



Backlog Perumahan di Kota Yogyakarta sebagai Ancaman Ketahanan Nasional

Muhammad Zaki Mubarak¹, Deni Santi Pertiwi^{2*}, Cesa Carnadi^{3*}

¹Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta Indonesia

*Penulis Koresponden, email: zaki.mubarak15@gmail.com

Diterima: 25-03-2025

Disetujui: 21-04-2025

Abstrak

Isu kepadatan penduduk yang tidak diimbangi dengan kecukupan tempat tinggal atau disebut sebagai *backlog* merupakan suatu permasalahan yang serius di Indonesia, tidak terkecuali wilayah Yogyakarta. *Backlog* perumahan ini tidak bisa dipandang sebelah mata karena dampaknya yang begitu besar terhadap negara dan masyarakat. Oleh sebab itu pemerintah harus memberikan terobosan-terobosan yang cepat untuk segera mengatasi permasalahan ini. Penelitian ini menggunakan metode normatif empiris. Hasil penelitian ini adalah kepadatan penduduk di Yogyakarta terus meningkat setiap tahunnya, sementara luas wilayah di Yogyakarta terbatas, sehingga tidak imbang antara penduduk dan hunian, oleh karenanya perlu dilakukan penanganan seperti subsidi rumah dan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Kata Kunci: *backlog*, perumahan, subsidi, FLPP.

Abstract

The issue of population density that is not matched by adequate housing is a serious problem in Indonesia, and the Yogyakarta region is no exception. This housing backlog cannot be underestimated because of its huge impact on the country and society. Therefore, the government must provide a quick breakthrough to immediately overcome this problem. This research uses empirical normative method. The result of this research is that the population density in Yogyakarta continues to increase every year, while the area in Yogyakarta is limited, so it is not balanced between population and housing, therefore it is necessary to handle such as housing subsidies and the Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) scheme.

Keywords: *backlog*, housing, subsidy, FLPP.

Pendahuluan

Rumah merupakan bagian dari kebutuhan primer seseorang yang harus terpenuhi. Namun pemenuhan kebutuhan akan rumah nyatanya semakin sulit untuk terpenuhi. Hal ini bukan tanpa sebab, karena dengan bertambahnya pertumbuhan penduduk harga tanah juga semakin melambung serta tempat bangun yang juga semakin tidak ada. Pertumbuhan penduduk yang terpusat di

daerah-daerah perkotaan, seringkali memunculkan atau melahirkan daerah-daerah kumuh yang tentunya akan berdampak pada semua lini. Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan . Atas dasar itulah negara dalam hal ini wajib untuk memenuhi hak tersebut yang salah satunya adalah pemenuhan tempat tinggal bagi warga negaranya .

Berbicara mengenai kebutuhan akan tempat tinggal, maka tidak akan lepas dari pembahasan berkaitan dengan *backlog*. Menurut Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan, *backlog* adalah kesenjangan yang terjadi saat jumlah rumah yang terbangun tidak sesuai dengan jumlah rumah yang masyarakat butuhkan (Keuangan 2015). Saat ini, *backlog* perumahan di Indonesia mencapai sekitar 12,7 juta unit pada tahun 2023, meningkat dari 11 juta unit pada tahun sebelumnya. Sekitar 93% dari *backlog* tersebut berasal dari masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dengan 60% di antaranya bekerja di sektor informal. Kenaikan angka *backlog* ini menunjukkan adanya krisis perumahan yang semakin mendesak untuk ditangani.

Beberapa faktor penyebab *backlog* perumahan meliputi; a) Pertumbuhan Penduduk: Pertumbuhan populasi yang pesat meningkatkan permintaan akan hunian, sementara pasokan rumah tidak dapat mengikuti laju pertumbuhan tersebut (Anon 2023). b) Keterbatasan Anggaran: Anggaran pemerintah untuk pembangunan perumahan sering kali terbatas, mengingat banyaknya kebutuhan prioritas lain yang harus dipenuhi. c) Rendahnya Penyediaan Rumah Terjangkau: Sektor swasta hanya mampu memenuhi sekitar 40% dari total permintaan rumah, sedangkan intervensi pemerintah juga belum cukup untuk menutupi kekurangan tersebut (Nishi 2023; Sukarno dan Sari 2023).

Backlog perumahan di Indonesia tentunya memiliki dampak yang cukup vital terhadap ketahanan nasional, yang mencakup aspek sosial, ekonomi serta stabilitas politik. *Backlog* perumahan yang tinggi menyebabkan banyak masyarakat, terutama dari kalangan berpenghasilan rendah, tidak memiliki akses ke tempat tinggal yang layak. Hal ini dapat memicu ketidakpuasan sosial

dan potensi konflik, terutama di daerah perkotaan yang padat penduduk. Ketidakpuasan ini dapat berujung pada protes atau kerusuhan yang mengancam stabilitas social. Kemudian dalam kaitannya dengan ekonomi, Sektor perumahan merupakan salah satu pilar penting dalam perekonomian. Dengan tingginya *backlog*, pertumbuhan sektor ini terhambat, yang berdampak pada penyerapan tenaga kerja dan kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional. Diperkirakan bahwa sektor properti menyerap sekitar 10-12 juta tenaga kerja dari berbagai sektor. Ketidakmampuan untuk menyediakan hunian yang cukup dapat mengakibatkan pengurangan daya beli masyarakat dan memperburuk kondisi ekonomi secara keseluruhan.

Disamping itu, Keterbatasan anggaran untuk pembangunan perumahan menyebabkan pemerintah harus mengeluarkan biaya tambahan untuk subsidi dan bantuan sosial bagi masyarakat yang tidak memiliki rumah. Ini menciptakan beban keuangan yang signifikan, yang dapat mengalihkan dana dari program-program penting lainnya, seperti pendidikan dan kesehatan. *Backlog* perumahan juga menghambat upaya pemerintah dalam mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan (SDGs). Tanpa penyediaan perumahan yang layak, pencapaian target terkait pengentasan kemiskinan dan peningkatan kualitas hidup akan sulit terwujud (Sandi 2024). oleh sebab itu, penanganan *backlog* perumahan sangat penting untuk mencapai tujuan pembangunan nasional yang lebih luas, termasuk peningkatan kualitas hidup masyarakat, stabilitas sosial, dan pertumbuhan ekonomi. Kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat sangat diperlukan untuk mengatasi tantangan ini secara efektif dan berkelanjutan.

Oleh sebab itu untuk mematahkan permasalahan-permasalahan yang ada tersebut, dalam penelitian ini diharapkan mampu memberikan solusi inovatif yang dapat diterapkan di daerah-daerah di Indonesia. Dalam penelitian ini karena peneliti terafiliasi di Wilayah Yogyakarta maka peneliti akan memberikan solusi yang peneliti yakini belum pernah dilakukan di wilayah-wilayah lain di Indonesia. Yogyakarta sebagai provinsi yang menyandang keistimewaan memiliki keistimewaan yang tidak dimiliki oleh wilayah-wilayah lain khususnya di bidang pertanahan. Bahwa tanah-tanah

yang berada di Yogyakarta adalah tanah milik kasultanan dan masyarakat hanya memiliki hak pakai dengan ditandai diberikannya serat kekancingan atau surat kekancingan. Dalam rangka mengatasi *backlog* perumahan, yogyakarta juga menjadi salah satu wilayah yang memiliki permasalahan tersebut, maka untuk mengatasi hal itu pemerintah beserta jajaran dapat menarik seluruh serat kekancingan tersebut dan dibuatkan rumah susun dengan fasilitas yang memadai. Selain dapat mengatasi *backlog* perumahan, juga mampu mengurangi wilayah-wilayah kumuh yang ada di yogyakarta. Bahwa pemerintah beserta jajaran mau tidak mau harus mengesampingkan ego sektoral demi mewujudkan indonesia sebagai negara dengan ketahanan nasional yang memadai.

Metode

Metode penelitian hukum empiris ini dilakukan untuk melihat kenyataan-kenyataan yang ada di masyarakat tentang kepadatan penduduk yang tidak diimbangi dengan hunian atau disebut sebagai *backlog* perumahan. Metode ini dipergunakan pada penelitian menggunakan data primer dan data sekunder, dimana data primer diperoleh dari hasil observasi melalui dinas terkait beserta pihak ketiga dalam menyusun rancangan peraturan daerah yang menyangkut permasalahan *backlog* perumahan di Yogyakarta. Disamping metode penelitian empiris, metode normatif juga dipergunakan seperti bahan hukum sekunder ada pada literatur-literatur serta tulisan-tulisan para ahli berkaitan dengan penelitian ini. Bahan dan data yang sudah terkumpul kemudian di analisis dan diuraikan dengan metode deskriptif.

Hasil dan Pembahasan

Kepadatan penduduk di Yogyakarta menjadi isu penting dalam perencanaan pembangunan wilayah dan pengelolaan sumber daya kota. Sebagai pusat pendidikan, pariwisata, dan ekonomi, Yogyakarta terus mengalami peningkatan jumlah penduduk dari waktu ke waktu. Peningkatan jumlah penduduk ini berimbas pada banyak sektor, termasuk infrastruktur, lingkungan, kualitas hidup, serta tata ruang kota. Oleh karena itu, penting

untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan peningkatan kepadatan penduduk dan dampaknya terhadap pembangunan kota ini (BPS 2021).

Salah satu faktor yang memengaruhi peningkatan kepadatan penduduk di Yogyakarta adalah urbanisasi. Urbanisasi mengacu pada perpindahan penduduk dari daerah pedesaan ke daerah perkotaan. Yogyakarta, sebagai kota besar dengan daya tarik ekonomi yang tinggi, menjadi salah satu tujuan utama bagi para migran, baik dari dalam provinsi maupun luar provinsi. Dalam beberapa tahun terakhir, semakin banyak penduduk yang datang ke Yogyakarta, terutama untuk bekerja dan belajar. Universitas Gadjah Mada dan berbagai perguruan tinggi lainnya menjadikan kota ini sebagai pusat pendidikan yang menarik bagi mahasiswa dari seluruh Indonesia (Selang dkk. 2018). Pertumbuhan ekonomi Kota Yogyakarta yang pesat, khususnya di sektor pendidikan, pariwisata, dan perdagangan, menjadi daya tarik tersendiri bagi banyak orang untuk bermigrasi dan tinggal di Yogyakarta. Daerah ini menjadi tujuan utama para pebisnis, pekerja, dan pelajar yang ingin meraih kondisi ekonomi dan pendidikan yang lebih baik. Jumlah penduduknya juga terus bertambah karena daya tarik destinasi wisata budaya. Urbanisasi dalam menyediakan kesempatan kerja yang lebih baik telah membawa Daerah Istimewa Yogyakarta ke dalam kancang persaingan. Pembangunan di sektor pariwisata diikuti dengan munculnya sektor-sektor lainnya, yaitu jasa, perdagangan, dan teknologi informasi, yang sama-sama memiliki kontribusi besar terhadap tingkat urbanisasi dan arus masuk penduduk (Yusuf dkk. 2022).

Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) di Yogyakarta, pada tahun 2024 mencatat kepadatan penduduk mencapai rata-rata 1.182 jiwa/km², dengan Kota Yogyakarta yang mencatat posisi pertama dengan kepadatan penduduk sejumlah 12.570 jiwa/km², berikut sajian datanya (BPS Provinsi D.I.Yogyakarta 2024):

Tabel 1.
Kepadatan Penduduk Tahun 2024

Kabupaten/Kota	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Luas Wilayah (km ²)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/km ²)
Kota Yogyakarta	373.589	32,5	12.570
Kabupaten Sleman	1.125.804	574,82	1.958,5
Kabupaten Bantul	985.770	506,85	1.940
Kabupaten Kulon Progo	436.395	1.586,27	437
Kabupaten Gunungkidul	747.161	1.485,36	476

Kepadatan pendudukan di Yogyakarta memiliki dampak yang serius, terutama perihal pembangunan. Kepadatan penduduk yang tinggi di Yogyakarta memberikan tekanan besar terhadap infrastruktur kota. Salah satu dampak yang paling terlihat adalah kemacetan lalu lintas. Selain masalah kemacetan, kepadatan penduduk juga berdampak pada infrastruktur publik lainnya. Penyediaan air bersih, listrik, dan fasilitas kesehatan menjadi semakin terbatas. Di beberapa kawasan yang padat penduduk, akses terhadap layanan dasar seperti kesehatan dan pendidikan semakin terbatas, yang berdampak negatif terhadap kualitas hidup masyarakat (Hidayati 2025).

Dampak langsung dari peningkatan kepadatan penduduk adalah berkurangnya ruang terbuka hijau juga berkontribusi pada penurunan kualitas lingkungan. Kepadatan penduduk juga berpengaruh terhadap pengelolaan sampah. Semakin banyak penduduk yang tinggal di suatu wilayah, semakin besar pula volume sampah yang dihasilkan. Tanpa sistem pengelolaan sampah yang efisien, masalah sampah dapat menjadi masalah serius yang mengganggu kenyamanan dan kesehatan masyarakat (Maherdyta dkk. 2022).

Selain sampah dan transportasi yang mencemarkan udara kemudian berimplikasi pada kualitas hidup masyarakat di Yogyakarta, tantangan lain yang dialami oleh Yogyakarta akibat kepadatan penduduk dan kurangnya lahan yang mengakibatkan terjadinya *backlog*. *Backlog* memiliki arti yang mana bahwa jumlah rumah tangga yang belum memiliki atau menempati rumah layak huni karena keterbatasan akses terhadap perumahan yang terjangkau. Di daerah dengan kepadatan tinggi, permintaan akan perumahan meningkat, sementara lahan yang tersedia semakin terbatas. Hal ini menyebabkan

kenaikan harga tanah dan properti, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah kesulitan memperoleh hunian yang layak.

Backlog berkaitan erat dengan laju pertumbuhan penduduk yang mengakibatkan terjadinya kepadatan penduduk. Selain dari lajunya pertumbuhan, juga akibat dari lahan yang tidak berkembang, kondisi perekonomian masyarakat yang tidak stabil serta penataan kota/ruang yang tidak membuka akses atau memenuhi kebutuhan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Salah satu manifestasi nyata dari ketimpangan spasial adalah krisisnya hunian layak yang tercermin dalam tingginya angka *backlog* perumahan. Data Kementerian PUPR tahun 2023 mencatat bahwa *backlog* perumahan nasional telah mencapai angka 12,7 juta unit, dengan kebutuhan tambahan mencapai 800.000 unit setiap tahunnya. Sayangnya, kapasitas pembangunan hunian baru belum mampu menutupi setengah dari kebutuhan tersebut. Di DIY sendiri, data dari Dinas PUP-ESDM DIY menunjukkan bahwa *backlog* perumahan mencapai 56.000 unit. Dari jumlah tersebut, sekitar 70% berasal dari kelompok MBR yang tidak mampu membeli rumah layak huni tanpa subsidi atau bantuan pemerintah (Dinas PUP-ESDM DIY, 2023). Artinya, ada urgensi untuk mempercepat intervensi struktural guna menyediakan hunian layak dan terjangkau bagi kelompok rentan.

Penelitian Sadali dan Hadijah (2020) menunjukkan bahwa daya beli rumah tangga perkotaan di Yogyakarta mengalami stagnasi, sementara harga lahan dan bangunan meningkat tajam seiring perkembangan kawasan pariwisata dan jasa pendidikan (Hadijah dan Sadali 2020). Ketidakseimbangan ini menghasilkan fragmentasi spasial berupa kawasan elit dan kawasan marginal yang berdampingan dalam satu lingkungan geografis. Selain itu, pemetaan spasial atas keterjangkauan rumah menunjukkan bahwa keluarga dengan lebih dari tiga anggota rumah tangga di Yogyakarta memiliki kecenderungan lebih tinggi untuk tinggal di rumah yang tidak sesuai standar kelayakan. Hal ini menandakan bahwa aspek struktural dan demografis harus dipertimbangkan dalam penyusunan kebijakan perumahan (Umi 2018). Berdasarkan data yang disajikan oleh BPS, Kota Yogyakarta mengalami pertumbuhan penduduk setiap tahunnya. Namun, data yang disajikan oleh

BPS mengenai kepadatan penduduk Kota Yogyakarta hanya sampai pada tahun 2022, berikut datanya (DIY 2023):

Tabel 2
Kepadatan Penduduk Kota Yogyakarta

Tahun	Jumlah Penduduk (Ribu)	Laju Pertumbuhan Penduduk Per Tahun	Persentase Penduduk	Kepadatan Penduduk Per Km Persegi (Km2)	Rasio Jenis Kelamin Penduduk
2020	373.589,0	0,38	10,18	11.495	95,0
2021	376.324,0	0,98	10,14	11.579	94,9
2022	378.913,0	0,81v	10,07	11.546	94,8

Sajian data diatas menunjukkan adanya peningkatan pertumbuhan penduduk dan diikuti dengan kepadatan penduduk. Meskipun pada tahun 2022 mengalami penurunan, namun hal tersebut bukanlah penurunan yang signifikan. Pada tahun 2022 banyak hal yang mengakibatkan menurunnya pertumbuhan penduduk, salah satunya kematian akibat Covid-19, dengan angka kematian sejumlah 1.004 (Dinkes 2022). Sehingga laju pertumbuhan penduduk mengalami sedikit penurunan, akan tetapi penurunan pertumbuhan penduduk hanya bersifat sesaat. Karena lajunya pertumbuhan penduduk akan tetap mengalami peningkatan. Terlebih Kota Yogyakarta merupakan destinasi favorit hampir seluruh masyarakat Indonesia yang ingin mendatangi kota ini, baik hanya berkunjung sejenak seperti turis atau bahkan berdiam lebih lama bahkan menetap seperti mahasiswa dan pengaruh urban. Selain itu, berdasarkan proyeksi penduduk yang diasajikan oleh BPS, Kota Yogyakarta mengalami peningkatan setiap tahunnya, seperti pada tabel di bawah berikut (BPS 2024a):

Tabel 3.
Proyeksi Penduduk Kota Yogyakarta

Proyeksi Penduduk Kota Yogyakarta		
2023	2024	2025
375,70	375,78	375,77

Data diatas hanya menyajikan proyeksi penduduk asli Kota Yogyakarta, belum termasuk dengan pendatang seperti mahasiswa atau terjadinya urbanisasi di kemudian hari. Dengan lahan yang pastinya tidak berkembang, akan menimbulkan *backlog* yang struktural serta berdampak pada kondisi lingkungan yang tidak kondusif. Pada tahun 2022 saja masyarakat

Kota Yogyakarta yang memiliki rumah dengan kepemilikan pribadi hanya 54,25%, selebihnya tinggal di rumah sewa atau kepemilikan lainnya. Hal tersebut menggambarkan bahwa tidak semua orang mampu untuk tinggal di rumah pribadi yang merupakan haknya. Bahkan 75% pun belum terpenuhi untuk hunian hak milik pribadi bagi masyarakat Kota Yogyakarta (BPS 2023).

Tabel 4.
Persentase Hunian Pribadi

Tahun	Milik Pribadi	Sewa	Lainnya
2019	37,87	37,53	24,60
2020	44,79	32,83	22,38
2021	42,79	31,59	25,62
2022	54,25	22,86	22,89

Pemerintah Kota Yogyakarta perlu menasari kepada MBR terlebih dahulu dalam penanganan *backlog* ini. Karena MBR yang paling banyak membutuhkan penanganan serius dalam permasalahan *backlog*. Kategori MBR sendiri adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah. Dalam Keputusan Menteri PUPR No. 411/KPTS/M/2021 menyebutkan klasifikasi pendapatan dengan kategori MBR, untuk wilayah DIY sendiri adalah dengan penghasilan perbulan paling banyak senilai Rp6.000.000 bagi yang belum menikah, dan paling banyak senilai Rp8.000.000 bagi yang sudah menikah (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 2021). Kota Yogyakarta sendiri tercatat pada tahun 2023 pendapatan rata-rata paling masyarakat adalah senilai Rp2.005.347. Sehingga dapat disimpulkan bahwa mayoritas masyarakat Kota Yogyakarta masih tergolong dalam kategori MBR (BPS 2024b). Hal tersebut menandakan kebutuhan intervensi pemerintah masih sangat besar dalam penanganan *backlog*.

Perbedaan tekanan demografis mendorong konsentrasi kebutuhan infrastruktur dan perumahan yang sangat tinggi di kawasan perkotaan, sementara daerah pinggiran relatif stagnan dalam pembangunan sosial-ekonomi (Kamim, Khandiq, dan Amal 2019). Kesenjangan ini mendorong fenomena *urban sprawl*, yaitu permukiman-permukiman baru muncul di wilayah pinggiran kota namun dengan aksesibilitas yang terbatas terhadap fasilitas dasar seperti air bersih, sanitasi, dan transportasi. Transformasi spasial

yang tidak terencana mengakibatkan tumbuhnya kawasan permukiman informal yang padat namun tidak layak huni (Prihatin 2015). Di sisi lain, laju pembangunan sektor properti di pusat kota tidak sebanding dengan pertumbuhan kebutuhan perumahan. Hal ini diperparah dengan meningkatnya harga tanah yang membuat segmen MBR semakin sulit untuk memperoleh hunian yang layak.

Studi Ritohardoyo dan Sadali (2017) menemukan bahwa penyebaran Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Yogyakarta lebih terkonsentrasi di wilayah padat dan berdekatan dengan kawasan perdagangan, menandakan adanya tekanan ekonomi yang memaksa masyarakat untuk tetap bertahan di kawasan tersebut meskipun kualitas huniannya rendah (Ritohardoyo dan Sadali 2017). Kesenjangan spasial ini tidak hanya bersifat geografis tetapi juga struktural. Pemerataan pembangunan yang kurang menyebabkan tingginya angka migrasi penduduk dari kabupaten sekitar menuju pusat kota, menciptakan tekanan terhadap ketersediaan lahan dan infrastruktur dasar (Lefiadhi dan Djaka 2018). Akibatnya, kemiskinan dari fenomena urban meningkat karena sebagian besar pendatang tidak memiliki cukup daya beli untuk masuk ke pasar properti formal.

Dewasa ini aturan untuk menangani permasalahan *backlog* sudah lahir sejumlah peraturan-perundang-undangan, baik dalam skala nasional maupun skala daerah, yaitu Perda. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa sejumlah aturan yang lahir masih belum mumpuni mengatasi *backlog* secara signifikan. Hal ini dibuktikan masih banyaknya kebutuhan akan tempat tinggal, termasuk Kota Yogyakarta. Seperti yang disampaikan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Energi, dan Sumber Daya Alam (PUPR-ESDM) DIY, Anna Rina Herbranti yang menyampaikan bahwa *backlog* Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di DIY masih cukup banyak, sekitar 56.000 unit. Tanpa terkecuali wilayah Kota Yogyakarta yang mengalami tren urban yang cukup pesat (Anisatul 2025). Aturan setingkat Undang-Undang yang berusaha mengatasi *backlog* ada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU 1/2011).

Hak atas rumah layak huni dalam UU 1/2011 ditegaskan dari segi normatif. Bahwa setiap warga negara berhak menempati rumah yang layak, aman, dan terjangkau. Ketentuan ini seharusnya menjadi dasar konstitusional untuk menjamin perumahan bagi seluruh lapisan masyarakat. Namun, realitas menunjukkan bahwa prinsip ini belum terwujud secara merata, sebagaimana terlihat dari angka *backlog* perumahan. Seiring berjalannya waktu, UU 1/2011 direvisi melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (UU Cipta Kerja).

Melalui revisi UU Cipta Kerja, mengalami penyederhanaan proses perizinan pembangunan, termasuk pengganti IMB seperti Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Tujuannya adalah mempercepat pembangunan, termasuk rumah vertikal seperti rusunami. Namun, penyederhanaan ini lebih banyak dimanfaatkan oleh pengembang swasta untuk pembangunan komersial dibanding proyek untuk MBR. Ketiadaan insentif fiskal atau pengaturan kuota hunian subsidi menyebabkan tujuan UU ini dalam mengatasi *backlog* belum optimal menyentuh segmen yang membutuhkan, yaitu MBR. Selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2076 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (PP 14/2021).

PP 14/2021 mengatur ketentuan teknis perihal perumahan dan kawasan permukiman, khususnya untuk mendukung perumahan MBR. PP 14/2021 disebutkan bahwa pemerintah pusat dan daerah wajib menyediakan perumahan dalam skema bantuan atau subsidi. Meski demikian, peraturan ini belum secara eksplisit memberikan peta jalan pendanaan, skema kerja sama, atau prioritas wilayah intervensi. Walaupun pada UU Cipta Kerja dan turunannya ada klausul yang menyebutkan bahwa para pengembang diwajibkan menyediakan paling sedikit 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun, yang mana nilai 20% tersebut bisa dikonversikan dalam bentuk dana, kemudian oleh pemerintah akan menjadikan modal untuk pembangunan rumah susun umum (RI 2023). Tentu hal ini akan menjadi hal

positif dan salah satu upaya ideal saat ini untuk mencapai keterpenuhan anggaran dalam penyediaan hunian bagi MBR.

Selanjutnya setingkat Provinsi, yaitu di DIY memiliki instrumen hukum pada Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021–2041 (Perda DIY 2/2021). Arah kebijakan dari Perda ini sudah bagus dalam perencanaan masa depan dan dapat dikategorikan peraturan yang futuristik. Namun dalam pengentasan mengenai *backlog* masih belum terjawab, karena di Perda DIY 2/2021 hanya menyebutkan akan meningkatkan kuantitas dan kualitas pembangunan rumah susun sebagai solusi penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, namun pengatur kebijakan luput akan mekanismenya (DIY 2021).

Kendati pun masih berpegang pada aturan diatasnya, maka yang perlu dilihat dan diharapkan adalah eksekusi pemenuhannya. Karena secara garis besar Perda DIY 2/2021 membahas perencanaan masa depan yang bersifat pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, hanya itu. Sehingga cukup disayangkan pemenuhan akan hunian bagi masayarakat kurang ditekankan dalam fokus pengembangan masa depan. Selanjutnya di tingkat Kota Yogyakarta sendiri terdapat instrumen hukum dalam bentuk Peraturan Wali Kota Yogyakarta Nomor 43 Tahun 2020 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan (Perwal Kota Jogja 43/2020). Perwal Kota Jogja 43/2020 memberikan mandat kepada Pemerintah Kota untuk menyiapkan Rumah Susun Sewa (Rusunawa) dan Rumah Susun Milik (Rusunami) sebagai solusi *backlog*. Sayangnya, keterbatasan anggaran daerah dan birokrasi pengadaan tanah membuat realisasi rusun sangat terbatas (YOGYAKARTA 2024). Proyek rusun yang berhasil dibangun pun sering kali tidak memenuhi aspek lokasi strategis dan aksesibilitas yang layak, membuat MBR enggan menempatinya. Peraturan ini menunjukkan bahwa keberadaan kebijakan saja tidak cukup tanpa strategi operasional dan pendanaan yang berkelanjutan.

Persoalan tersebut bukan semata-mata permasalahan teknis atau infrastruktur, tetapi juga berakar pada ketimpangan sosial-ekonomi yang lebih

dalam. Studi yang dilakukan oleh Sodik dkk. (2022) menyebutkan bahwa ketimpangan pendapatan dan ketergantungan penduduk non-produktif (seperti lansia dan anak-anak) turut memperburuk distribusi spasial hunian di wilayah DIY (Ariesta, Jamzani Sodik, dan Didi Nuryadin 2022). Peningkatan pasokan rumah vertikal merupakan jawaban atas ketidakseimbangan antara pertumbuhan kebutuhan dan ketersediaan hunian layak, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di kawasan metropolitan (Nuranggaputra 2024). Pembangunan rusun tidak hanya mendukung pengendalian laju alih fungsi lahan, tetapi juga menciptakan hunian dengan infrastruktur terintegrasi yang menunjang kualitas hidup. Dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas, rumah susun sederhana milik (Rusunami) dan apartemen terjangkau dapat menampung lebih banyak penduduk tanpa memperluas area pemukiman (Febrita 2016).

Model hunian vertikal tidak hanya mengoptimalkan penggunaan lahan, tetapi juga dapat menyediakan fasilitas umum yang memadai bagi masyarakat. Agar pengembangan rumah vertikal dapat berjalan optimal, pemerintah perlu memberikan berbagai insentif kepada pengembang, seperti keringanan pajak dan subsidi pembangunan. Dukungan berupa skema pembiayaan yang lebih terjangkau, seperti kredit rumah dengan bunga rendah, juga dapat membantu MBR memiliki tempat tinggal di kawasan yang strategis. Dengan kebijakan yang jelas serta kerja sama antara pemerintah dan sektor swasta, pembangunan rumah vertikal dapat menjadi solusi jangka panjang dalam mengatasi permasalahan *backlog* perumahan di Yogyakarta.

Dalam Naskah Akademik Perubahan UU Nomor 1 Tahun 2011, rumah susun diusulkan menjadi komponen utama dalam skema hunian berimbang guna mendorong distribusi perumahan yang adil antara kelompok atas, menengah, dan bawah (RI 2024). Keberhasilan pembangunan rumah susun sebagai solusi *backlog* perumahan juga memerlukan pendekatan multisektor. Modul dari Direktorat Rumah Susun Kementerian PUPR menekankan pentingnya sinkronisasi antara penyediaan lahan, kesiapan pengelolaan rusun oleh pemerintah daerah, serta partisipasi masyarakat penerima manfaat dalam menjaga keberlanjutan bangunan (Batubara 2018). Tanpa tata kelola yang baik,

rumah susun berisiko mengalami degradasi fisik dan sosial. Oleh karena itu, pembangunan rusun harus disertai sistem manajemen hunian yang inklusif dan penguatan kapasitas kelembagaan, sehingga benar-benar menjadi solusi jangka panjang untuk krisis perumahan di Indonesia.

Secara umum, transformasi menuju perumahan yang adil dan terjangkau di Yogyakarta memerlukan kombinasi antara reformasi kebijakan spasial, dukungan fiskal untuk MBR, serta inovasi dalam desain perumahan dan tata ruang kota. Dari segi regulasi baik UU No. 1/2011, PP No. 12/2021, hingga Perwal Kota Yogyakarta belum mengatur mekanisme penjaminan kredit perumahan berbasis komunitas atau koperasi. Tanpa inovasi dalam pembiayaan dan keterlibatan lembaga keuangan mikro, pembangunan rusun atau hubungan vertikal untuk MBR akan terus menemui jalan buntu.

Regulasi terkait perumahan tidak secara jelas mengatur sistem monitoring terpadu yang melibatkan pemerintah pusat, daerah, dan masyarakat sipil juga menjadi salah satu hambatan. Karena tanpa sistem yang transparan dan partisipatif, akurasi data *backlog* pun menjadi kabur. Banyak rumah yang sebetulnya tidak layak tidak terdata secara resmi karena tidak memenuhi syarat administrasi formal. Hal ini memperburuk kondisi faktual lapangan, di mana penyusunan program tidak berbasis kebutuhan nyata, melainkan pada asumsi perencanaan yang bersifat administratif. Fragmentasi kebijakan meskipun sudah ada berbagai regulasi mulai dari tingkat nasional (UU, PP) hingga daerah (Perda, Perwal), sinergi antar kebijakan ini masih sangat lemah dalam hal eksekutorial.

Perda dan Perwal juga belum diintegrasikan dalam satu peta jalan jangka panjang untuk menurunkan *backlog* hingga target nol pada tahun tertentu. Fragmentasi inilah yang menjadikan regulasi bersifat normatif tetapi tidak mampu menjawab masalah struktural perumahan secara menyeluruh. *Backlog* perumahan yang tinggi di Kota Yogyakarta tidak hanya berdampak pada aspek sosial dan ekonomi, tetapi juga berpotensi untuk mengganggu ketahanan nasional secara lebih luas. Ketahanan nasional mencakup dimensi kesejahteraan rakyat, keadilan sosial, dan stabilitas wilayah yang semuanya sangat terkait dengan akses pada hunian layak.

Ketimpangan akses terhadap perumahan akibat backlog dapat memicu urbanisasi berlebihan, memperluas kawasan kumuh yang ada, serta meningkatkan ketegangan sosial antara kelompok yang memiliki daya beli dan masyarakat berpenghasilan rendah yang termarginalkan dari pasar properti. Di Kota Yogyakarta, sebagai kota pendidikan dan budaya yang sangat padat, kondisi ini menciptakan banyak tekanan terhadap ruang hidup, infrastruktur kota, dan beban fiskal daerah. Apabila dibiarkan, fragmentasi sosial yang dihasilkan dari ketidakadilan spasial perumahan ini dapat menurunkan kepercayaan publik secara keseluruhan terhadap negara serta memperbesar potensi konflik horizontal yang ada. Dengan demikian, *backlog* bukanlah sekadar isu teknis pembangunan saja. Akan tetapi, *backlog* juga merupakan ancaman bagi integrasi sosial serta ketahanan nasional yang berkelanjutan. Hal ini perlu menjadi perhatian, sebab *backlog* perumahan yang terjadi dapat menyebabkan ancaman terhadap ketahanan nasional. *Backlog* perumahan tentunya dapat meningkatkan kemiskinan dan ketidaksetaraan di masyarakat. Ketika orang tidak memiliki akses ke perumahan yang layak, mereka dapat terpaksa tinggal di tempat-tempat yang tidak sehat dan tidak adaman, yang akan memperburuk kondisi kemiskinan dan ketidaksetaraan. Selain itu *backlog* perumahan juga dapat meningkatkan risiko bencana alam, seperti banjir juga tanah longsor. Ketika perumahan tidak dibangun dengan baik dan tidak memiliki fasilitas yang memadai, maka risiko bencana tentu akan ada. Kemudian *backlog* perumahan juga dapat meningkatkan beban kesehatan masyarakat. Ketika orang tinggal di tempat-tempat yang tidak sehat dan tidak aman, maka mereka cenderung rentan terhadap penyakit dan masalah kesehatan lainnya. Di samping risiko tersebut pula terdapat risiko peningkatan konflik sosial, *backlog* perumahan dapat menimbulkan konflik sosial. Ketika orang tidak dapat memiliki akses ke perumahan yang layak, maka mereka dapat merasa frustasi dan marah, yang tentunya dapat menyulut konflik sosial. Yang paling memprihatinkan dari *backlog* perumahan adalah bahwa *backlog* perumahan akan menjadi beban ekonomi negara, pemerintah harus mengeluarkan biaya. Dampak atas kesehatan, dampak atas masalah sosial tentu dengan dampak-dampak lainnya pada gilirannya akan meningkatkan

pengeluaran pemerintah. Oleh sebab itu mau tidak mau permasalahan *backlog* yang terjadi dipenjuru negeri ini harus segera diatasi.

Penutup

Kepadatan penduduk di Yogyakarta terus meningkat setiap tahun, sementara luas wilayah tetap terbatas. Urbanisasi yang pesat, menjadi salah satu faktor kepadatan penduduk terus meningkat hal tersebut didorong oleh berbagai sektor diantaranya pendidikan, pariwisata, dan ekonomi. Dampak dari kepadatan penduduk menimbulkan berbagai permasalahan seperti kemacetan lalu lintas, penurunan kualitas udara, peningkatan volume sampah, harga properti naik, serta lahan yang berkurang mengakibatkan terjadinya *backlog*. *Backlog* sendiri berdampak langsung bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang kesulitan mendapatkan hunian yang layak. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, perencanaan tata ruang yang lebih baik menjadi kebutuhan utama. Pemerataan pembangunan hingga ke wilayah pinggiran serta pengelolaan ruang terbuka hijau yang optimal dapat membantu mengurangi dampak negatif kepadatan penduduk. Salah satu langkah strategis dalam mengatasi *backlog* perumahan adalah pembangunan rumah vertikal seperti Rusunami dan apartemen terjangkau. Rumah vertikal dapat menjadi solusi jangka panjang bagi kebutuhan hunian masyarakat. Sinergi antara pemerintah dan sektor swasta diperlukan untuk menciptakan lingkungan perkotaan yang lebih tertata dan layak huni serta terpenuhinya hak-hak bagi seluruh penduduk Yogyakarta. *Backlog* juga mengacam ketahanan nasional karena dapat menciptakan ketimpangan sosial di masyarakat. Selain dari pada itu pula *backlog* menjadikan banyak dampak-dampak negatif lainnya, seperti masalah sosial, kerusakan lingkungan, konflik, menjadi beban ekonomi negara dan pada akhirnya akan menjadikan pengeluaran yang besar oleh negara secara masif jika tidak segera terselesaikan.

Dalam masalah ini perlu penanganan-penanganan yang cepat serta tepat, dalam hal ini penulis dapat memberikan saran dalam mengatasi *backlog* yang terjadi dengan catatan bahwa pemerintah beserta jajaran harus benar-benar komitmen dalam pengentasan ini. Saran penulis adalah pemerintah

dapat melaksanakan program subsidi rumah. Mungkin pemerintah telah melakukannya tetapi karena kurangnya analisis, baik analisis kebutuhan ataupun analisis lingkungan akibatnya banyak subsidi rumah yang terbengkalai, oleh sebab itu perlu rencana yang benar-benar matang untuk mengimplementasikannya. Kemudian skema pembiayaan FLPP, skema ini penting untuk keberlanjutan program kepemilikan rumah bagi MBR, skema ini memiliki potensi mempercepat pengurangan *backlog*.

Daftar Pustaka

- Anisatul, Umah. 2025. "Backlog Rumah Tidak Layak Huni di DIY Mencapai 56.000 Unit." *harianjogja.com*.
- Anon. 2023. "Mengenal Backlog: Menyusun Prioritas Rumah di Masa Depan." *Perkim.id* 1. Diambil 22 Januari 2025 (<https://perkim.id/perumahan/mengenal-backlog-menyusun-prioritas-rumah-di-masa-depan/>).
- Ariesta, Lenti Canina Odelia Windi, Jamzani Sodik, dan Didi Nuryadin. 2022. "Determinan Ketimpangan Distribusi Pendapatan Kabupaten/Kota Dan Keterkaitan Spasial." *SIBATIK JURNAL: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, dan Pendidikan* 1(5):737–54. doi: 10.54443/sibatik.v1i5.79.
- Batubara, Harris. 2018. "Pelatihan Penentuan Prioritas Keterpaduan Pembangunan Infrastruktur untuk Pembangunan Wilayah." *Kementerian PUPR-BPSDM*.
- BPS. 2021. "Berita Resmi Statistik: Hasil Sensus Penduduk 2021." *Bps.Go.Id* (27):1–8.
- BPS, DIY. 2023. *Distribusi Persentase Rumah Tangga Menurut Kabupaten/Kota dan Status Penguasaan Bangunan Tempat Tinggal di Provinsi DI Yogyakarta*.
- BPS, DIY. 2024a. *Proyeksi Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi D.I. Yogyakarta (Ribu Jiwa)*.
- BPS, DIY. 2024b. *Rata-rata Pendapatan Bersih Sebulan Pekerja Informal Menurut Kabupaten/Kota dan Pendidikan Tertinggi yang Ditamatkan di Provinsi DI Yogyakarta*.
- BPS Provinsi D.I.Yogyakarta. 2024. "Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka."
- Dinkes, Jogya. 2022. *Covid-19 di Kota Yogyakarta*.
- DIY, BPS. 2023. *Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk, Distribusi Persentase Penduduk, Kepadatan Penduduk, Rasio Jenis Kelamin Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DI Yogyakarta*.
- DIY, PERDA. 2021. "Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021 - 2041." *Perda DIY 6*.
- Febrita, Diana. 2016. "Pemanfaatan Rumah Susun dan Kebutuhan Pengembangannya di Kabupaten Sleman." *Jurnal Bumi Indonesia* 5(2):1–10.

- Hadijah, Zara, dan Mohammad Isnaini Sadali. 2020. "Pengaruh Urbanisasi Terhadap Penurunan Kemiskinan di Indonesia." *Jurnal Wilayah dan Lingkungan* 8(3):290–306. doi: 10.14710/jwl.8.3.290-306.
- Hidayati, Inayah. 2025. "Yogyakarta dan Dilema Kota Pariwisata." *Detik.com*.
- Kamim, Anggalih Bayu Muh, Muh. Rusmul Khandiq, dan Ichlasul Amal. 2019. "Paradoks Pembangunan Daerah, Implikasi Kemiskinan Pasca Alih Fungsi Lahan Pertanian Akibat Urban Sprawl Di Kabupaten Sleman." *Jurnal Tradisi* Vol.2(1):12–25.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2021. "Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 411/KPTS/M?2021 Tentang Besaran Peng." *Peraturan Menteri PUPR* 1–282.
- Keuangan, Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian. 2015. "Peranan APBN dalam Mengatasi Backlog Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)." Hlm. 6 dalam.
- Lefiadhi, Premana, dan Marwasta Djaka. 2018. "Ketimpangan Ekonomi Di Zona Perkotaan Dan Pedesaan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta." *Jurnal Bumi Indonesia* 1–10.
- Maherdyta, Nadhira Rashifanti, Annisa Syafitri, Fajar Septywanto, Primery Annisa Kejora, Sri Dewi Gulo, dan Desy Sulistiyoini. 2022. "Analisis Risiko Kesehatan Lingkungan Paparan Gas Nitrogen Dioksida (NO₂) dan Sulfur Diokida (SO₂) pada Masyarakat di Wilayah Yogyakarta." *Jurnal Sanitasi Lingkungan* 2(1):51–59. doi: 10.36086/jsl.v2i1.1040.
- Nishi, Asera. 2023. "Apa itu Backlog? Yuk Mengenal Pengertian Product Backlog Perumahan!" *asernishi.com*. Diambil 22 Januari 2025 (<https://aseranishi.com/apa-itu-backlog-perumahan/>).
- Nuranggaputra, Ramadhani Devin. 2024. "PORTAL Dari Backlog ke Solusi: Strategi untuk Menyediakan Perumahan Layak bagi Seluruh Masyarakat Indonesia." *himiespa.feb.ugm.ac.id*.
- Prihatin, Rohani Budi. 2015. "Alih Fungsi Lahan Di Perkotaan (Studi Kasus Di Kota Bandung Dan Yogyakarta)." *Jurnal Aspirasi* 6(2):105–18. doi: 10.22212/aspirasi.v6i2.507.
- RI, Badan Keahlian DPR. 2024. "Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Badan." *DPR RI*.
- RI, DPR. 2023. *Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang*. Vol. 9.
- Ritohardoyo, Su, dan Mohammad Isnaini Sadali. 2017. "Kesesuaian Keberadaan Rumah Tidak Layak Huni (Rtlh) Terhadap Tata Ruang Wilayah Di Kota Yogyakarta." *Tataloka* 19(4):291. doi: 10.14710/tataloka.19.4.291-305.
- Sandi, Ferry. 2024. "Ini Penyebab Backlog Perumahan RI Terus Naik, Bahaya Jika Tak Beres Ini Penyebab Backlog Perumahan RI Terus Naik, Bahaya Jika Tak Beres." *CNBC Indonesia* 01. Diambil 22 Januari 2025 (<https://www.cnbcindonesia.com/news/20240612194157-4-546150/ini-penyebab-backlog-perumahan-ri-terus-naik-bahaya-jika-tak-beres>).

- Selang, Magvirah Andira, Doddy Aditya Iskandar, Retno Widodo D. P, Magister Perencanaan, Kota Dan, Universitas Gadjah Mada, Jurusan Teknik, Fakultas Teknik, dan Universitas Gadjah Mada. 2018. "Tingkat Perkembangan Urbanisasi Spasial Di Pinggiran Kpy (Kawasan Perkotaan Yogyakarta) Tahun 2012-2016." *Universitas Trisakti*.
- Sukarno, Sukarno, dan Ika Kartika Sari. 2023. "Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphbtb) Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dari Segi Teori Keadilan." *Fortiori Law Journal* 3(01):83–92.
- Umi, Listyaningsih. 2018. "Perspektif Spasial Penanggulangan Kemiskinan Spatial Poverty Of Poverty Alleviations In Bantul District Of Yogyakarta." *Putrawidya* 19(1):93–112.
- Yogyakarta, Perwal Kota. 2024. "Peraturan Wali Kota Yogyakarta Nomor 31 Tahun 2024 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan." *Perwal Kota Yogyakarta*.
- Yusuf, Muhammad Zulfikar, Nurrahmy Hidayati, Muhammad Ghafur Wibowo, dan Navi'ah Khusniati. 2022. "Pengaruh Pendidikan Dan Ipm Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Daerah Istimewa Yogyakarta." *Jurnal Ekonomi dan Pendidikan* 19(1):25–38. doi: 10.21831/jep.v19i1.47963.

