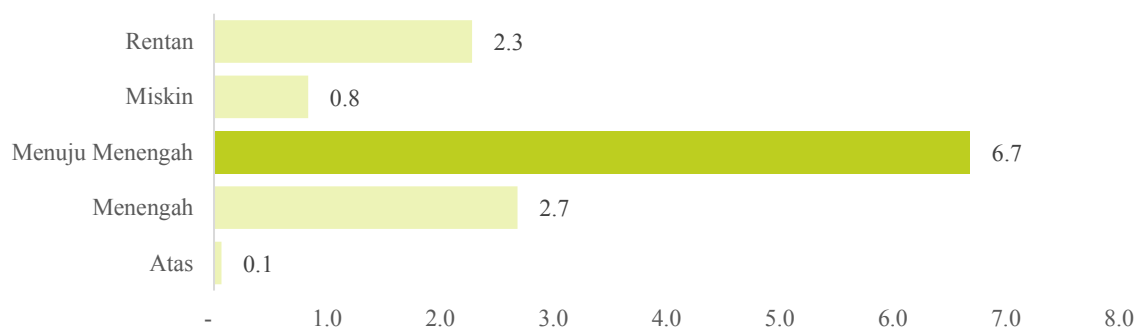
Berdasarkan Gambar 3.1 status penguasaan lahan bebas sewa mendominasi di antara klasifikasi hunian lain. Adapun definisinya menurut Badan Pusat Statistik (BPS) sebagai berikut:

- Bebas sewa: mencakup rumah tangga yang ditempati tanpa membayar sewa kepada pemilik, seperti rumah milik orang tua, sanak saudara, maupun pihak lain.
- Sewa: merupakan hunian yang disewa dengan pembayaran secara teratur dan berkelanjutan tanpa batas waktu tertentu.

- Kontrak: merujuk pada hunian yang disewa untuk jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian antara pemilik dan penghuni,
- Status dinas: mencakup hunian yang disediakan oleh instansi tempat salah satu anggota rumah tangga bekerja baik dengan maupun tanpa pembayaran sewa.

Komposisi tersebut menunjukkan bahwa *backlog* kepemilikan rumah mencakup rumah tangga dengan beragam kondisi penguasaan hunian sehingga kebutuhan pembiayaan perumahan perlu mempertimbangkan karakteristik dan kondisi awal tempat tinggal calon penerima program. Dalam penelitian Freemark (2025) menunjukkan bahwa penambahan stok hunian dapat meningkatkan ketersediaan rumah dan berkaitan dengan pertumbuhan biaya perumahan yang lebih rendah. Namun, peningkatan pasokan saja belum menjamin keterjangkauan bagi rumah tangga berpendapatan terbatas. Hal ini relevan dengan kondisi sekitar 3 juta rumah tangga *backlog* yang telah menempati hunian bebas sewa sehingga *backlog* tidak seluruhnya mencerminkan kekurangan fisik unit rumah. Dengan demikian, penanganan *backlog* tidak cukup hanya melalui penambahan pasokan tetapi juga perlu mempertimbangkan kemampuan rumah tangga dalam menjangkau biaya perumahan.

Gambar 3.2 Backlog Kepemilikan Rumah Berdasarkan Kelas Masyarakat (Juta RT)

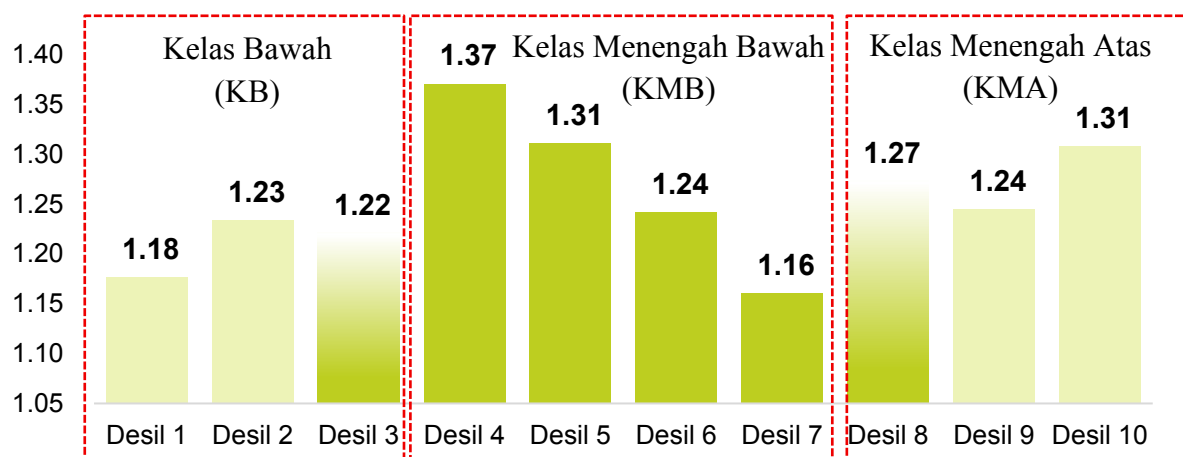


Sumber : SUSENAS 2025 diolah OCE PERBANAS

Dalam melihat komposisi *backlog* pada setiap lapisan masyarakat melalui pendekatan garis kemiskinan umumnya dibagi menjadi kelompok penduduk miskin, rentan miskin, menuju kelas menengah, kelas menengah, hingga kelas atas. Klasifikasi ini *backlog* kepemilikan rumah pada Gambar 3.2 menunjukkan mayoritas berada pada kelompok menuju kelas menengah, yaitu sekitar 6,7 juta rumah tangga, diikuti kelompok kelas menengah sebesar 2,7 juta rumah tangga dan kelompok rentan sebesar 2,3 juta rumah tangga dengan garis kemiskinan merujuk pada BPS Maret 2025 yang tercatat sebesar Rp609.160 per kapita per bulan. Temuan ini menunjukkan bahwa persoalan *backlog* kepemilikan rumah justru terjadi pada kelompok kelompok menuju menengah, bukan berpengeluaran rendah.

Sejalan dengan penelitian Dewilde (2022) yang menekankan bahwa kondisi keterjangkauan perumahan perlu dilihat tidak hanya dari sisi pendapatan tetapi juga dari beban pengeluaran untuk memenuhi kebutuhan dasar. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa meningkatnya rasio harga rumah terhadap pendapatan berkaitan dengan meningkatnya biaya rumah baik pada pemilik rumah maupun penyewa. Dengan demikian, keterjangkauan perumahan perlu dipahami sebagai persoalan yang tidak hanya menyangkut kelompok berpengeluaran rendah tetapi juga dapat menjadi tekanan bagi kelompok yang berada pada kelompok menuju kelas menengah ketika kemampuan pendapatan mereka tidak sebanding dengan perkembangan biaya perumahan.

Gambar 3.3 Backlog Kepemilikan Rumah Berdasarkan Desil (Juta RT)



Sumber : SUSENAS 2025 diolah OCE PERBANAS

Jika dilihat berdasarkan distribusi menurut desil pengeluaran, kelompok menuju kelas menengah mencakup seluruh Desil 4, 5, 6, dan 7, serta sebagian kecil Desil 3 dan Desil 8. Dengan demikian, *backlog* kepemilikan rumah pada kelompok menuju kelas menengah tersebar pada berbagai tingkat pengeluaran, terutama pada kelompok Desil 4 hingga Desil 7.

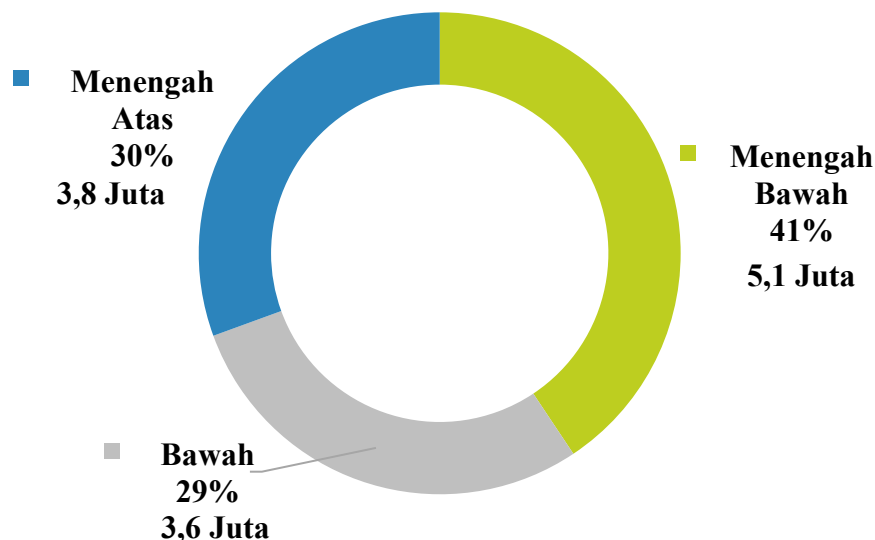
3.2 Pemetaan Target dan Kelayakan Pembiayaan Program 3 Juta Rumah

3.2.1 Dominasi Backlog pada Kelas Menengah Bawah

OCE PERBANAS membagi masyarakat Indonesia ke dalam tiga kelompok besar, yakni Kelas Menengah Atas (KMA), Menengah Bawah (KMB), dan Bawah (KB). Berdasarkan pembagian ini, ditemukan bahwa 41% *backlog* kepemilikan rumah atau sekitar 5,08 juta rumah tangga berada pada KMB. Sementara itu, KMA mencakup sekitar 30% atau 3,75 juta rumah tangga, sedangkan KB mencakup 29% atau sekitar 3,67 juta rumah tangga. Dominasi *backlog*

pada KMB menunjukkan bahwa kebutuhan kepemilikan rumah tidak hanya terdapat pada kelompok berpengeluaran paling rendah tetapi juga pada rumah tangga yang telah berada pada tingkat ekonomi menengah.

Gambar 3.4 Komposisi *Backlog* Berdasarkan Kelas Masyarakat (% ,Juta RT)



Sumber : Susenas 2025 diolah OCE PERBANAS

Backlog yang besar pada kelompok menengah bawah menjadi perhatian utama analisis dalam kajian ini. KMB sebesar 5,1 juta rumah tangga (41 persen) dipilih sebagai fokus utama analisis kelayakan pembiayaan karena posisinya berada di antara KMA (30 persen) yang relatif sudah dapat mengakses pembiayaan komersial tanpa subsidi mendalam. Sedangkan KB (29 persen) yang pada umumnya memerlukan skema bantuan non-kredit atau subsidi penuh. Hal ini sejalan dengan penelitian Nazamuddin (2022) bahwa rumah tangga berpendapatan rendah menghadapi hambatan dalam membeli rumah karena keterbatasan dana, kesiapan uang muka, tingginya beban utang hingga riwayat kredit yang kurang baik. Maka dari itu, KMB merupakan segmen yang paling relevan sebagai target program 3 juta rumah.

Kajian terdahulu (Lee *et al.*, 2022; Huang 2012) juga menemukan bahwa terdapat tantangan keterjangkauan harga rumah bagi penduduk miskin bahkan menengah. Namun, keberadaan *backlog* pada KMB tidak serta-merta dapat diperlakukan sebagai permintaan efektif terhadap kebutuhan KPR (Foote *et al.*, 2021). Dalam menilai keterjangkauan rumah pada masyarakat tetap perlu dibedakan antara kemampuan memperoleh pembiayaan dan kemampuan memenuhi pembayaran cicilan secara berkelanjutan. Oleh karena itu, 5,08 juta rumah tangga pada kelompok Menengah Bawah perlu dipandang sebagai kelompok potensial

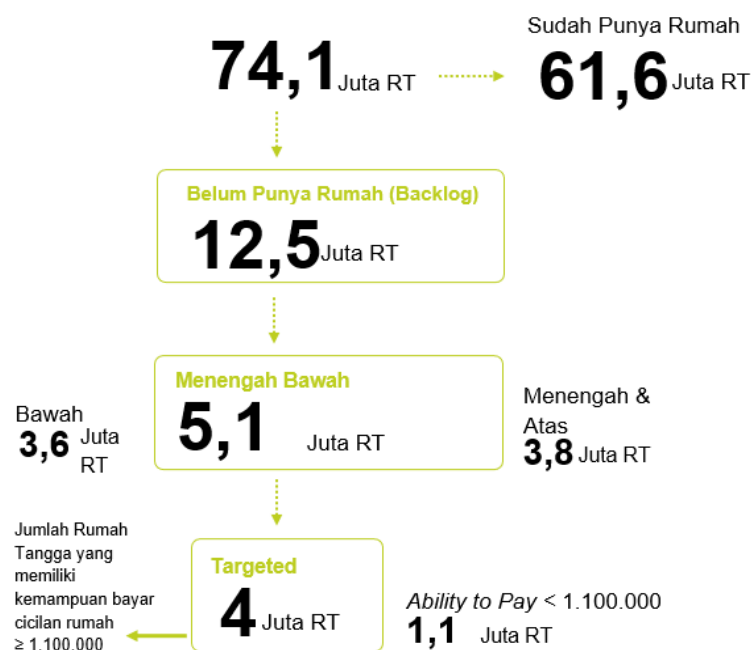
yang masih memerlukan penyaringan lebih lanjut, terutama berdasarkan pendapatan, pengeluaran, kemampuan membayar cicilan, serta kelayakan menerima subsidi.

3.2.2 Kemampuan Membayar (*Ability to pay*) Kelas Menengah Bawah (KMB)

Identifikasi kelompok rumah tangga berpendapatan menengah bawah (KMB) belum secara langsung menunjukkan besarnya permintaan efektif terhadap pembiayaan perumahan. Meskipun kelompok ini memiliki kebutuhan terhadap hunian, akses terhadap pembiayaan KPR tetap bergantung pada kemampuan rumah tangga dalam memenuhi kewajiban pembayaran secara berkala. Oleh karena itu, setelah mengidentifikasi kelompok KMB sebagai kelompok utama sasaran Program 3 Juta Rumah, diperlukan penyaringan lebih lanjut berdasarkan kemampuan membayar. Pendekatan *ability to pay* digunakan untuk melihat sejauh mana pengeluaran rumah tangga dapat mengakomodasi beban cicilan perumahan tanpa mengabaikan kebutuhan konsumsi lainnya.

Dalam kajian ini, kemampuan membayar didekati melalui tingkat pengeluaran rumah tangga dan dibandingkan dengan besaran cicilan yang diperlukan pada beberapa alternatif tenor pembiayaan. Penggunaan beberapa skenario tenor dimaksudkan untuk menangkap variasi kapasitas pembayaran rumah tangga sekaligus menunjukkan bahwa keterjangkauan pembiayaan tidak hanya ditentukan oleh tingkat pendapatan atau pengeluaran tetapi juga oleh struktur cicilan yang ditawarkan.

Gambar 3.5 Calon Debitur berdasarkan Kemampuan Membayar



Sumber: Susenas 2025 diolah OCE PERBANAS

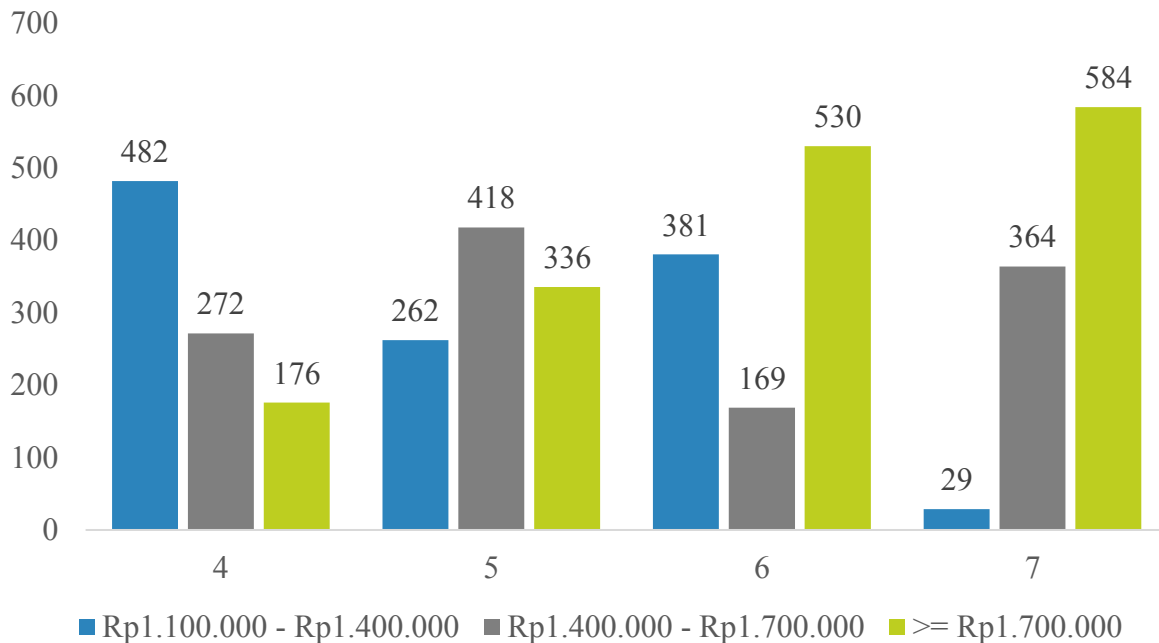
Gambar 3.5 memperlihatkan proses penyaringan secara bertahap dari total 74,1 juta rumah tangga Indonesia menuju kelompok yang benar-benar merepresentasikan permintaan efektif terhadap pembiayaan Program 3 Juta Rumah. Dari 12,5 juta rumah tangga *backlog* hingga kelompok Menengah Bawah (KMB) sebesar 5,1 juta rumah tangga sebagai fokus utama analisis kelayakan pembiayaan melalui pendekatan *ability to pay*. Pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan pengeluaran rumah tangga terhadap tiga skenario cicilan berdasarkan tenor: Rp1,7 juta (tenor 10 tahun), Rp1,4 juta (tenor 15 tahun), dan Rp1,1 juta (tenor 20 tahun) per bulan.

Dengan menggunakan batas bawah kemampuan membayar sebesar $\geq$ Rp1.100.000 (tenor terpanjang), diperoleh sekitar 4 juta rumah tangga KMB yang secara konsisten memiliki kapasitas untuk memenuhi cicilan pada salah satu skema tenor tersebut. Sebaliknya, sekitar 1,1 juta rumah tangga KMB (setara 22% dari total KMB) berada di bawah ambang batas kemampuan membayar bahkan pada tenor terpanjang sehingga belum memenuhi kriteria untuk mendapatkan skema KPR bersubsidi konvensional dan memerlukan instrumen alternatif seperti bantuan sewa-beli, subsidi silang, atau program bantuan perumahan sosial.

Hal ini sejalan dengan kondisi negara maju saat ini yang mulai berkembangnya kepemilikan properti sewa (Forrest & Hirayama, 2015). Dalam hal ini skema sewa atau sewa-beli dapat menjadi alternatif bagi sekitar 1,1 juta rumah tangga tersebut dengan tetap memperhatikan perlindungan penyewa dan kualitas hunian agar risiko pembiayaan tidak bergeser menjadi risiko sewa. Sementara itu, bagi rumah tangga yang telah tinggal di permukiman swadaya, dukungan untuk perbaikan dan legalisasi hunian dapat menjadi alternatif yang lebih sesuai (Tunas & Peresthu, 2010).

Gambar 3.6 merinci sebaran kemampuan membayar cicilan rumah tangga KMB (Desil 4-7) ke dalam tiga kelompok *Ability to pay* (ATP): Rp1,1-1,4 juta, Rp1,4-1,7 juta, dan $\geq$ Rp1,7 juta per bulan. Pada Desil 4, mayoritas rumah tangga (sekitar 482 ribu RT) hanya mampu membayar cicilan pada kelompok terendah (Rp1,1-1,4 juta), sementara hanya 176 ribu RT yang mampu membayar $\geq$ Rp1,7 juta. Pola ini berbalik secara bertahap pada desil yang lebih tinggi: pada Desil 6 dan Desil 7, kelompok dengan ATP $\geq$ Rp1,7 juta menjadi yang terbesar, masing-masing sekitar 530 ribu dan 584 ribu RT.

Gambar 3.6 Jumlah Rumah Tangga Menengah-Bawah terhadap Kemampuan Pembayaran Cicilan (Ribuan RT)



Sumber: SUSENAS 2025 diolah PERBANAS

Pola tersebut menunjukkan bahwa kemampuan membayar meningkat seiring naiknya pengeluaran/kesejahteraannya, meskipun peningkatan tersebut tidak linear. Desil 4 dan sebagian Desil 5 merupakan segmen rumah tangganya yang mampu menjangkau cicilan pada tenor terpanjang (20 tahun) dengan margin keterjangkauan yang tipis sehingga cukup sensitif terhadap kenaikan suku bunga maupun inflasi biaya hidup. Sensitivitas ini sejalan dengan bukti bahwa suku bunga KPR dan variabel moneter merupakan bagian penting dalam menentukan dinamika harga rumah (Zhang *et al.*, 2012) serta pembangunan investasi perumahan merespons negatif dengan peningkatan suku bunga tersebut (Vargas-Silva, 2008).

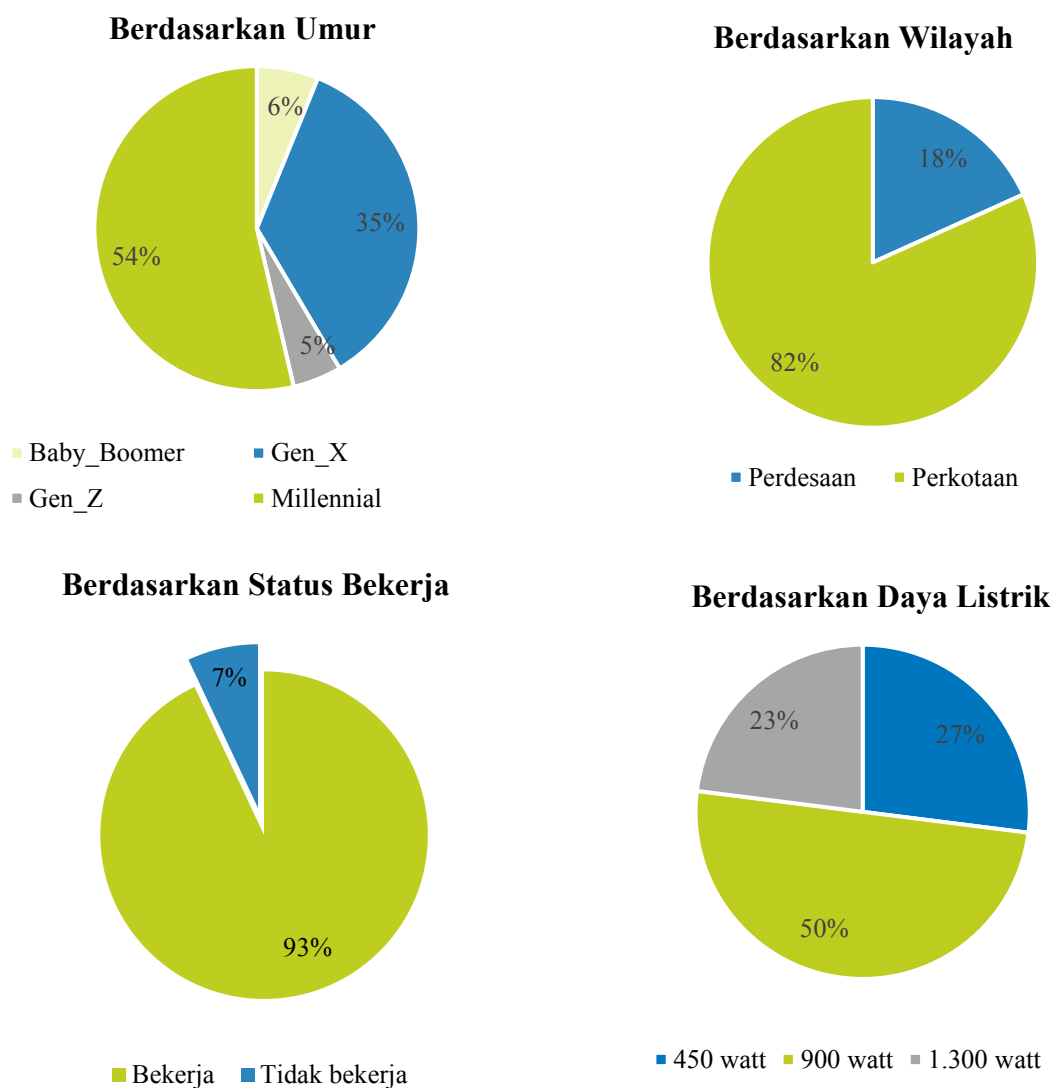
Berdasarkan Gambar 3.6 menunjukkan Desil 6-7 relatif lebih tangguh dengan proporsi rumah tangga yang dominan memiliki ATP tinggi. Maka dari itu, perlu dipertimbangkan desain subsidi bunga atau uang muka yang diprioritaskan pada desil 4-5 agar cicilan tetap berada dalam batas 30% pengeluaran bulanan sebagaimana didefinisikan dalam metodologi ATP kajian ini. Subsidi bunga dan uang muka pada desil 4-5 karenanya perlu dipasangkan dengan kebijakan pasokan lahan dan pengendalian biaya pembangunan agar manfaatnya tidak terserap oleh kenaikan harga.

3.3 Profil dan Karakteristik Calon Debitur

3.3.1 Profil Sosio Demografis Calon Debitur

Apabila dilihat dari sisi demografis, calon debitur program yang menjadi target dari hasil analisis kajian ini didominasi oleh generasi produktif, yaitu Milenial (53,6%) dan Generasi X (35,3%), sementara Generasi Z dan Baby Boomer masing-masing hanya sekitar 4,9% dan 6,1%. Komposisi ini mengindikasikan bahwa mayoritas calon debitur berada pada usia kerja yang relatif matang dengan horizon pendapatan jangka panjang yang masih memungkinkan pengambilan kredit bertenor 15-20 tahun.

Gambar 3.7 Profil Sosio Demografis Calon Debitur

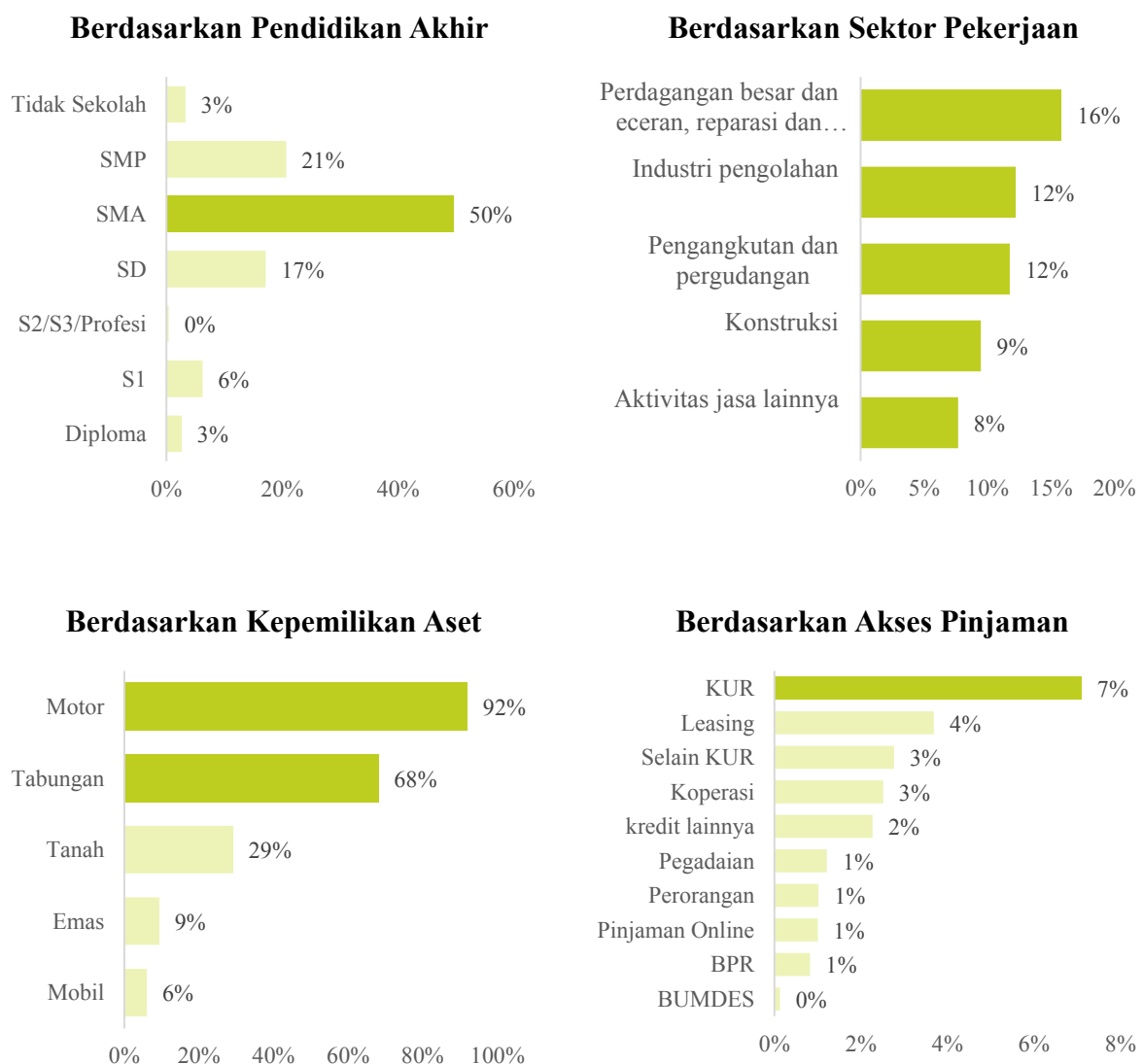


Sumber : diolah OCE PERBANAS

Berdasarkan wilayah domisili saat ini, sekitar 81,8% calon debitur berdomisili di perkotaan dan hanya 18,2% di perdesaan yang mencerminkan tekanan urbanisasi terhadap kebutuhan hunian. Selanjutnya, dari kondisi ekonomi rumah tangga, mayoritas calon debitur menggunakan daya listrik 900 watt (50%), diikuti 450 watt (27%) dan 1.300 watt (23%) yang dapat menjadi landasan dalam pemasangan daya listrik pada program 3 juta rumah.

Adapun tingkat partisipasi kerja tergolong tinggi dengan 93,0% calon debitur berstatus bekerja dan hanya 7,0% tidak bekerja sehingga secara umum rumah tangga target memiliki sumber pendapatan aktif sebagai dasar penilaian kelayakan kredit, meskipun stabilitas dan keteraturan pendapatan tersebut masih perlu ditelaah lebih lanjut melalui jenis pekerjaan dan sektor usahanya.

Gambar 3.8 Profil Sosio Demografis Calon Debitur 2



Sumber: Susenas 2025 diolah OCE PERBANAS

Dari sisi sektor pekerjaan, lima sektor utama tempat calon debitur bekerja adalah perdagangan besar, eceran, serta reparasi mobil dan sepeda motor (15,8%), industri pengolahan (12,2%), transportasi dan pergudangan (11,7%), konstruksi (9,5%), dan aktivitas jasa lainnya (7,7%). Sebagian besar sektor tersebut bercirikan pendapatan harian atau musiman yang relatif fluktuatif sehingga penilaian kelayakan kredit tidak dapat sepenuhnya mengandalkan slip gaji tetap sebagaimana pekerja formal bergaji bulanan.

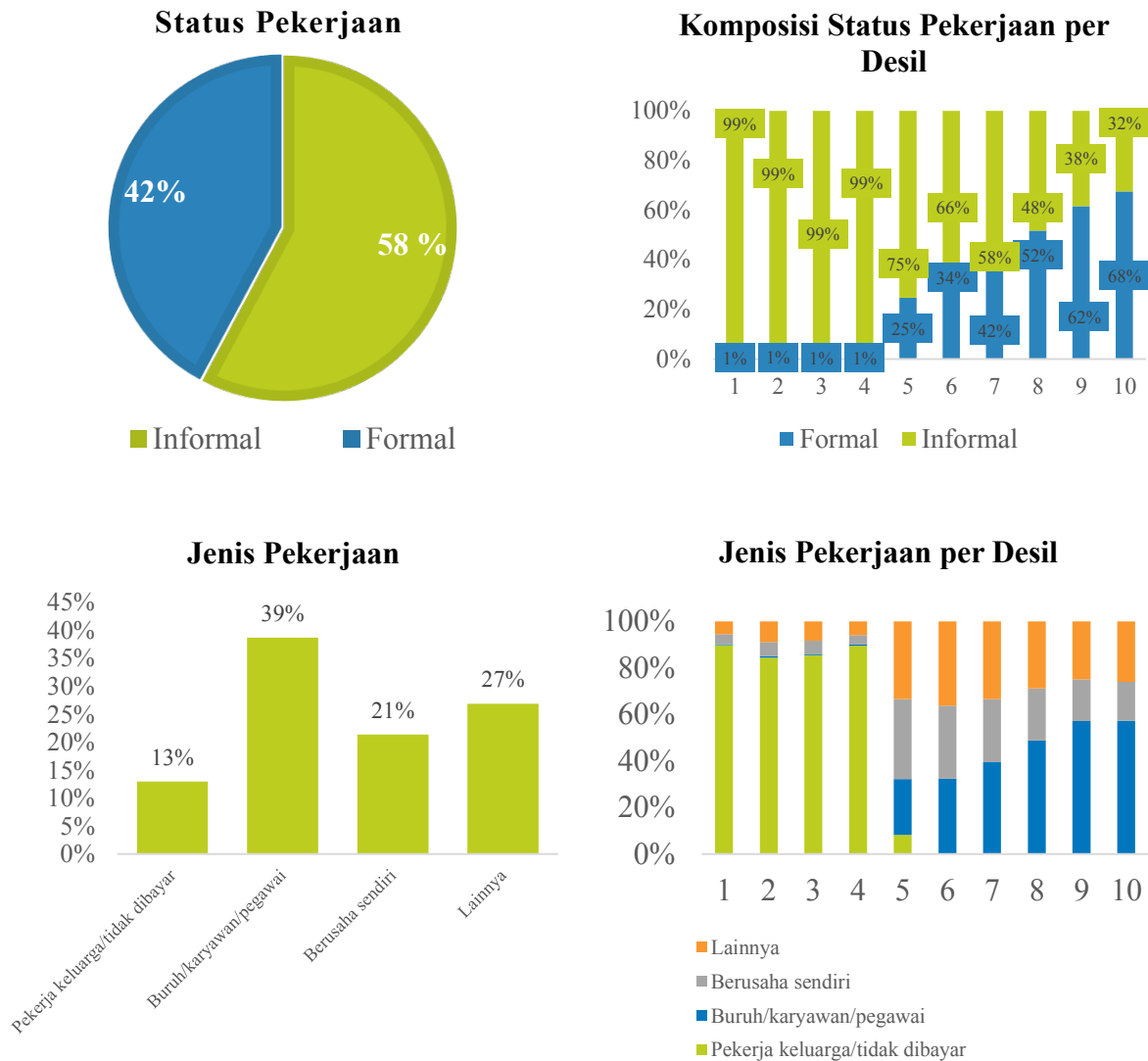
Dari sisi kepemilikan aset, mayoritas calon debitur memiliki sepeda motor (92,0%) dan tabungan (68,2%), sementara kepemilikan tanah (29,2%), emas (9,4%), dan mobil (6,1%) relatif terbatas. Rendahnya kepemilikan aset tidak bergerak seperti tanah mengindikasikan keterbatasan agunan tambahan bagi sebagian besar calon debitur dalam skema KPR konvensional. Hal ini diperkuat oleh data akses pinjaman yang menunjukkan bahwa pemanfaatan sumber pembiayaan formal masih sangat rendah dengan Kredit Usaha Rakyat (KUR) sebagai sumber tertinggi namun hanya dimanfaatkan oleh sekitar 7,1% rumah tangga, diikuti *leasing* (3,7%) dan koperasi (2,5%), sementara mayoritas rumah tangga belum memiliki riwayat kredit formal yang memadai untuk penilaian skor kredit standar.

Dari sisi pendidikan, tingkat SMA mendominasi (49,6%), diikuti SMP (20,7%) dan SD (17,2%), sementara pendidikan tinggi (Diploma, S1, S2/S3) hanya mencakup sekitar 9,2%. Kombinasi profil minimnya riwayat kredit formal dan tingkat pendidikan yang didominasi jenjang menengah ke bawah menegaskan perlunya pendekatan penilaian kelayakan alternatif (seperti *credit scoring* berbasis data non-tradisional) serta program pendampingan literasi keuangan yang menyertai penyaluran pembiayaan perumahan bersubsidi.

3.3.2 Kondisi Ketenagakerjaan dan Implikasinya bagi Pembiayaan

Pada umumnya, kondisi ketenagakerjaan di Indonesia menunjukkan bahwa 57,8% bekerja pada sektor informal dan hanya 42,2% berstatus formal. Dominasi sektor informal berimplikasi langsung pada risiko fluktuasi pendapatan karena pekerja informal umumnya tidak memiliki slip gaji tetap, jaminan sosial ketenagakerjaan maupun kepastian kontrak kerja sedangkan hal ini menjadi dasar penilaian kelayakan kredit dan syarat mendapatkan pinjaman dari perbankan konvensional (Mistrulli *et al.*, 2023).

Gambar 3.9 Kondisi Ketenagakerjaan

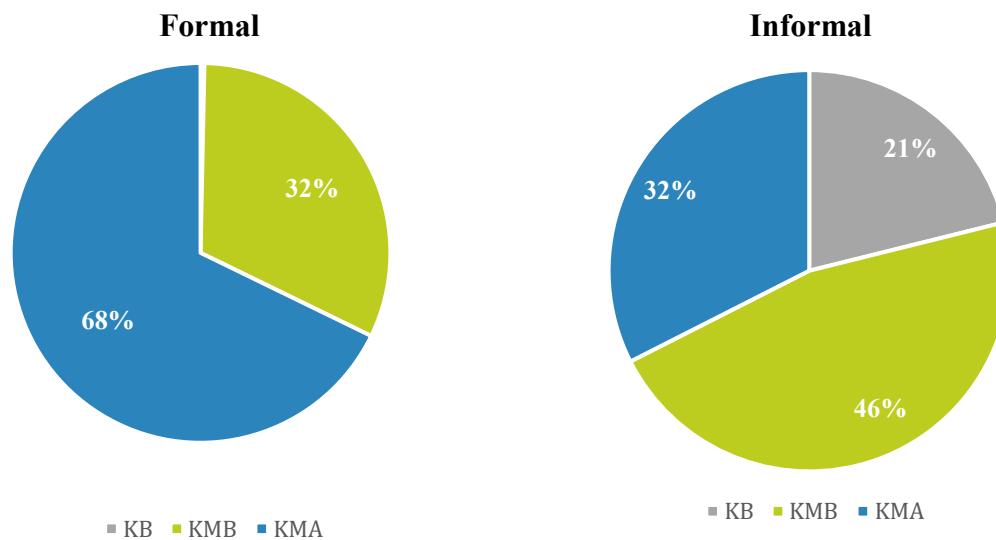


Sumber: Sakernas 2025, diolah OCE PERBANAS

Berdasarkan jenis pekerjaan, kelompok buruh/karyawan/pegawai merupakan yang terbesar (38,7%), diikuti kelompok berusaha sendiri (21,4%), pekerja keluarga/tidak dibayar (13,0%), dan usaha dengan buruh tidak tetap (13,9%). Secara umum, hanya kelompok buruh/karyawan/pegawai yang relatif dapat diverifikasi melalui slip gaji atau potongan *payroll*, sementara kelompok wirausaha mandiri dan pekerja keluarga memerlukan pendekatan verifikasi pendapatan alternatif, misalnya melalui riwayat transaksi rekening atau estimasi arus kas usaha. Berdasarkan

Gambar 3.9 proporsi pekerja formal bergaji tetap cenderung meningkat pada kelompok desil pengeluaran yang lebih tinggi, sementara desil bawah lebih didominasi oleh pekerja informal dan usaha mandiri berskala kecil.

Gambar 3.10 Komposisi Formal dan Informal Berdasarkan Kelas Masyarakat



Sumber : Susenas diolah OCE PERBANAS

Berdasarkan Gambar 3.10, terlihat adanya perbedaan yang cukup jelas antara komposisi kelas masyarakat pada pekerja formal dan informal. Pada kelompok pekerja formal, mayoritas berasal dari Kelas Menengah Atas (KMA) sebesar 67,79% sedangkan pada pekerja informal, komposisi terbesar berada pada KMB sebesar 46,40%. Hal ini menunjukkan pekerja informal lebih terkonsentrasi pada kelompok masyarakat dengan kelas ekonomi yang lebih rendah dibandingkan pekerja formal. Perbedaan ini penting dalam konteks Program 3 Juta Rumah karena kelompok pekerja informal yang menjadi calon debitur potensial memiliki karakteristik ekonomi yang lebih beragam dan relatif lebih banyak berasal dari KMB.

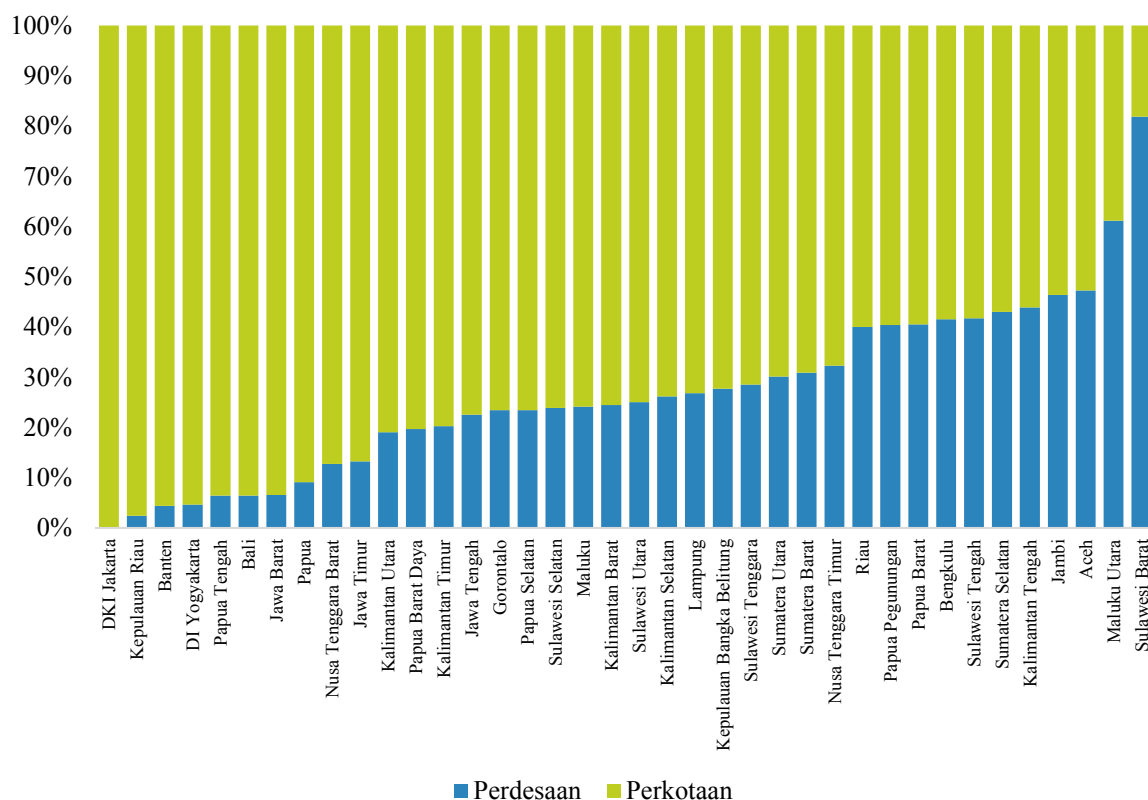
Kondisi tersebut menunjukkan bahwa desain pembiayaan KPR bersubsidi tidak cukup hanya mempertimbangkan status pekerjaan tetapi juga perlu memperhatikan kelas ekonomi dan kemampuan membayar masing-masing kelompok. Bagi pekerja informal, mekanisme pembiayaan juga perlu mempertimbangkan pola pendapatan yang lebih fleksibel serta mitigasi risiko yang sesuai agar akses pembiayaan dapat diperluas tanpa mengurangi keberlanjutan pembayaran. Implikasi bagi desain pembiayaan, penyaluran KPR bersubsidi kepada calon debitur berstatus informal memerlukan mekanisme mitigasi risiko tambahan, seperti skema

asuransi kredit, tabungan wajib sebagai penyangga likuiditas, atau opsi cicilan fleksibel yang menyesuaikan pola pendapatan musiman sehingga tingkat kredit macet (*Non-Performing Loan*) tetap terkendali tanpa mengurangi keterjangkauan akses pembiayaan bagi kelompok informal yang menjadi mayoritas target program.

3.3.3 Sebaran Geografis Target Program

Sebaran geografis pada Gambar 3.11 *Backlog* berdasarkan Komposisi Desa/Kota per Provinsi menunjukkan variasi komposisi *backlog* desa/kota yang tajam antarprovinsi. Provinsi-provinsi metropolitan seperti DKI Jakarta (100% perkotaan), Kepulauan Riau (97,6%), Banten (95,6%), dan DI Yogyakarta (95,4%) hampir seluruhnya bercorak perkotaan, sementara provinsi seperti Sulawesi Barat (81,9% perdesaan), Maluku Utara (61,2% perdesaan), Aceh (47,3% perdesaan), dan Jambi (46,4% perdesaan) justru didominasi oleh *backlog* di kawasan perdesaan.

Gambar 3.11 *Backlog* berdasarkan Komposisi Desa/Kota per Provinsi



Sumber: SUSENAS 2025 diolah OCE PERBANAS

Perbedaan komposisi ini berimplikasi langsung pada desain kebijakan pembiayaan perumahan yang tidak dapat diseragamkan secara nasional. Pada provinsi berkarakter perkotaan, kebutuhan utamanya cenderung berupa hunian vertikal atau rumah tapak dengan

lahan terbatas dan harga tanah tinggi sehingga memerlukan skema subsidi yang lebih besar atau tenor lebih panjang. Sebaliknya, pada provinsi dengan dominasi *backlog* perdesaan, ketersediaan lahan relatif lebih longgar namun tantangan utamanya terletak pada akses infrastruktur pendukung (jalan, listrik, air bersih) serta jangkauan lembaga pembiayaan formal yang masih terbatas di luar kawasan perkotaan.

Perbedaan kondisi antarwilayah juga terlihat dalam kondisi perumahan Tiongkok, perubahan penduduk, pendapatan, pasokan lahan, dan biaya konstruksi di sebagian besar kota menjadi faktor pendorong kenaikan harga rumah (Wang dan Zhang, 2014), sementara Wu *et al.* (2012) menemukan di luar wilayah pesisir, pertumbuhan pendapatan perkotaan justru lebih tinggi daripada kenaikan harga rumah. Temuan ini menunjukkan bahwa faktor yang memengaruhi harga dan keterjangkauan rumah dapat berbeda antarwilayah (Bai *et al.*, 2014). Sejalan dengan hal tersebut, He *et al.* (2017) menekankan pentingnya melihat pasar perumahan pada tingkat provinsi serta membandingkan kondisi perkotaan dan perdesaan. Temuan-temuan tersebut memperkuat pentingnya pendekatan berbasis karakteristik wilayah dalam merancang kebijakan pembiayaan perumahan baik melalui diferensiasi skema pembiayaan berbasis karakteristik wilayah sebagaimana menjadi salah satu tujuan kajian ini, alih-alih menerapkan struktur cicilan dan persyaratan kredit yang seragam di seluruh daerah.

4. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI KEBIJAKAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pemetaan *backlog* kepemilikan rumah dan kemampuan membayar (*ability to pay*) rumah tangga dalam mengidentifikasi karakteristik dan kelompok rumah tangga yang berpotensi menjadi sasaran Program 3 Juta Rumah. Hasil analisis tersebut menghasilkan empat temuan pokok yang menjadi dasar dalam merumuskan arah kebijakan pembiayaan perumahan, di antaranya:

1. 12,5 juta rumah tangga *backlog* atau belum memiliki rumah dari total 74,1 juta rumah tangga. Namun, *backlog* tersebut memiliki karakteristik ekonomi dan kondisi penguasaan hunian yang beragam. Oleh karena itu, besarnya *backlog* tidak dapat secara langsung diperlakukan sebagai ukuran permintaan efektif terhadap KPR, melainkan perlu disaring berdasarkan kemampuan memperoleh pembiayaan dan kemampuan membayar cicilan secara berkelanjutan.
2. Sekitar 5,1 juta rumah tangga atau 41% dari total *backlog* berada pada kelompok Menengah Bawah (KMB). Kelompok ini memiliki kebutuhan kepemilikan rumah yang relatif besar sekaligus memiliki potensi untuk mengakses pembiayaan kredit. Namun, tidak seluruh KMB dapat langsung ditetapkan sebagai penerima pembiayaan karena masih terdapat perbedaan kemampuan membayar cicilan. Berdasarkan penyaringan *ability to pay*, sekitar 4 juta rumah tangga KMB memiliki kemampuan membayar pada salah satu skenario cicilan yang dianalisis.
3. Calon penerima potensial didominasi oleh kelompok usia produktif, sekitar 82% berdomisili di perkotaan dan 93% berstatus bekerja. Namun, sebagian besar calon debitur bekerja pada sektor informal yang memiliki pendapatan relatif lebih fluktuatif dan tidak selalu didukung oleh bukti pendapatan berupa slip gaji. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penilaian kelayakan pembiayaan perlu mempertimbangkan karakteristik pendapatan, pekerjaan, arus kas, serta kemampuan membayar, bukan hanya tingkat pendapatan rumah tangga.
4. Penerapan satu skema pembiayaan yang seragam belum tentu sesuai untuk seluruh calon penerima. Kebijakan perlu diarahkan pada diferensiasi skema pembiayaan dan subsidi.

4.2 Rekomendasi Kebijakan

Berdasarkan temuan tersebut, kajian PERBANAS merumuskan empat arah rekomendasi kebijakan untuk meningkatkan ketepatan sasaran dan keberlanjutan Program 3 Juta Rumah, di antaranya:

1. Penetapan calon penerima Program 3 Juta Rumah perlu dilakukan secara bertahap dengan mengintegrasikan data *backlog*, kelas ekonomi, pengeluaran, dan kemampuan membayar cicilan. Pendekatan ini memungkinkan pemerintah membedakan rumah tangga yang membutuhkan rumah, mampu membayar KPR, dan memerlukan dukungan subsidi atau instrumen perumahan alternatif. Dengan demikian, angka *backlog* tidak secara otomatis menjadi jumlah target penerima pembiayaan.
2. Skema pembiayaan perlu disesuaikan dengan kapasitas cicilan masing-masing kelompok. Rumah tangga dengan kemampuan membayar lebih terbatas, khususnya pada kelompok Desil 4-5, dapat menjadi prioritas dalam dukungan pengurangan beban cicilan melalui subsidi bunga, dukungan uang muka, atau penyesuaian tenor. Sementara itu, rumah tangga yang belum mampu memenuhi cicilan KPR perlu dipertimbangkan dalam instrumen alternatif seperti bantuan sewa-beli, subsidi silang, atau bantuan perumahan sosial.
3. Dominasi pekerja informal pada calon penerima mendorong program 3 Juta Rumah perlu menyediakan mekanisme pembiayaan yang lebih adaptif bagi pekerja informal, mengingat karakteristik pendapatan mereka yang cenderung tidak tetap dan sulit diverifikasi melalui dokumen pendapatan konvensional.
4. Pemerintah dan perbankan perlu membangun mekanisme koordinasi dalam penargetan, verifikasi kemampuan membayar, penyaluran subsidi, dan monitoring kualitas pembiayaan. Mengingat sekitar 81,8% calon penerima berada di perkotaan dan terdapat perbedaan karakteristik *backlog* antarwilayah, implementasi program juga perlu mempertimbangkan karakteristik lokal, termasuk harga hunian, ketersediaan lahan, infrastruktur, dan akses terhadap lembaga pembiayaan.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Ashton, P. (2009). An appetite for yield: The anatomy of the subprime mortgage crisis. *Environment and Planning A*, 41(6), 1420-1441. <https://doi.org/10.1068/a40328>.
- Badan Pusat Statistik. (2022). Jumlah rumah tangga menurut wilayah, daerah perkotaan/perdesaan, dan status kepemilikan bangunan tempat tinggal. Sensus Penduduk 2020. <https://sensus.bps.go.id/topik/tabular/sp2022/178/1/2>.
- Badan Pusat Statistik. (2025). Persentase penduduk miskin Maret 2025 turun menjadi 8,47 persen. <https://www.bps.go.id/id/pressrelease>.
- Bai, C.-E., Li, Q., & Ouyang, M. (2014). Property taxes and home prices: A tale of two cities. *Journal of Econometrics*, 180(1), 1–15. <https://doi.org/10.1016/j.jeconom.2013.08.039>.
- Bian, T. Y., & Gete, P. (2015). What drives housing dynamics in China? A sign restrictions VAR approach. *Journal of Macroeconomics*, 46, 96–112. <https://doi.org/10.1016/j.jmacro.2015.08.004>.
- Dewilde, C. (2022). How housing affects the association between low income and living conditions-deprivation across Europe. *Socio-Economic Review*, 20(1), 373–400. <https://doi.org/10.1093/ser/mwab003>.
- Ferrero, A. (2015). House price booms, current account deficits, and low interest rates. *Journal of Money, Credit and Banking*, 47(S1), 261–293.
- Forrest, R., & Hirayama, Y. (2015). The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, 52(2), 233–244. <https://doi.org/10.1177/0042098014528396>.
- Foote, C. L., Loewenstein, L., & Willen, P. S. (2021). Cross-sectional patterns of mortgage debt during the housing boom: Evidence and implications. *The Review of Economic Studies*, 88(1), 229–259. <https://doi.org/10.1093/restud/rdaa034>.
- Freemark, Y. (2025). What is a housing shortage? *Housing Policy Debate*, 35(1), 64–74. <https://doi.org/10.1080/10511482.2024.2334019>.
- Gong, Y., & Yao, Y. (2022). Demographic changes and the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 95, 103734. <https://doi.org/10.1016/J.REGSCIURBECO.2021.103734>.
- He, Q., Liu, F., Qian, Z., & Chong, T. T. L. (2017). Housing prices and business cycle in China: A DSGE analysis. *International Review of Economics & Finance*, 52, 246–256. <https://doi.org/10.1016/j.iref.2017.01.012>.
- Huang, Y. (2012). Low-income housing in Chinese cities: Policies and practices. *The China Quarterly*, 212, 941–964. <https://doi.org/10.1017/S0305741012001270>.
- Justiniano, A., Primiceri, G. E., & Tambalotti, A. (2015). Household leveraging and deleveraging. *Review of Economic Dynamics*, 18(1), 3–20.
- Lee, Y., Kemp, P. A., & Reina, V. J. (2022). Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: A review and new evidence. *Housing Studies*, 37(10), 1739–1752. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2123623>.

- Mistrulli, P. E., Oliviero, T., Rotondi, Z., & Zazzaro, A. (2023). Job protection and mortgage conditions: Evidence from Italian administrative data. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 85(6), 1211–1237. <https://doi.org/10.1111/obes.12558>.
- Moro, A., & Nuño, G. (2012). Does total-factor productivity drive housing prices? A growth-accounting exercise for four countries. *Economics Letters*, 115(2), 221–224. <https://doi.org/10.1016/j.econlet.2011.12.038>.
- Nazamuddin, B. S., Masri, F., & Fitriyani, F. (2022). The demand for subsidized housing: A case of Banda Aceh City, Indonesia. *Journal of Accounting Research, Organization and Economics*, 5(3), 297–313. <https://doi.org/10.24815/jaroe.v5i3.31261>.
- Newman, S. J., & Holupka, C. S. (2015). Housing affordability and child well-being. *Housing Policy Debate*, 25(1), 116–151. <https://doi.org/10.1080/10511482.2014.899261>.
- Padley, M., Marshall, L., & Valadez-Martinez, L. (2019). Defining and measuring housing affordability using the Minimum Income Standard. *Housing Studies*, 34(8), 1307–1329. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1538447>.
- Reher, M. (2021). Finance and the supply of housing quality. *Journal of Financial Economics*, 142(1), 357–376. <https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2021.04.022>.
- Tori, D., Caverzasi, E., & Gallegati, M. (2023). Financial production and the subprime mortgage crisis. *Journal of Evolutionary Economics*, 33, 573–603. <https://doi.org/10.1007/s00191-023-00812-y>.
- Tunas, D., & Peresthu, A. (2010). The self-help housing in Indonesia: The only option for the poor? *Habitat International*, 34(3), 315–322. <https://doi.org/10.1016/J.HABITATINT.2009.11.007>.
- Vargas-Silva, C. (2008). Monetary policy and the US housing market: A VAR analysis imposing sign restrictions. *Journal of Macroeconomics*, 30(3), 977–990.
- Wang, Z., & Zhang, Q. (2014). Fundamental factors in the housing markets of China. *Journal of Housing Economics*, 25, 1–15. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2014.04.001>.
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159–3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>.
- Wu, J., Gyourko, J., & Deng, Y. (2012). Evaluating conditions in major Chinese housing markets. *Regional Science and Urban Economics*, 42(3), 531–543.
- Zhang, Y., Hua, X., & Zhao, L. (2012). Exploring determinants of housing prices: A case study of Chinese experience in 1999–2010. *Economic Modelling*, 29(6), 2349–2361.