



## PERSIAPAN PETA JALAN PEMERINTAH DALAM MEWUJUDKAN PROGRAM 3 JUTA RUMAH

Nidya Waras Sayekti\*

Abstrak

*Pemerintah Presiden Prabowo Subianto akan merealisasikan program 3 juta rumah sesuai janji politiknya. Berbagai upaya dilakukan pemerintah untuk mewujudkannya, antara lain penyusunan peta jalan dan menjadikan bagian proyek strategis nasional, bekerja sama dengan investor luar negeri, penetapan lokasi dan kriteria rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, serta penggunaan inovasi teknologi. Kerja sama dan kolaborasi semua pemangku kepentingan perlu dilakukan untuk mewujudkan program tersebut. Dalam pelaksanaan fungsi pengawasannya, Komisi V DPR RI meminta Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman menyampaikan peta jalan yang telah disusun untuk melihat rencana strategis yang akan dilaksanakan dan kesiapan semua pemangku kepentingan, sehingga peningkatan kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakat yang menjadi tujuan program ini dapat terwujud.*

### Pendahuluan

Setelah merealisasikan program Makan Bergizi Gratis pada awal tahun 2025, pemerintah juga berupaya merealisasikan program 3 juta rumah yang menjadi salah satu janji politik Presiden Prabowo Subianto saat kampanye Pilpres 2024 yang lalu. Sebagai langkah nyata, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) sedang mempersiapkan *blueprint* peta jalan (*roadmap*) untuk mewujudkan program 3 juta rumah.

Peta jalan program 3 juta rumah merupakan permintaan Anggota Komisi V DPR RI dalam rapat kerja pada tanggal 4 November 2024. Peta jalan ini mencakup target pembangunan rumah, pembiayaan, dan upaya strategis menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang sulit mengakses program perumahan, yang bertujuan memberikan multiplier efek bagi pertumbuhan ekonomi nasional. Tulisan ini menganalisis upaya pemerintah mempersiapkan peta jalan dalam mewujudkan program 3 juta rumah bagi MBR.

\*) Analis Legislatif Ahli Madya Bidang Ekonomi, Keuangan, Industri dan Pembangunan pada Pusat Analisis Keparlemenan Badan Keahlian DPR RI. Email: [nidya.ws@dpr.go.id](mailto:nidya.ws@dpr.go.id).

## Desain dan Kriteria Rumah Bagi MBR

Dalam rangka mendukung program 3 juta rumah, Bank Tabungan Negara (BTN) bekerja sama dengan Ikatan Arsitek Indonesia menggelar kompetisi desain rumah subsidi yang terjangkau oleh semua kalangan yang inovatif berbasis kearifan lokal. Sebagai bank pemerintah yang menyediakan akses pembiayaan perumahan, BTN memandang penting peran seluruh *stakeholders* dan masyarakat dalam pengembangan sektor perumahan nasional. BTN mendorong para arsitek nasional untuk menciptakan desain bangunan rumah tinggal yang estetis, aman, nyaman, berkelanjutan, serta terjangkau (Nabrani, 2025).

*Event* BTN sejalan dengan upaya pemerintah mengembangkan struktur bangunan yang tahan gempa sebagai langkah mitigasi terhadap potensi bencana gempa di Indonesia. Seluruh pembangunan rumah baru harus memenuhi standar tahan gempa dan standar kesehatan, sehingga dapat meningkatkan ketahanan rumah terhadap bencana sekaligus menciptakan lingkungan permukiman yang lebih sehat dan layak huni (Alamsyah, 2025).

Inovasi teknologi dalam pembangunan 3 juta rumah juga diperlukan. Salah satu inovasi yang dapat diterapkan yaitu penggunaan bata *interlock* presisi. Bata *interlock* presisi merupakan hasil penelitian terapan dengan mekanisme kerja yang saling mengunci antarbalok seperti sistem lego. Penggunaan bata *interlock* presisi lebih efisien dalam material dan lebih mudah dalam pengaplikasian, sehingga membuat durasi pembangunan lebih cepat, serta telah dinyatakan ramah gempa. Bata *interlock* presisi telah diimplementasikan di berbagai proyek termasuk Ibu Kota Nusantara (IKN). Kualitas bata *interlock* presisi tidak hanya cocok digunakan untuk rumah dengan skema pembiayaan FLPP, tetapi juga sangat layak untuk rumah komersial (Destryawan, 2025).

Kementerian PKP telah berkoordinasi dengan Bappenas dalam pembangunan perumahan bagi MBR di dekat jalur transportasi umum, utamanya kereta api. Pembangunan di jalur tersebut dinilai tepat untuk mempermudah mobilitas masyarakat dengan cepat dan murah. Pembangunan perumahan bagi MBR di jalur transportasi umum tersebut diperlukan untuk mengintegrasikan jalur-jalur komoditas lainnya yang dibutuhkan seperti gas dan jalur listrik. Pembangunan perumahan akan memaksimalkan lahan-lahan yang belum tergarap (Noor, 2025).

## Upaya Pemerintah

Di Indonesia, terdapat 98 kota dan kurang lebih 75.827 desa. Dalam program 3 juta rumah, prioritas alokasi pembangunan akan lebih banyak di kawasan perdesaan, yaitu 2 juta rumah. Sedangkan di kawasan perkotaan hanya 1 juta rumah. Sebagai langkah pertama dalam mewujudkannya, pemerintah perlu mendesain transisi dari desa ke kota

untuk mengatasi permasalahan di perkotaan, antara lain kawasan kumuh, polusi, serta penumpukan di area pinggir pantai dan sungai. Kendalanya, pembangunan perumahan di perkotaan akan lebih menarik secara bisnis dikarenakan masyarakatnya lebih terhubung dengan sistem pembiayaan. Berbeda dengan kondisi perdesaan yang masyarakatnya relatif belum memiliki akses ke pembiayaan formal (Yudha, 2025). Untuk itu, pemerintah perlu mendorong perbankan meningkatkan aksesibilitas dan literasi keuangan ke perdesaan dengan regulasi kemudahannya.

*Kedua*, usulan agar perumahan bagi MBR masuk Proyek Strategis Nasional (PSN) yang tersebar di 30-50 kabupaten/kota di Indonesia. Upaya ini bertujuan untuk mencapai pemerataan kepemilikan rumah dan pemanfaatan lahan milik negara yang ada. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sedang mendata lahan terlantar yang tersebar di 50 kota di Indonesia (Laksono, 2025). Dampak positif atas disetujuinya program 3 juta rumah sebagai PSN adalah kemudahan merealisasikan dengan payung hukum yang kuat. Sedangkan dampak negatifnya adalah menyebabkan hilangnya ruang hidup dan kerusakan ekosistem hijau akibat penggunaan lahan bagi perumahan.

*Ketiga*, menjalin kerja sama dengan investor dari negara lain. Pada tanggal 8 Januari 2025 dilakukan penandatanganan *Memorandum of Understanding* (MoU) dengan investor Qatar Sheikh Abdul Aziz Al Thani untuk membangun 1 juta rumah bagi MBR di perkotaan berbentuk hunian vertikal (Ferdianto dan Sulistiowati, 2025). Skema pembiayaan *Government to Government* ini akan menggandeng Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan pihak swasta lainnya. Selain Qatar, Uni Emirat Arab, dan China juga berminat (Fauzi, 2025).

*Keempat*, pemerintah telah mengalokasikan APBN untuk mendukung program 3 juta rumah sebesar Rp40,27 triliun pada tahun 2025. Alokasi tersebut meliputi anggaran pada Kementerian PKP sebesar Rp5,27 triliun, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebesar Rp28,2 triliun untuk 220.000 unit dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebesar Rp0,98 triliun untuk 240.000 unit, Subsidi Selisih Bunga (SSB) sebesar Rp4,52 triliun untuk 743.940 unit dan Tapera sebesar Rp1,8 triliun untuk 14.200 unit. Namun demikian, masih diperlukan tambahan anggaran sebesar Rp48,4 triliun untuk mewujudkan target pembangunan 3 juta rumah bersubsidi pada tahun 2025. Berdasarkan usulan Satgas Perumahan, kebutuhan dana pembangunan rumah setidaknya sebesar Rp53,6 triliun. Dukungan terhadap pelaksanaan program 3 juta rumah berasal dari lintas kementerian, yakni Kementerian Keuangan dikarenakan dampak multiplier dari sektor properti terhadap investasi, sektor industri, dan lapangan pekerjaan (Putri, 2025).

Tantangan juga dihadapi dalam mewujudkannya yakni belum sesuainya antara permintaan dan ketersediaan di lapangan. Untuk itu, aksesibilitas kepemilikan rumah bagi pekerja informal juga turut menjadi perhatian pemerintah. Menurut Ketua Umum DPP Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat (Himperra), Ari Tri Piyono, masih terdapat 45.000 stok rumah yang sudah terbangun tetapi masih menunggu akad kredit rumah bersubsidi melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP. Jika hanya mengandalkan permintaan dari konsumen KPR-FLPP, penyerapan rumah subsidi yang rata-rata 200.000 unit per tahun sulit akan melonjak 5 kali lipat menjadi 1 juta unit per tahun. Dari sisi pembiayaan, pemerintah perlu melakukan terobosan regulasi, salah satunya dengan memanfaatkan dana dari Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Ketenagakerjaan. Dana kelolaan BPJS Ketenagakerjaan mencapai Rp700 triliun dengan manfaat layanan tambahan dalam program jaminan hari tua (JHT) sebesar 20% atau senilai Rp140 triliun. Terobosan regulasi diperlukan agar dana JHT bisa dimanfaatkan untuk perumahan dengan tingkat suku bunga di bawah 7 persen atau mendekati suku bunga KPR-FLPP (Anisah, 2025).

## Penutup

Pemerintah akan merealisasikan program 3 juta rumah sebagai upaya memberikan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat. Upaya tersebut tidak bisa hanya dengan mengandalkan APBN, namun dibutuhkan kerja sama dan kolaborasi semua pemangku kepentingan. Dari sisi pemerintah, koordinasi dan kolaborasi perlu dilakukan antar-Kementerian/Lembaga yang terlibat, di antaranya Kementerian PKP, Kementerian Pekerjaan Umum, Kementerian ATR/BPN, Kementerian Ketenagakerjaan, Kementerian Dalam Negeri, Bappenas, dan Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian. Dikarenakan sejatinya membangun perumahan bukan hanya fisik bangunannya saja, namun terintegrasi dengan aksesibilitas masyarakat terhadap pembiayaan, mobilitas, transportasi, dan kebutuhan hidup lainnya. Keterjangkauan dan kemudahan tentunya menjadi pertimbangan masyarakat dalam memiliki hunian yang layak. Evaluasi berkala atas pencapaian program perlu dilakukan untuk mengukur jumlah rumah yang terbangun, kualitas bangunan, dan tingkat keterserapannya bagi MBR.

Berbagai pihak juga didorong untuk terlibat dalam mewujudkan program 3 juta rumah. Terobosan regulasi diperlukan untuk dapat memberikan kemudahan bagi investor dan masyarakat dalam mengakses program 3 juta rumah, seperti pembebasan retribusi perizinan Persetujuan Bangunan Gedung bagi MBR yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta. Demikian halnya dengan BUMN, perbankan nasional, dan pihak swasta. Untuk itu, Komisi V DPR RI perlu melakukan fungsi pengawasan terhadap pelaksanaan program 3 juta rumah. Peta jalan yang sedang disusun pemerintah perlu disampaikan kepada Komisi V DPR RI untuk melihat rencana strategis yang akan dilaksanakan dan kesiapan semua pemangku kepentingan, sehingga peningkatan kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakat Indonesia yang menjadi tujuan program ini dapat terwujud.

## Referensi

- Alamsyah, I. E. (2025, Januari 8). Wamen Fahri: 80 persen rumah di Indonesia tak kuat dengan gempa 7 sr. *republika.co.id*. <https://ekonomi.republika.co.id/berita/sprhvy349/wamen-fahri-80-persen-rumah-di-indonesia-tak-kuat-dengan-gempa-7-sr>.
- Anisah, L. (2025, Januari 9). Ara siapkan skema pembiayaan untuk pekerja informal dapat akses program 3 juta rumah. *kontan.co.id*. [https://nasional.kontan.co.id/news/ara-siapkan-skema-pembiayaan-untuk-pekerja-informal-dapat-akses-program-3-juta-rumah-1#google\\_vignette](https://nasional.kontan.co.id/news/ara-siapkan-skema-pembiayaan-untuk-pekerja-informal-dapat-akses-program-3-juta-rumah-1#google_vignette).
- Destryawan, D. (2025, Januari 6). Kejar target program 3 juta rumah per tahun dibutuhkan kolaborasi dan inovasi teknologi. *tribunnews.com*. [https://www.tribunnews.com/properti/2025/01/06/kejar-target-program-3-juta-rumah-per-tahun-dibutuhkan-kolaborasi-dan-inovasi-teknologi#google\\_vignette](https://www.tribunnews.com/properti/2025/01/06/kejar-target-program-3-juta-rumah-per-tahun-dibutuhkan-kolaborasi-dan-inovasi-teknologi#google_vignette).
- Fauzi, A. (2025, Januari 8). Resmi! Qatar biayai program 3 juta rumah Prabowo. *suara.com*. <https://www.suara.com/bisnis/2025/01/08/154437/resmi-qatar-biayai-program-3-juta-rumah-prabowo>.
- Ferdianto, A. & Sulistiowati, T. (2025, Januari 8). Fahri Hamzah ungkap investor Qatar teken MoU untuk biayai 1 juta unit rumah. *kontan.co.id*. <https://nasional.kontan.co.id/news/fahri-hamzah-ungkap-investor-qatar-teken-mou-untuk-biayai-1-juta-unit-rumah>.
- Laksono, M. Y. (2025, Januari 8). Prabowo minta ara persiapkan draf usulan PSN Perumahan MBR. *kompas.com*. [https://www.kompas.com/properti/read/2025/01/08/060000821/prabowo-minta-ara-persiapkan-draf-usulan-psn-perumahan-mbr#google\\_vignette](https://www.kompas.com/properti/read/2025/01/08/060000821/prabowo-minta-ara-persiapkan-draf-usulan-psn-perumahan-mbr#google_vignette).
- Nabhani, A. (2025, Januari 8). Gelar sayembara desain rumah – BTN siapkan hadiah lebih dari Rp1 miliar. *neraca.co.id*. <https://www.neraca.co.id/article/212575/gelar-sayembara-desain-rumah-btn-siapkan-hadiah-lebih-dari-rp-1-miliar>.

