



PENYEDIAAN PERUMAHAN MBR MELALUI KUR PERUMAHAN: TANTANGAN DAN PELUANG KEBIJAKAN

Aris Yan Jaya Mendrofa*

Abstrak

Ketersediaan hunian layak dan terjangkau masih menjadi tantangan di Indonesia, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kredit Usaha Rakyat (KUR) Perumahan hadir sebagai salah satu instrumen kebijakan untuk memperluas akses kepemilikan rumah dan mendukung pengembang kecil/UMKM dengan besaran plafon tertentu, suku bunga bersubsidi, serta tenor yang fleksibel. Tulisan ini membahas mekanisme KUR Perumahan serta mengidentifikasi tantangan dan peluang implementasinya. KUR Perumahan bertujuan untuk meningkatkan daya saing usaha, penyerapan tenaga kerja, dan produktivitas sektor perumahan, sekaligus mendukung program tiga juta rumah. Program ini juga memiliki peran strategis dalam memperkuat pemerataan pembangunan rumah subsidi di berbagai daerah. Dalam implementasinya, Komisi V DPR RI berperan penting dalam fungsi pengawasan untuk mendorong Kementerian PKP melakukan optimalisasi sinergi antarprogram pembiayaan perumahan agar program kepemilikan tiga juta rumah tercapai dan tepat sasaran.

Pendahuluan

Ketersediaan hunian layak dan terjangkau merupakan kebutuhan dasar masyarakat sekaligus prasyarat bagi peningkatan kualitas hidup dan pembangunan sosial-ekonomi. Meski demikian, penyediaan perumahan masih menjadi isu strategis yang memerlukan perhatian khusus. Berdasarkan Survei Sosial Ekonomi Nasional Badan Pusat Statistik, *backlog* perumahan pada 2023 mencapai 9,9 juta unit. Angka tersebut meningkat menjadi ± 15 juta keluarga menurut Data Tunggal Sosial Ekonomi Nasional (DTSEN) pada 2025, yang mencakup rumah tangga tanpa rumah maupun yang tinggal di rumah tidak layak huni (Kementerian PKP, 2025). Penyediaan hunian yang layak semakin sulit seiring urbanisasi, pertumbuhan penduduk, dan keterbatasan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sehingga menjadi prioritas kebijakan pembangunan nasional (Arsaf et al., 2025).

Pemerintah berupaya mengatasi masalah perumahan dengan meluncurkan program Tiga Juta Rumah untuk tahun 2025-2029, yang merupakan kelanjutan dari program sebelumnya,

*) Analis Legislatif Ahli Pertama Bidang Ekonomi, Keuangan, Industri dan Pembangunan pada Pusat Analisis Keparlemenan Badan Keahlian DPR RI. Email: aris.mendrofa@dpr.go.id

Program Satu Juta rumah (2015). Kebijakan ini didukung oleh Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian No. 13 Tahun 2025 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Program Perumahan, yang mengatur pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Perumahan dengan pagu awal Rp130 triliun. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan daya saing usaha, penyerapan tenaga kerja, dan produktivitas sektor perumahan, sekaligus menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat. Tulisan ini membahas mekanisme kebijakan KUR Perumahan berikut tantangan dan peluangnya dalam mencapai target program perumahan nasional.

Mekanisme KUR Perumahan

KUR Perumahan merupakan instrumen kebijakan pembiayaan yang diluncurkan pemerintah untuk memperluas akses kepemilikan rumah, khususnya bagi MBR dan pengembang kecil/usaha mikro kecil dan menengah (UMKM). KUR Perumahan bertujuan melengkapi skema pembiayaan yang telah ada sebelumnya, seperti Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS), Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), Skema Bantuan Uang Muka (SBUM), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera), yang terbukti mendorong kepemilikan rumah tetapi belum sepenuhnya menjangkau MBR yang kesulitan mengakses pembiayaan perumahan (Perkim, 2025).

Skema ini menawarkan kemudahan akses pembiayaan melalui bank *partner*, plafon kredit yang lebih fleksibel, persyaratan administrasi yang lebih ringan, serta suku bunga yang kompetitif. Skema ini juga dirancang untuk menjangkau pengembang kecil dan UMKM, sehingga memungkinkan pembangunan rumah dengan skala lebih luas tanpa mengurangi kualitas (Hamdani, 2025). Melalui mekanisme tersebut, KUR Perumahan berperan melengkapi skema pembiayaan yang sudah ada, memperluas jangkauan MBR, dan mendorong inklusivitas kepemilikan rumah secara lebih efektif.

KUR Perumahan menggunakan dua pendekatan. *Pertama*, dari sisi *supply* (pasokan) para developer, kontraktor, hingga pedagang material bangunan skala UMKM bisa mengakses kredit hingga Rp5 miliar dengan bunga murah melalui pemberian subsidi bunga/subsidi margin oleh pemerintah sebesar 5% per tahun. *Kedua*, dari sisi *demand* (permintaan) UMKM yang ingin membeli, membangun, atau merenovasi rumah dalam rangka usaha juga mendapat akses pembiayaan murah dengan besaran plafon pinjaman sampai dengan Rp500 juta, bunga berjenjang mulai 6% hingga 9% per tahun, dan tenor sampai dengan lima tahun (Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, 2025). Ketentuan ini diatur melalui peraturan bersama tiga kementerian, yaitu Kementerian Keuangan, Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, serta Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP), dengan istilah resmi Kredit Program Perumahan.

Program ini mendapat respons positif dari berbagai kalangan. Pengamat kebijakan publik dari Universitas Trisakti, Trubus Rahadiansyah, menyatakan bahwa peluncuran KUR

Perumahan memberikan harapan nyata bagi MBR dalam memiliki rumah layak dan terjangkau. Dengan adanya KUR Perumahan, terdapat jaminan dari pemerintah bagi MBR dalam mengakses pembiayaan sektor perumahan. Selain itu, skema ini mendorong para pengembang perumahan untuk berkomitmen dan bertanggungjawab dalam mewujudkan penyediaan perumahan berkualitas sebagai bagian dari Program Tiga Juta Rumah (Setyorini, 2025).

Dengan mekanisme yang tersedia, KUR Perumahan tidak hanya memberikan akses pembiayaan, tetapi juga berperan strategis dalam menurunkan hambatan keterjangkauan perumahan (*housing affordability*), sehingga lebih banyak MBR dapat memiliki rumah layak. Selain itu, skema ini memperluas akses modal bagi pengembang kecil dan UMKM, mendorong pembangunan rumah sederhana secara merata di berbagai daerah, serta memperkuat pemerataan dan inklusi sosial dalam sektor perumahan.

Tantangan dan Peluang Implementasi KUR Perumahan

Implementasi KUR Perumahan tidak terlepas dari beberapa tantangan yang memerlukan perhatian lebih lanjut. *Pertama*, tingginya proporsi MBR yang bekerja di sektor informal. Kelompok ini sering kali tidak memiliki dokumen administrasi yang dipersyaratkan lembaga keuangan, seperti slip gaji atau laporan pajak, sehingga sulit memenuhi kriteria perbankan meskipun skema KUR Perumahan menawarkan suku bunga yang rendah dan tenor yang fleksibel (Siyaranamual, 2024). Menurut Priyono & Silalahi (2025), keterbatasan akses pembiayaan menjadi salah satu faktor utama rendahnya daya serap masyarakat terhadap program perumahan. Hambatan utama sering muncul pada Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) menyebabkan banyak MBR tidak memenuhi syarat untuk memperoleh kredit perbankan (Baihaqi, 2025). Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan skema pembiayaan saja tidak cukup tanpa dukungan administratif dan peningkatan literasi keuangan bagi masyarakat.

Kedua, keterbatasan kapasitas pengembang kecil dan UMKM. Banyak pengembang lokal dan UMKM menghadapi kendala permodalan dan keterbatasan kemampuan manajerial, yang memengaruhi kinerja mereka (Huda & Wijaya, 2024). Tantangan ini semakin diperberat dengan fluktuasi harga tanah dan material bangunan yang membebani biaya konstruksi. Kondisi ini berkontribusi pada risiko pembangunan rumah yang tidak selesai sesuai standar kualitas maupun waktu.

Ketiga, dari sisi kelembagaan, koordinasi antarinstansi pemerintah masih perlu diperkuat agar skema KUR Perumahan tidak terbebani birokrasi. Keterbatasan APBN menimbulkan kekhawatiran terhadap keberlanjutan subsidi bunga, sementara risiko *moral hazard* seperti penyalahgunaan dana kredit oleh pihak yang tidak berhak tetap membayangi. Jika regulasi dan mekanisme pengawasan tidak dijalankan dengan ketat, KUR Perumahan berisiko tidak tepat sasaran dan justru menguntungkan pihak yang tidak berhak.

Meski menghadapi tantangan, KUR Perumahan juga membuka peluang strategis. Alokasi dana KUR Perumahan sebesar Rp130 triliun, akan disalurkan oleh Badan Pengelola Investasi Daya Anagata Nusantara (Danantara) dan Himpunan Bank Milik Negara (Himbara). Alokasi ini akan terbagi menjadi dua, yaitu sekitar Rp117 triliun dialokasikan sebagai modal kerja bagi pengembang dan Rp13 triliun untuk masyarakat perorangan, diharapkan dapat disinergikan dengan program FLPP dan BSPS untuk mendukung pembangunan rumah subsidi (Istihanah, 2025). Dukungan modal bagi pengembang UMKM dapat memperluas pembangunan rumah sederhana di berbagai daerah, sekaligus memperkuat inklusi keuangan bagi MBR yang sebelumnya sulit memperoleh kredit formal. Subsidi bunga dan tenor yang fleksibel, menurunkan hambatan keterjangkauan, sehingga rumah layak semakin mudah diakses oleh kelompok sasaran utama.

Selain itu, perkembangan teknologi finansial membuka peluang untuk memperluas akses pembiayaan. Digitalisasi dalam verifikasi data, pemanfaatan *big data*, serta kolaborasi dengan *fintech* memungkinkan lembaga keuangan menjangkau masyarakat sektor informal yang sebelumnya sulit terlayani, sehingga meningkatkan inklusivitas layanan keuangan (Feriyanto et al. 2024). Dari perspektif makro, *multiplier effect* pembangunan perumahan cukup signifikan, mulai dari penyerapan tenaga kerja, peningkatan permintaan material konstruksi, hingga kontribusi pada pertumbuhan ekonomi nasional.

Penutup

KUR Perumahan memiliki peran strategis dalam memperluas akses kepemilikan rumah bagi MBR dan UMKM, sekaligus memperkuat pemerataan pembangunan rumah subsidi di berbagai daerah. Dengan tenor yang fleksibel, suku bunga bersubsidi, serta besaran plafon yang sesuai kemampuan masyarakat, skema ini dapat mengatasi hambatan keterjangkauan perumahan. Sinergi dengan program pembiayaan perumahan lain serta pemanfaatan teknologi digital semakin memperkuat efektivitas KUR Perumahan dalam mendukung target Program Tiga Juta Rumah.

Dalam implementasinya, Komisi V DPR RI melalui fungsi pengawasan perlu memastikan implementasi KUR Perumahan tepat sasaran, transparan, dan berkelanjutan. Selain itu, melalui koordinasi dengan Kementerian PKP bersama pemangku kepentingan, Komisi V DPR RI dapat mendorong peningkatan kualitas layanan serta optimalisasi sinergi antarprogram pembiayaan perumahan, sehingga penyediaan target perumahan nasional dapat tercapai dan tepat sasaran.

Referensi

- Adhitiawarman, D. (2025, Agustus 13). Aturan KUR perumahan sudah terbit. *detik.com*. <https://www.detik.com/properti/berita/d-8058389/aturan-kur-perumahan-sudah-terbit>
- Arsaf N.F., Bakhtiar, & Ahmadin (2025). Dampak urbanisasi terhadap ketersediaan hunian di kota besar Indonesia. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 4(1):190-197. doi:10.56910/gemilang.v4i3.1573

- Baihaqi, B. (2025, April 22). SLIK jadi hambatan terbesar MBR untuk dapat akses pembiayaan rumah. *Neraca*. <https://www.neraca.co.id/article/218011/slik-jadi-hambatan-terbesar-mbr-untuk-dapat-akses-pembiayaan-rumah>
- Priyono, B & Silalahi, F. (2025). Evaluasi program penyediaan 3 juta perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. *Crossroad Research Journal*, 2(1), 129–142. <https://doi.org/10.61402/crj.v2i1.280>
- Feriyanto, O., Qur'anisa Z., Herawati M., Lisvi L., & Putri, M.H. (2024). Peran fintech dalam meningkatkan akses keuangan di era digital. *Jurnal Manajemen dan Akuntansi*, 4(3), 99–114. <https://doi.org/10.56910/gemilang.v4i3.1573>
- Huda N. & Wijaya R.S. (2024). Pengaruh modal, kemampuan manajerial, orientasi pelanggan, keunggulan bersaing dan e-commerce terhadap kinerja UMKM di kota Padang. *Jurnal Akuntansi Keuangan dan Bisnis*, 1(4), 575–592. <https://jurnal.ittc.web.id/index.php/jakbs/article/view/714>
- Hamdani T. (2025). KUR perumahan meluncur. *idntimes.com*. <https://www.idntimes.com/business/economy/kur-perumahan-meluncur-pengembang-umkm-bisa-dapat-rp20-miliar-00-bvq5c-xzypq9>
- Istihanah. (2025). Maruarar Sirait: Pemerintah naikan kuota rumah subsidi, siapkan KUR perumahan Rp130 triliun. *Warta Ekonomi*. <https://wartaekonomi.co.id/read579296/maruarar-sirait-pemerintah-naikkan-kuota-rumah-subsidi-siapkan-kur-perumahan-rp130-triliun>
- Perkim. (2025, Januari 23). Menguak tantangan dalam sistem KPR: Solusi Perumahan yang masih belum tuntas. <https://perkim.id/pembiayaan/menguak-tantangan-dalam-sistem-kpr-solusi-perumahan-yang-masih-belum-tuntas/>
- Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian. (2025, Juli 11). KUR tunjukkan kinerja gemilang semester pertama 2025. <https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/6465/kur-tunjukkan-kinerja-gemilang-semester-pertama-2025-pemerintah-hadirkan-terobosan-untuk-dukung-sektor-perumahan-dan-ketahanan-pangan>
- Kementerian PKP. (2025, Juni 2024). Kementerian PKP dan BPS sepakati digitalisasi dan integrasi data untuk akselerasi target pembangunan perumahan. <https://pkp.go.id/berita/detail/kementerian-pkp-dan-bps-sepakati-digitalisasi-dan-integrasi-data-untuk-akselerasi-target-pembangunan-perumahan>
- Setroyini, V.P. (2025, Agustus 8). Pengamat: KUR perumahan beri harapan pasti bagi MBR untuk miliki rumah. *antaranews.com*. <https://www.antaranews.com/berita/5023585/pengamat-kur-perumahan-beri-harapan-pasti-bagi-mbr-untuk-miliki-rumah>
- Siyaranamual, M. (2024, Oktober 1). Memperluas akses pembiayaan perumahan bagi pekerja informal. *Jawa Pos*. <https://www.jawapos.com/opini/015149056/memperluas-akses-pembiayaan-perumahan-bagi-pekerja-informal>