

BULETIN APBN

Vol. X, Edisi 19, Oktober 2025

Kenaikan Harga Beras Di Tengah Surplus Beras

p.4

Catatan Terhadap Kredit Program Perumahan Dalam Mendukung Program 3 Juta Rumah

p.10

ISO 9001:2015
Certificate No. IR/QMS/00138



ISSN 2502-8685



Dewan Redaksi

Pengarah

Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H.,
M.H.

Pemimpin Redaksi

Robby Alexander Sirait

Rastri Paramita

Rosalina Tineke Kusumawardhani
Tio Riyono

Penanggung Jawab

Dr. Furcony Putri Syakura, S.H.,
M.H., M.Kn., QGIA, QHIA., QIA,
PQIA

Redaktur

Adhi Prasetyo Satriyo Wibowo
Dahiri
Martha Carolina

Editor

Riza Aditya Syafri
Orlando Raka Bestianta

Kenaikan Harga Beras Di Tengah Surplus Beras

p.4

Beras merupakan komoditi utama masyarakat Indonesia untuk memenuhi kebutuhan kalori dibandingkan dengan komoditi lainnya. Pemerintah melalui Badan Pangan Nasional (BPN) menegaskan bahwa produksi beras nasional mengalami surplus. Namun, faktanya beras mengalami kelangkaan dan harga juga mengalami kenaikan. Tulisan ini bertujuan untuk menghitung kapasitas produksi beras dan konsumsi beras nasional. Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun kapasitas produksi beras nasional mengalami penurunan dan konsumsi beras nasional cenderung mengalami kenaikan, tetapi kapasitas produksi beras nasional masih lebih tinggi dibandingkan kebutuhan konsumsi, sehingga terjadi surplus beras sebesar rata-rata 6,07 juta ton selama periode tahun 2020-2024 dan surplus beras sebesar rata-rata 1,11 juta ton selama periode Januari tahun 2025 sampai Agustus tahun 2025. Kenaikan beras cenderung lebih disebabkan oleh naiknya indeks biaya bibit dan indeks biaya upah. Komisi IV DPR RI perlu mendorong pemerintah untuk meningkatkan insentif bibit kepada petani yaitu berupa bantuan bibit atau subsidi bibit. Sedangkan solusi terhadap upah, Komisi IV DPR RI perlu mendorong pemerintah untuk meningkatkan modernisasi pertanian dengan bantuan alat mesin pertanian baik pra panen maupun pasca panen.

Catatan Terhadap Kredit Program Perumahan Dalam Mendukung Program 3 Juta Rumah

p.10

Kredit Program Perumahan dengan anggaran Rp130 triliun yang akan diluncurkan pada Oktober 2025 bertujuan mengurangi backlog perumahan, mendukung UMKM dari sisi penyediaan maupun sisi permintaan, dan mendorong pertumbuhan sektor properti. Meski demikian, terdapat catatan yang perlu diperhatikan oleh Pemerintah, antara lain efektivitas dalam mengurangi backlog, proses verifikasi pembiayaan, dan mekanisme monitoring serta evaluasi. Oleh karena itu, Komisi V DPR RI perlu mendorong pemerintah untuk memprioritaskan pemberian kredit ini kepada UMKM yang berfokus pada pembangunan rumah subsidi, penyederhanaan mekanisme bank checking bagi UMKM dan monitoring evaluasi yang transparan dan terukur.

Kritik/Saran

<http://pa3kn.dpr.go.id/kontak>

Terbitan ini dapat diunduh di halaman website www.pa3kn.dpr.go.id



**Next on
Buletin APBN
Edisi 20**

***Tantangan Implementasi Wajib Belajar 13
Tahun***

***Mengurai Permasalahan dan Strategi
Peningkatan Kinerja BUMD***

Kenaikan Harga Beras Ditengah Surplus Beras

Dahiri*)

Abstrak

Beras merupakan komoditi utama masyarakat Indonesia untuk memenuhi kebutuhan kalori dibandingkan dengan komoditi lainnya. Pemerintah melalui Badan Pangan Nasional (BPN) menegaskan bahwa produksi beras nasional mengalami surplus. Namun, faktanya beras mengalami kelangkaan dan harga juga mengalami kenaikan. Tulisan ini bertujuan untuk menghitung kapasitas produksi beras dan konsumsi beras nasional. Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun kapasitas produksi beras nasional mengalami penurunan dan konsumsi beras nasional cenderung mengalami kenaikan, tetapi kapasitas produksi beras nasional masih lebih tinggi dibandingkan kebutuhan konsumsi, sehingga terjadi surplus beras sebesar rata-rata 6,07 juta ton selama periode tahun 2020-2024 dan surplus beras sebesar rata-rata 1,11 juta ton selama periode Januari tahun 2025 sampai Agustus tahun 2025. Kenaikan beras cenderung lebih disebabkan oleh naiknya indeks biaya bibit dan indeks biaya upah. Komisi IV DPR RI perlu mendorong pemerintah untuk meningkatkan insentif bibit kepada petani yaitu berupa bantuan bibit atau subsidi bibit. Sedangkan solusi terhadap upah, Komisi IV DPR RI perlu mendorong pemerintah untuk meningkatkan modernisasi pertanian dengan bantuan alat mesin pertanian baik pra panen maupun pasca panen.

Kepala Badan Pangan Nasional/ *National Food Agency* (NFA), Arief Prasetyo Adi, menegaskan bahwa stok Cadangan Beras Pemerintah (CBP) yang dijaga Perum Bulog saat ini berada pada level yang sangat mencukupi, per 1 Agustus 2025, stok beras di Perum Bulog tercatat sebanyak 3,97 juta ton, yang terdiri atas 3,95 juta ton CBP dan 11,9 ribu ton beras komersial. Realisasi penyerapan setara beras dari produksi dalam negeri telah mencapai 2,78 juta ton atau 92,79 persen dari target penyerapan sebesar 3 juta ton (Adi, 2025).

Namun faktanya, Anggota Ombudsman RI, Yeka Hendra Fatika, mengungkapkan adanya kegagalan dalam ketersediaan beras di pasar. Meskipun data resmi Pemerintah menunjukkan surplus beras nasional mencapai 3,6 juta ton pada pertengahan 2025, harga di lapangan tetap tinggi dan pasokan di sejumlah pasar bahkan kosong (Fatika, 2025). Ombudsman menemukan harga beras termurah berada di kisaran Rp 12.000 per kilogram. Namun, kualitasnya rendah, berwarna kekuningan, dan biasanya hanya digunakan untuk usaha kuliner seperti nasi goreng. Untuk beras konsumsi rumah tangga, harganya jauh di

atas Harga Eceran Tertinggi (HET). Harga beras premium di pasar tradisional menurut Ombudsman RI mencapai Rp 16.500 per kilogram, sementara HET yang ditetapkan pemerintah adalah Rp 14.900 per kilogram (Shaid, 2025). Hal ini juga dikuatkan oleh masyarakat yang mengeluhkan kesulitan mendapatkan beras dan harganya naik, masyarakat sulit mendapatkan beras yang biasa dikonsumsi, sedangkan beras yang tersedia dengan harga yang naik dari biasanya harga Rp64.000 per 5 kg menjadi Rp74.500 per 5 kg, bahkan ada beras premium juga dengan label 'short grain' sebesar Rp130.000 per 5 kg.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka terdapat informasi yang berbeda antara Pemerintah melalui Badan Pangan Nasional dengan fakta ketersediaan beras di masyarakat. Masyarakat per Agustus 2025 mengalami kesulitan untuk mendapatkan beras yang biasa dikonsumsi dan harga beras juga melonjak naik. Padahal beras merupakan sumber utama kalori masyarakat Indonesia dengan persentase sebesar 40,32 persen (Sabarella, 2024). Kenaikan harga dan kelangkaan beras ini tentunya akan berdampak terhadap inflasi pangan masyarakat. Karena itu, tulisan ini

*) Analisis APBN ASN, Pusat Analisis Anggaran dan Akuntabilitas Keuangan Negara, Badan Keahlian, Setjen DPR RI.

Tabel 1. Perkembangan Luas Panen, Produksi, dan Estimasi Produksi Beras

Tahun	Luas Panen (juta ha)	Produksi Padi (juta ton)	Angka Konversi GKP ke GKG (%)	GKG (juta ton)	Angka Konversi GKG ke Beras (%)	Produksi Beras (juta ton)
2020	10,66	54,65	83,38	45,57	64,02	29,17
2021	10,41	54,42	83,38	45,37	64,02	29,05
2022	10,45	54,75	83,38	45,65	64,02	29,22
2023	10,21	53,98	83,38	45,01	64,02	28,81
2024	10,05	53,14	83,38	44,31	64,02	28,37

Sumber: BPS (2025), diolah.

bertujuan untuk menghitung estimasi kapasitas produksi beras dan konsumsi beras nasional dan apakah terjadi surplus beras nasional.

Estimasi kapasitas produksi beras dalam negeri

Produksi beras dalam negeri sangat bergantung dari luas panen yang tersedia. Namun, luas panen padi cenderung mengalami penurunan setiap tahunnya. Luas panen menurut data Badan Pusat Statistik turun dari 10,66 juta hektar tahun 2020 menjadi 53,14 juta hektar tahun 2024 atau turun sebesar 5,73 persen. Turunnya luas panen padi disebabkan oleh beberapa faktor yaitu alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dan alih komoditi.

Selaras dengan luas lahan yang menurun, kapasitas produksi padi juga mengalami penurunan dari 54,74 juta ton tahun 2020 menjadi 53,14 juta ton pada tahun

2024 atau turun sebesar 2,76 persen. Dampak turunnya kapasitas produksi padi tersebut, maka kapasitas beras juga akan mengalami penurunan. Dengan asumsi konversi padi kering panen (GKP) menjadi Gabah Kering Giling (GKG) dari Badan Pusat Statistik sebesar 83,38 persen dan konversi GKG menjadi beras sebesar 64,02 persen, maka kapasitas produksi beras juga mengalami penurunan dari 29,17 juta ton tahun 2020 menjadi 28,37 juta ton per tahun 2024 atau turun sebesar 2,76 persen.

Kemudian luas panen padi selama periode Januari-September 2025 berfluktuatif dari terendah 0,42 juta hektar hingga tertinggi 1,67 juta hektar. Dampaknya produksi padi juga berfluktuatif dari produksi terendah sebesar 2,20 juta ton hingga 9,09 juta ton dengan rata-rata produksi sebesar 5,47 juta ton. Sedangkan kapasitas produksi beras rata-rata sebesar 2,92 juta ton per bulan.

Tabel 2. Produksi Beras Januari-September 2025

Waktu	Luas Panen (juta ha)	Produksi (ton)	Angka Konversi GKP ke GKG (%)	GKG (juta ton)	Angka Konversi GKG ke Beras (%)	Produksi Beras (Juta ton)
Januari	0,42	2,20	83,38	1,83	64,02	1,17
Februari	0,76	3,96	83,38	3,30	64,02	2,11
Maret	1,67	9,08	83,38	7,57	64,02	4,85
April	1,65	9,09	83,38	7,58	64,02	4,85
Mei	0,98	4,98	83,38	4,15	64,02	2,66
Juni	0,79	3,96	83,38	3,30	64,02	2,11
Juli	0,94	4,81	83,38	4,01	64,02	2,57
Agustus	1,12	5,67	83,38	4,73	64,02	3,03
September	1,04	5,45	83,38	4,54	64,02	2,91

Sumber: BPS (2025), diolah.

Tabel 3. Estimasi Konsumsi Beras Nasional

Tahun	Konsumsi per Kapita Seminggu per kg	Jumlah Minggu Dalam Setahun	Konsumsi per Kapita Setahun per kg	Jumlah Penduduk (ribu jiwa)	Konsumsi Beras Nasional (juta ton)	Produksi Beras (juta ton)	Surplus Beras (juta ton)
2020	1,57	52	81,82	270.204	22,11	29,17	7,06
2021	1,61	52	83,91	272.683	22,88	29,05	6,17
2022	1,60	52	83,26	275.774	22,96	29,22	6,26
2023	1,61	52	83,69	278.696	23,33	28,81	5,49
2024	1,57	52	81,63	281.604	22,99	28,37	5,38

Sumber: BPS (2025), diolah.

Estimasi Kebutuhan Konsumsi Masyarakat Beras dan Harga Beras

Beras masih merupakan komoditi pokok utama bagi masyarakat Indonesia sebagai sumber karbohidrat. Konsumsi beras masyarakat Indonesia selama periode tahun 2020-2024 rata-rata sebesar 1,59 kg/kapita/minggu atau 6,37 kg/kapita/bulan (asumsi per bulan terdiri 4 minggu). Sedangkan konsumsi beras per kapita setahun selama periode tahun 2020-2024 sebesar 82,86 per kapita setahun per kg dengan asumsi 1 (satu) memiliki 52 (lima puluh dua) minggu. Dengan asumsi tersebut, estimasi konsumsi beras nasional tergambar dalam tabel 3.

Hasil estimasi konsumsi beras nasional selama periode tahun 2020-2024 rata-rata sebesar 22,85 juta ton per tahun. Sedangkan kapasitas produksi beras nasional selama periode tahun 2020-2024 sebesar rata-rata 28,93 juta ton, sehingga surplus komoditi beras sebesar 6,07 juta ton selama periode tersebut.

Kemudian kapasitas produksi beras nasional selama periode Januari-September tahun 2025 sebesar rata-rata 2,92 juta ton dan konsumsi beras nasional diestimasi sebesar Rp1,81 juta ton, sehingga surplus komoditi beras sebesar rata-rata 1,11 juta ton.

Hasil estimasi kapasitas produksi beras dan konsumsi nasional berdasarkan Tabel 4 di atas menunjukkan bahwa produksi beras nasional selama Januari-September tahun 2025 mengalami surplus sebesar rata-rata 1,11 juta ton dan hanya defisit beras nasional terjadi pada Januari 2025 dengan defisit hanya -0,64 juta ton.

Harga Beras Nasional Di Tengah Surplus Beras dan Determinannya

Harga beras menunjukkan kenaikan setiap tahunnya, dari Rp12.260,73 per kg tahun 2020 menjadi Rp13.717 per kg tahun 2024. Bahkan harga beras pada awal tahun 2024 telah mencapai harga Rp14.528 per kg per Februari 2024

Tabel 4. Estimasi Kebutuhan Konsumsi Beras Nasional Per Bulan

Waktu	Produksi Beras (Juta ton)	Konsumsi Kapasitas Seminggu per kg	Jumlah Penduduk (ribu jiwa)	Konsumsi Nasional Perbulan (Juta ton)	Surplus/Defisit (juta ton)
Januari	1,17	6,37	284.438	1,81	-0,64
Februari	2,11	6,37	284.438	1,81	0,30
Maret	4,85	6,37	284.438	1,81	3,04
April	4,85	6,37	284.438	1,81	3,04
Mei	2,66	6,37	284.438	1,81	0,85
Juni	2,11	6,37	284.438	1,81	0,30
Juli	2,57	6,37	284.438	1,81	0,76
Agustus	3,03	6,37	284.438	1,81	1,22
September	2,91	6,37	284.438	1,81	1,10

Sumber: BPS (2025), diolah.

dan Rp14.528 per kg per Maret 2024. Kenaikan harga beras ini tidak selaras dengan surplus beras nasional tahun 2024 sebesar 5,38 juta ton. Surplus beras seharusnya mampu menekan kenaikan harga, namun faktanya terus mengalami kenaikan. Kenaikan harga beras terus terjadi hingga Agustus 2025, dari Rp13.561 per kg per Januari 2025 menjadi Rp14.292 per kg Agustus 2025. Padahal hasil estimasi kapasitas produksi beras nasional mengalami surplus beras dengan rata-rata surplus beras sebesar 1,11 juta ton per bulannya. Artinya, surplus beras belum mampu menjaga stabilitas harga.

Determinan kenaikan harga beras ini tentunya dipengaruhi dari biaya produksi padi pra panen. Indeks biaya produksi bibit pada tahun 2024 menjadi faktor karena indeks biaya bibit selama tahun 2024 mengalami kenaikan dari 114,6 Januari tahun 2024 sampai 115,91 Desember tahun 2024 dengan nilai indeks rata-rata sebesar 115,90 dan standar deviasi 0,72. Kemudian, indeks upah buruh juga mengalami kenaikan dari 117,31 Januari 2024 menjadi 118,5 Desember 2024 dengan rata-rata 118,49 dan standar deviasi 0,68. Kedua variabel tersebut jelas terlihat mengalami kenaikan sepanjang tahun 2024. Sedangkan indeks biaya pupuk, pestisida, dan obat-obatan cenderung stabil dari 119,5 Januari tahun 2024 menjadi 119,71 Desember 2024 dengan indeks rata-rata 119,70 dan standar deviasi 0,1. Artinya, kenaikan harga beras pada tahun 2024 disebabkan oleh naiknya indeks biaya bibit dan indeks biaya upah buruh yang terus mengalami kenaikan.

Lebih lanjut, perkembangan harga beras selama periode Januari-Agustus tahun 2025 juga disebabkan oleh nilai indeks biaya bibit dan indeks biaya upah buruh terus mengalami kenaikan. Indeks biaya bibit mengalami kenaikan dari 117,23 Januari tahun 2025 menjadi 119,72 Agustus tahun 2025 dan Indeks biaya upah buruh juga mengalami kenaikan dari 120,13 Januari tahun 2025 menjadi 122,22 Agustus tahun 2025. Sedangkan

indeks biaya pupuk, pestisida dan, dan obat-obatan cenderung stabil di angka 120. Dengan demikian jelas bahwa kenaikan beras sangat erat kaitannya dengan kenaikan indeks biaya bibit dan biaya upah buruh yang terus mengalami kenaikan setiap tahunnya dan setiap bulannya. Oleh karena itu, modernisasi teknologi yang digunakan di pertanian akan mereduksi penggunaan tenaga kerja, jadi solusi upah meningkat adalah pakai teknologi agar lebih murah biaya produksinya.

Rekomendasi

Beras merupakan sumber utama kalori masyarakat Indonesia dengan persentase sebesar 40,32 persen. Luas panen padi menunjukkan penurunan setiap tahunnya dari 10,66 juta hektar tahun 2024 menjadi 10,05 juta hektar tahun 2024, sehingga penurunan luas panen telah berdampak terhadap kapasitas produksi padi nasional, produksi padi nasional juga mengalami penurunan dari 54,65 juta ton tahun 2024 menjadi 53,14 juta ton tahun 2024. Akibatnya, kapasitas produksi beras nasional juga mengalami tren penurunan dari 29,17 juta ton tahun 2020 menjadi 28,37 juta ton tahun 2024.

Disisi lain kebutuhan konsumsi beras nasional cenderung mengalami kenaikan, dari 22,11 juta ton tahun 2020 menjadi 22,99 juta ton tahun 2024. Namun, kapasitas produksi beras nasional masih mampu melebihi kebutuhan konsumsi beras nasional, sehingga produksi beras mengalami surplus sebesar rata-rata 6,07 juta ton selama periode tahun 2020-2024. Sedangkan produksi beras selama periode Januari-Agustus tahun 2025 juga mengalami surplus beras rata-rata sebesar 1,11 juta ton. Meskipun surplus beras terjadi, tetapi beras terjadi kelangkaan dan harga mengalami kenaikan. Kenaikan beras berdasarkan hasil analisis indeks biaya produksi, maka kenaikan harga beras lebih disebabkan dari naiknya indeks biaya bibit dan upah buruh. Komisi IV DPR RI perlu mendorong pemerintah untuk memberikan insentif bibit kepada petani dapat berupa bantuan

bibit atau subsidi bibit. Sedangkan solusi terhadap upah, Komisi IV DPR RI perlu mendorong pemerintah untuk meningkatkan modernisasi pertanian dengan bantuan alat mesin pertanian baik pra panen maupun pasca panen.

Daftar Pustaka

Adi, A.P. 2025. Stok Beras Pemerintah Cukup, Pemerintah Imbau Masyarakat Belanja Bijak. Diakses dari <https://badanpangan.go.id/blog/post/stok-beras-pemerintah-cukup-pemerintah-imbau-masyarakat-belanja-bijak>, tanggal 26 September 2025.

Fatika, Y.H. 2025. Surplus 3,6 Juta Ton, Kenapa Beras Tetap Langka dan Mahal?. Diakses dari <https://money.kompas.com/read/2025/08/10/093247626/surplus-36-juta-ton-kenapa-beras-tetap-langka-dan-mahal>, pada tanggal 25 September 2025.

Sabarelal et al. 2024. Buletin Konsumsi Pangan. Jakarta: Kementerian Pertanian.

Shaid, N.J. 2025. Surplus 3,6 Juta Ton, Kenapa Beras Tetap Langka dan Mahal?. Diakses dari <https://money.kompas.com/read/2025/08/10/093247626/surplus-36-juta-ton-kenapa-beras-tetap-langka-dan-mahal>, pada tanggal 25 September 2025.

Standar Pelayanan Analisis Ringkas Cepat



Catatan Terhadap Kredit Program Perumahan Dalam Mendukung Program 3 Juta Rumah

Muhammad Anggara Tenriatta Siregar*)

Abstrak

Kredit Program Perumahan dengan anggaran Rp130 triliun yang akan diluncurkan pada Oktober 2025 bertujuan mengurangi backlog perumahan, mendukung UMKM dari sisi penyediaan maupun sisi permintaan, dan mendorong pertumbuhan sektor properti. Meski demikian, terdapat catatan yang perlu diperhatikan oleh Pemerintah, antara lain efektivitas dalam mengurangi backlog, proses verifikasi pembiayaan, dan mekanisme monitoring serta evaluasi. Oleh karena itu, Komisi V DPR RI perlu mendorong pemerintah untuk memprioritaskan pemberian kredit ini kepada UMKM yang berfokus pada pembangunan rumah subsidi, penyederhanaan mekanisme bank checking bagi UMKM dan monitoring evaluasi yang transparan dan terukur.

Program Tiga Juta Rumah merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional yang menjadi prioritas untuk dapat segera dilaksanakan pada tahun 2026. Terbukti dengan cukup besarnya anggaran yang digelontorkan oleh Pemerintah untuk program ini yang mencapai Rp57,7 triliun di tahun 2026 meliputi pembiayaan, pembangunan dan perbaikan perumahan. Di luar itu, terdapat program yang mendukung penyelenggaraan Program Tiga Juta Rumah, yakni Kredit Program Perumahan yang akan diluncurkan oleh Pemerintah pada Oktober 2025 (Layla, 2025). Hal ini didasari dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Koordinator (Permenko) Bidang Perekonomian Nomor 13 Tahun 2025 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Program Perumahan yang telah diterbitkan pada awal Agustus 2025. Program ini bertujuan untuk membantu pengusaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) agar mendapatkan bantuan pembiayaan dalam rangka menjalankan usahanya. Anggaran Kredit Program Perumahan ini direncanakan akan mencapai hingga Rp130 triliun, di mana Rp117 triliun akan disalurkan untuk sisi *supply* dan Rp13 triliun akan disalurkan untuk sisi *demand*. Besarnya anggaran yang dikeluarkan untuk Kredit Program Perumahan ini diharapkan dapat mengurangi tingginya

backlog perumahan di Indonesia dan meningkatkan pertumbuhan industri properti nasional.

Backlog perumahan saat ini masih menjadi pekerjaan besar Pemerintah untuk diselesaikan saat ini, mengingat jumlahnya yang semakin lama semakin meningkat setiap tahun. Data Tunggal Sosial Ekonomi Nasional (DTSEN) Tahun 2025 menunjukkan bahwa terdapat 12,57 juta rumah tangga yang belum memiliki hunian dan 16,60 juta rumah tangga menempati rumah tidak layak huni (Kementerian PKP, 2025). Selain itu, terdapat 34,5 persen rumah tangga tidak memiliki akses terhadap hunian layak di tahun 2024 (BPS, 2025). Hal ini menunjukkan Pemerintah memiliki pekerjaan yang cukup berat dalam menuntaskan permasalahan *backlog* kepemilikan perumahan.

Di sisi lain, industri sektor properti dan real estat nasional saat ini mengalami pertumbuhan yang kurang baik. Hal ini dapat dilihat dari Survei Harga Properti Residensial Triwulan II 2025 yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, di mana penjualan properti residensial pada Triwulan II 2025 secara tahunan mengalami penurunan, di mana penjualan properti residensial terkontraksi sebesar 3,80 persen (yoy). Sedangkan secara

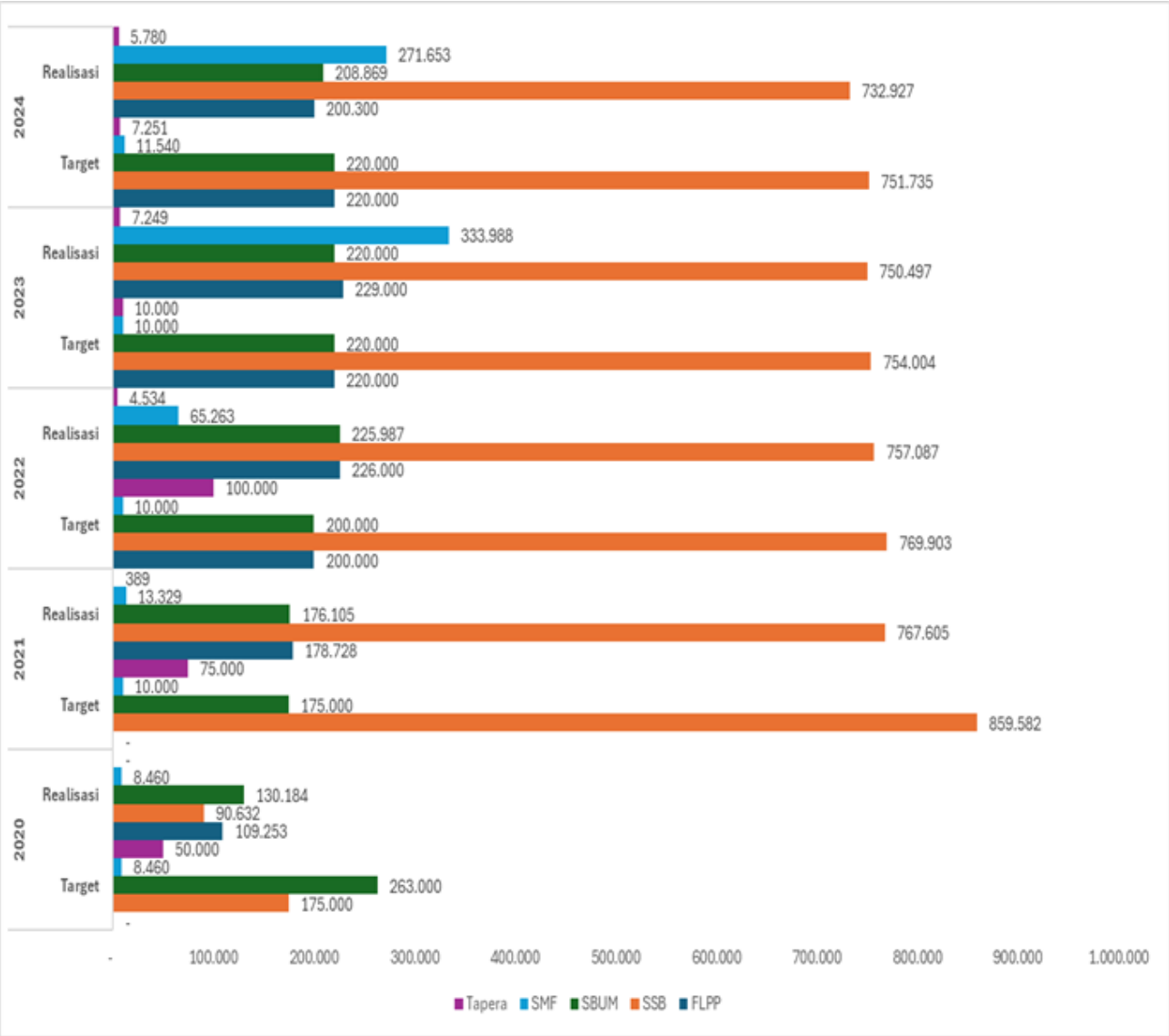
*) Analis APBN ASN, Pusat Analisis Anggaran dan Akuntabilitas Keuangan Negara, Badan Keahlian, Setjen DPR RI.

triwulanan, penjualan properti residensial juga berkontraksi sebesar 16,72 persen (qto). Beberapa faktor yang menyebabkan kontraksi tersebut dikarenakan terdapat kenaikan pada harga bahan bangunan, masalah perizinan dan suku bunga KPR yang masih tergolong tinggi, sehingga terdapat penurunan daya beli masyarakat terhadap pembelian properti residensial (Bank Indonesia, 2025). Oleh karena itu, diluncurkannya Kredit Program Perumahan nanti diharapkan dapat menjadi stimulus bagi para UMKM baik

penyedia maupun secara umum untuk dapat mengembangkan usahanya.

Sebelumnya, Pemerintah telah mengeluarkan beberapa program kredit pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat untuk meningkatkan kepemilikan perumahan masyarakat. Berdasarkan Laporan Kinerja Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Tahun 2024 (Kementerian PU, 2025), kredit pembiayaan yang menjadi program Pemerintah di antaranya

Gambar 1. Target dan Capaian Program Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR Tahun 2020-2024 (Unit)



Sumber: Laporan Kinerja Dirjen Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan (2025).

adalah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), fasilitas pembiayaan perumahan melalui PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera). Selama tahun 2020 hingga tahun 2024, fasilitas kredit pembiayaan pemerintah terealisasi sebanyak 5,71 juta unit, meskipun sebagian besar program tidak mencapai target pada tahun 2024. Realisasi FLPP sebesar 91,05 persen, SSB 97,50 persen, SBUM 94,94 persen, Tapera 79,71 persen, sedangkan SMF justru melampaui target hingga 2.354,01 persen.

Mekanisme Kredit Program Perumahan

Kredit Program Perumahan merupakan upaya Pemerintah untuk menjembatani kesenjangan antara kebutuhan rumah yang tinggi dengan keterbatasan daya beli masyarakat serta kapasitas penyedia perumahan. Kebijakan ini berusaha memperkuat peran UMKM, baik dari sisi penyediaan rumah maupun permintaan, sehingga di satu sisi mendorong usaha pengembang, kontraktor, dan pedagang bahan bangunan, sementara di sisi lain meningkatkan akses UMKM terhadap kepemilikan atau renovasi rumah. Kebijakan ini diharapkan bukan hanya berdampak pada pengurangan *backlog* perumahan, tetapi juga diharapkan dapat memberi efek berganda terhadap perekonomian nasional melalui penciptaan lapangan kerja, peningkatan investasi sektor konstruksi, dan penguatan rantai pasok bahan bangunan.

Pelaksanaan Kredit Program Perumahan dibagi menjadi dua sisi, yaitu penyediaan rumah dan permintaan rumah. Pada sisi penyediaan, pembiayaan diberikan kepada UMKM yang bergerak sebagai pengembang, konstruksi, maupun pedagang bahan bangunan dengan plafon hingga Rp5 miliar untuk mendukung pembangunan perumahan. Sementara pada sisi permintaan, pembiayaan diberikan kepada individu pelaku UMKM yang digunakan untuk keperluan pembelian, pembangunan,

dan merenovasi rumah guna mendukung kegiatan usaha dengan plafon hingga Rp500 juta. Dukungan kegiatan usaha yang dimaksud meliputi tempat usaha dan/atau sekaligus tempat tinggal, tempat penyimpanan barang/peralatan usaha dan/atau sekaligus tempat tinggal dan tempat bekerja secara daring dan luring terkait usaha dan/atau sekaligus tempat tinggal. Dalam program ini, Pemerintah memberikan subsidi bunga atau margin sebesar 5 persen untuk sisi penyediaan dan 5,5-10 persen untuk sisi permintaan agar pembayaran angsuran debitor lebih ringan. Untuk menjaga pemberian Kredit Program Perumahan agar dapat tepat sasaran, Pemerintah mensyaratkan agar UMKM yang ingin mengajukan program ini adalah UMKM yang terdaftar pada Sistem Informasi Kredit Program (SIKP) yang dikelola oleh Kementerian Keuangan.

Catatan Terkait Kredit Program Perumahan

Peluncuran Kredit Program Perumahan bertujuan memperluas akses pembiayaan dalam mendorong UMKM mengembangkan usaha. Namun, keberhasilan program ini sangat bergantung pada kemampuan Pemerintah dalam melakukan mitigasi risiko serta mengatasi berbagai tantangan implementasi. Catatan penting mengenai program ini dapat dibagi ke dalam tiga aspek utama: 1) efektivitas dalam mengurangi *backlog*, 2) proses verifikasi pembiayaan, dan 3) mekanisme monitoring serta evaluasi.

Pertama, muncul kekhawatiran terkait efektivitas program dalam mengurangi *backlog* perumahan. Akademisi ITB, Jehansyah Siregar, menilai sasaran program yang lebih berfokus pada UMKM belum sepenuhnya menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang justru paling membutuhkan hunian terjangkau. Selain itu, terdapat kekhawatiran program dimanfaatkan spekulasi untuk membeli lahan sehingga menghambat tujuan utama penyediaan rumah bagi MBR (Laksono, 2025). Keraguan tersebut semakin relevan jika

dikaitkan dengan kondisi mendasar sektor perumahan, yakni tingginya *backlog* kepemilikan rumah yang belum teratasi secara signifikan. Harga rumah yang relatif tinggi membatasi kemampuan MBR untuk memiliki hunian. Dalam konteks ini, apabila Kredit Program Perumahan lebih menitikberatkan pada sisi penyediaan tanpa diiringi peningkatan daya beli masyarakat, maka ketidakseimbangan antara persediaan dan permintaan semakin besar. Kepala Riset Praus Capital, Marolop Alfred Nainggolan, juga menegaskan masih banyak rumah subsidi yang belum dihuni sehingga berisiko rendahnya tingkat serapan (Nityakanti, 2025). Kondisi tersebut dapat menimbulkan inefisiensi alokasi sumber daya sekaligus mengurangi efektivitas program dalam menekan *backlog*.

Kedua, proses verifikasi perizinan dalam pengajuan pembiayaan masih menjadi tantangan bagi UMKM. Dalam Sosialisasi Kredit Program Perumahan yang diselenggarakan Kementerian PKP bersama HIPMI, sejumlah pengembang kecil menyampaikan kesulitan dalam proses *bank checking*. Kendala tersebut umumnya terkait persyaratan administratif dan legalitas usaha yang belum terdokumentasi dengan baik, serta catatan kredit sebelumnya. Akibatnya, banyak UMKM berpotensi tidak dapat memperoleh akses pembiayaan (HIPMI TV, 2025). Oleh karena itu, kebijakan Kredit Program Perumahan dinilai belum sepenuhnya menjawab kebutuhan permodalan karena mekanisme verifikasi dianggap cukup kompleks.

Ketiga, diperlukan monitoring dan evaluasi berkala untuk mencegah penyaluran pembiayaan yang tidak tepat sasaran, sebagaimana pernah terjadi pada program FLPP, SSB, dan SBUM. Laporan Hasil Pemeriksaan SBUM dan SSB Tahun 2023 menemukan penyaluran yang tidak tertib, misalnya penerima ganda meski aturan secara tegas melarang (Badan Pemeriksa Keuangan, 2024). Temuan serupa terdapat pada Laporan Hasil Pemeriksaan Pengelolaan Dana FLPP Tahun 2022 menunjukkan adanya

penerima yang tidak memenuhi kriteria MBR serta rumah yang tidak dihuni meski telah mendapatkan pembiayaan (Badan Pemeriksa Keuangan, 2023).

Rekomendasi

Berdasarkan penjelasan di atas bahwa masih terdapat catatan yang perlu menjadi perhatian. Untuk itu, Komisi V DPR perlu memastikan implementasi program benar-benar tepat sasaran, antara lain dengan memprioritaskan pembiayaan kepada UMKM yang berfokus pada pembangunan rumah subsidi. Dukungan ini penting agar komitmen menghadirkan hunian layak dan terjangkau bagi MBR sejalan dengan tujuan Program Tiga Juta Rumah dapat tercapai.

Kemudian Komisi V DPR RI perlu mendorong Pemerintah dan lembaga perbankan menyederhanakan prosedur *bank checking* dengan tetap menjunjung prinsip kehati-hatian. Salah satu langkahnya adalah mengembangkan mekanisme penilaian alternatif yang tidak hanya bergantung pada riwayat kredit formal, tetapi juga memperhitungkan rekam jejak usaha, arus kas proyek, serta legalitas dasar pengembang. Dengan pendekatan ini, UMKM yang memiliki potensi tetapi terkendala catatan kredit atau administrasi tetap dapat memperoleh akses pembiayaan. Pemerintah juga dapat memperkuat pendampingan literasi keuangan agar UMKM mampu mengelola risiko finansial secara lebih baik.

Selain itu, Komisi V DPR RI perlu mendorong Pemerintah memastikan pelaksanaan Kredit Program Perumahan disertai mekanisme monitoring dan evaluasi yang transparan serta terukur. Pemerintah perlu menyampaikan laporan berkala mengenai perkembangan program, meliputi jumlah penyaluran, profil penerima, hingga capaian *output* nyata berupa unit rumah yang dibangun melalui pembiayaan. Monitoring semacam ini tidak hanya meningkatkan akuntabilitas pemerintah, tetapi juga memberi ruang bagi masyarakat untuk menilai sejauh mana program berkontribusi dalam mengurangi *backlog* perumahan.

Daftar Pustaka

- Badan Pemeriksa Keuangan RI. (2023). Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan Atas Pengelolaan Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Semester I Tahun 2022 pada Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat dan Instansi Terkait Lainnya di DKI Jakarta, Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah, Bengkulu dan Kalimantan Barat. Jakarta: BPK RI.
- Badan Pemeriksa Keuangan RI. (2024). Laporan Hasil Pemeriksaan Atas Laporan Keuangan Bagian Anggaran Belanja Subsidi (BA.999.07) – Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) dan Subsidi Bunga Kredit (SBK) Perumahan Tahun 2023 pada Unit Akuntansi Kuasa Pengguna Anggaran Bendahara Umum Negara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan Instansi Terkait Lainnya. Jakarta: BPK RI.
- Badan Pusat Statistik. (2024). Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak Menurut Provinsi. Diakses melalui <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTI0MSMy/persentase-rumah-tangga-yang-memiliki-akses-terhadap-hunian-yang-layak-menurut-provinsi--persen-.html> pada 18 September 2025.
- Bank Indonesia. (2025). Survei Harga Properti Residensial di Pasar Primer Triwulan II 2025. Jakarta: BI.
- Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan. (2025). Laporan Kinerja Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Tahun 2024. Jakarta: DJPI Kementerian PUPR.
- HIPMI TV. (2025). Sosialisasi Kredit Program Perumahan. Diakses melalui <https://www.youtube.com/h?v=F5vLc8cAhqM&pp=ygUlc29zaWFsaXNhcnVtYWVhbg%3D> pada 16 September 2025.
- Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian. (2025). Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 13 Tahun 2025 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Program Perumahan. Kemenko Perekonomian: Jakarta.
- Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman. (2025). Dashboard Perumahan. Diakses melalui <https://my.pkp.go.id/dashboardpkp> pada 18 September 2025.
- Laksono, M.Y. (2024). Jumlah Backlog Kepemilikan Rumah Berkurang Jadi 9,9 Juta. Diakses melalui <https://www.kompas.com/properti/read/2024/05/02/100000821/jumlah-backlog-kepemilikan-rumah-berkurang-jadi-9-9-juta> pada 18 September 2024.
- Laksono, M.Y. (2025). Kebijakan KUR Perumahan Dinilai Salah Kaprah, Tak Sentuh Akar Masalah. Diakses melalui <https://www.kompas.com/properti/read/2025/07/16/053000021/kebijakan-kur-perumahan-dinilai-salah-kaprah-tak-sentuh-akar-masalah?page=all#page3> pada 24 September 2025.
- Layla, A. Z. (2025) Pemerintah Luncurkan KUR Perumahan Oktober 2025, Anggaran Rp 130 T. Diakses melalui <https://www.cnbcindonesia.com/news/20250916193648-4-667576/pemerintah-luncurkan-kur-perumahan-oktober-2025-anggaran-rp-130-t> pada 18 September 2025.
- Nityakanti, Pulina. (2025). Program Rumah Subsidi Digenjot, Begini Kata Analis Soal Dampak ke Kinerja Emiten. Diakses melalui <https://investasi.kontan.co.id/news/program-rumah-subsidi-digenjot-begini-kata-analis-soal-dampak-ke-kinerja-emiten>, pada 25 September 2025.

Punya Saran atau Aduan tentang Layanan ARC?

Suara Anda sangat berarti untuk peningkatan layanan Analisis Ringkas Cepat (ARC).



**Datang langsung ke PA3KN – Sekretariat Jenderal DPR RI
Gedung DPR RI, Lantai 6, Ruang 602**

Atau sampaikan keluhan, kritik, maupun masukan Anda dengan mudah melalui:



pusat_pa3kn@dpr.go.id



(021) 5715735



0851 1780 6024





www.pa3kn.dpr.go.id
Telp. 021-5715635 Fax. 021-5715635
Instagram: @pa3kn.bkdprri
Youtube: PA3KN BK DPR RI

