



**BADAN KEAHLIAN
DPR RI**
*Bridging research to parliament
Evidence based policy making*

UPAYA REALISASI PEMBANGUNAN PROGRAM TIGA JUTA RUMAH

Mandala Harefa
Analisis Legislatif Ahli Utama
mandhar@dpr.go.id

Isu dan Permasalahan

Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) telah melakukan beberapa terobosan strategis untuk mewujudkan Program Tiga Juta Rumah, termasuk pengembangan skema Kredit Usaha Rakyat (KUR) Perumahan dan pembangunan rumah subsidi oleh bank swasta non-Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Inisiatif ini memperluas akses pembiayaan perumahan bagi masyarakat. Hal tersebut disampaikan pada peringatan Hari Perumahan Nasional (Hapernas) XVII Tahun 2025. Pembangunan sektor perumahan memiliki potensi besar untuk mendorong ekonomi nasional sebesar 2-2,5% dari PDB, meniru cerita sukses dari beberapa negara maju seperti Korea Selatan, Taiwan, Jepang, dan Tiongkok, di mana sektor perumahan berperan penting dalam pembangunan ekonomi. Dalam kebijakan strategis tersebut tentunya dibutuhkan dukungan dari berbagai lembaga melalui kebijakan/regulasi, pendanaan, dan pelaku usaha properti.

PT Bank Central Asia Tbk. (BCA) merupakan bank swasta pertama yang akan menyalurkan kredit perumahan rakyat (KPR) dengan skema FLPP. Diawali dengan 1.000 unit rumah subsidi, BCA memperluas ekosistem pembiayaan perumahan subsidi melalui *Memorandum of Understanding* (MoU) atau nota kesepahaman dengan pihak terkait. Para pengusaha juga telah berkomitmen untuk memberikan fasilitas pembebasan dan penangguhan pembayaran uang muka rumah subsidi bagi 40 juta peserta BPJS Ketenagakerjaan yang memenuhi syarat FLPP.

Menurut data BPS, angka *backlog* perumahan di Indonesia pada tahun 2025 mencapai 15 juta unit, meningkat 18,11 persen dari 12,7 juta unit di tahun 2023. *Backlog* perumahan adalah kekurangan jumlah rumah layak huni. Masalah ini diperparah oleh *double backlog* yang dialami sekitar 6 juta keluarga yang tidak memiliki rumah sendiri dan tinggal di rumah yang tidak layak huni. Proses sinkronisasi data Program Tiga Juta Rumah yang semula ditargetkan selesai di akhir Agustus 2025 dan dilaporkan di awal September 2025, masih belum selesai. Masalah ini akan berdampak pada validasi dan akurasi data pembangunan perumahan nasional. Pemerintah berupaya untuk memperbaiki masalah ini melalui penyamaan basis data untuk memastikan kebijakan pembangunan perumahan yang tepat sasaran dan akurat. Pemutakhiran data perumahan melibatkan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera), PT Sarana Multigriya Finansial (SMF), dan PT Permodalan Nasional Madani (PNM) yang menyetorkan data ke BPS untuk diintegrasikan ke dalam Data Tunggal Sosial Ekonomi Nasional (DTSEN) sesuai Instruksi Presiden Nomor 4 Tahun 2025. Data ini memungkinkan evaluasi pelaksanaan pembangunan, lokasi, sumber pendanaan, serta akurasi penerima bantuan (tepat sasaran bagi MBR). Dengan data yang valid dan terverifikasi, efisiensi APBN dan output pembiayaan dapat ditingkatkan.

Sejak awal tahun 2025 hingga kini, BP Tapera telah menyalurkan ±161.500 unit rumah subsidi dengan total dana FLPP yang tersalurkan Rp20 triliun atau sekitar 57% dari total alokasi Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) 2025 sebesar Rp35 triliun. BP Tapera juga telah mendapatkan mandat untuk menaikkan kuota FLPP dari 220.000 ke 350.000 unit

(60%). Penyaluran kredit rumah bersubsidi difokuskan pada daerah strategis dekat kawasan ekonomi khusus dan industri.

Program Tiga Juta Rumah seharusnya menjadi prioritas utama dalam kebijakan publik karena menyangkut kebutuhan dasar masyarakat yang hingga kini masih terabaikan. Pemerintah perlu merencanakan pembangunan Program Tiga Juta Rumah secara matang baik dari aspek sosial, hukum, hingga infrastruktur. Keberhasilan program ini perlu didukung oleh ketersediaan anggaran, regulasi, fasilitas keuangan, serta kolaborasi lintas sektoral dan pelibatan pemerintah daerah karena kompleksitas masalah perumahan yang bervariasi antardaerah. Program Tiga Juta Rumah juga memerlukan data spesifik yang mempertimbangkan kondisi desa, kota, dan pesisir. Di perdesaan, mayoritas masyarakat memang sudah memiliki tanah dan rumah, tetapi banyak di antaranya tidak layak huni sehingga membutuhkan program renovasi.

Atensi DPR

Ada berbagai upaya yang dilakukan pemerintah dalam realisasi pembangunan Program Tiga Juta Rumah. Komisi V DPR RI sangat mendukung Program Tiga Juta Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan mendesak pemerintah untuk memastikan tahapan perencanaan dan anggaran yang bersumber dari APBN dan pihak lembaga pendanaan swasta untuk pembangunannya. Komisi V DPR RI dapat mendorong pemerintah untuk segera melakukan penerbitan aturan bersama semua pemangku kepentingan terkait Program Tiga Juta Rumah. Komisi V DPR RI juga perlu meminta pemerintah menyinkronkan dan memutakhirkan data perencanaan dan peta jalan pembangunan Program Tiga Juta Rumah sesuai dengan kebutuhan daerah dan DTSEN.

Sumber

bisnis.com, 26, 27, & 28 Agustus 2025;
Harian Ekonomi Neraca, 26 Agustus 2025;
Harian Rakyat Merdeka, 26 Agustus 2025;
 kompas.com, 26 Agustus 2025;
 kompas.id, 25 & 26 Agustus 2025;
 mediaindonesia.com, 25 Agustus 2025;
 pkp.go.id, 26 Agustus 2025;



Koordinator Sali Susiana
Polhukam Puteri Hikmawati
Ekkuinbang Sony Hendra P.
Kesra Hartini Retnaningsih

EDITOR

Polhukam

Ahmad Budiman
 Prayudi
 Rachmi Suprihartanti S.
 Novianti

Ekkuinbang

Sri Nurhayati Q.
 Mandala Harefa
 Ari Muliarta Ginting
 Eka Budiyantri
 Edmira Rivani
 Teddy Prasetiawan

Kesra

Trias Palupi K.
 Luthvi Febryka Nola
 Yulia Indahri

LAYOUTER

Devindra Ramkas O.
 Ulyy Ngesti Pratiwi
 Desty Bulandari
 Yustina Sari

Firyal Nabihah
 Ulayya Sarfina
 Yosua Pardamean S.
 Jeffrey Ivan Vincent
 Fauzan Lazuardi R.
 Anugrah Juwita Sari

Timothy Joseph S. G.
 Nur Sholikah P. S.
 Fieka Nurul Arifa



<https://pusaka.dpr.go.id>



@pusaka_bkdprri

©PusakaBK2025



Bridging Research to Parliament
Evidence Based Policy Making