



Pusat Penelitian Badan Keahlian  
Sekretariat Jenderal DPR RI

## KENAIKAN HARGA RUMAH BERSUBSIDI TAHUN 2023

**Nidya Waras Sayekti**  
Analisis Legislatif Ahli Madya  
[nidya.ws@dpr.go.id](mailto:nidya.ws@dpr.go.id)

### Isu dan Permasalahan

Pemerintah akan menyesuaikan harga rumah bersubsidi pada awal Tahun 2023. Saat ini, aturan teknisnya masih diproses oleh Kementerian Keuangan (Kemenkeu) guna menetapkan batasan harga yang akan mendapatkan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Sebelumnya, hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 81/PMK.010/2019. Jika ada pembebasan PPN, akan membantu masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagai target pasar rumah bersubsidi. Diharapkan aturan teknis dan penetapan bebas PPN segera terbit sehingga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kemen PUPR) dapat memberikan batasan harganya. Kenaikan patokan harga rumah bersubsidi diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No 49 Tahun 2022 mengenai jenis rumah yang dapat diberikan fasilitas pembebasan PPN. PP tersebut juga mengatur batasan harga jual yang mencakup rumah susun milik, rumah umum, asrama, rumah pekerja, dan lainnya yang bisa mendapatkan keringanan dari Kemenkeu terkait pajaknya. Adapun untuk kenaikan patokan harga rumah bersubsidi diatur sebesar 7% di bawah usulan pengembang sebesar 13%.

Rencana pemerintah menaikkan harga rumah bersubsidi dinilai telah sejalan dengan parameter yang dimiliki Rumah.com. Berdasarkan data Rumah.com Indonesia *Property Market Index* Kuartal IV 2022, harga rumah tapak mengalami kenaikan 5,8% per tahun. Sepanjang Tahun 2022, 56% pencarian *property* didominasi masyarakat menengah atas dengan harga *property* mulai dari Rp1 miliar. Adapun pencarian properti dengan harga di bawah Rp300 juta makin menurun. Menurut *Country Manager* Rumah.com, secara umum harga rumah memang meningkat. Hal ini antara lain disebabkan kenaikan harga bahan baku dan biaya modal. Harga material bangunan rata-rata naik sekitar 20%-30% bahkan besi sudah naik lebih dari 100%, sehingga kenaikan produksi bisa mencapai 8-10%. Ini tentu sangat memberatkan bagi pengembang untuk terus melanjutkan pembangunan rumah sederhana. Selain itu, ada dua faktor lain yang memengaruhi kenaikan indeks harga properti, yakni: *Pertama*, peningkatan permintaan atas properti selama tiga kuartal terakhir mengiringi pulihnya ekonomi dari pandemi dan selesainya beberapa infrastruktur yang memudahkan akses permukiman; *Kedua*, suku bunga acuan BI *7-Day Reverse Repo Rate* (BI7DRR) per Desember 2022 sebesar 5,50%.

Kenaikan harga rumah bersubsidi menjadi angin segar bagi dunia usaha setelah selama 3 tahun tidak ada kenaikan. Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia mengajukan peningkatan harga agar pasokan rumah khususnya untuk MBR tidak mengalami stagnasi. Angin segar tersebut didukung sinyal positif permintaan hunian dari generasi muda. Data internal 99 Group menunjukkan, saat ini pencari properti di portal rata-rata mencapai 34 juta/bulan. Kontribusi pencari properti berusia 18-24 tahun sebanyak 22% dan 25-34 tahun sebanyak 26,4%. Data ini juga menunjukkan adanya peningkatan kesadaran atas pentingnya kepemilikan properti oleh generasi muda yang terus bertumbuh. Mayoritas pencari properti di platform 99 Group juga melihat fitur simulasi cicilan kredit pemilikan rumah (KPR) untuk mengukur kemampuan keuangan dalam pembiayaan rumah.

Sementara itu, rumah tapak masih jadi tipe properti paling diincar para pencari properti dengan persentase sebesar 80%. Preferensi harga yang dicari di laman 99.co dan Rumah123.com ialah properti dengan harga kurang dari Rp400 juta yakni sebanyak 23,1%, diikuti rumah dengan harga Rp1 miliar-Rp2 miliar sebesar 20%. Namun, jika dilihat berdasarkan perubahan proporsi sejak 2021, ada peningkatan proporsi pada properti dengan harga lebih tinggi atau di atas Rp1 miliar.

*Head of Center of Macroeconomics and Finance* Indef, M Rizal Taufikurahman, melihat minat investasi anak muda pada sektor properti masih minim. Padahal, generasi Z diklaim memiliki tabungan menumpuk Rp2 miliar-Rp5 miliar di perbankan. Kondisi itu mestinya menjadi dorongan bagi para *stakeholder* properti untuk menysasar segmen tersebut. Direktur Rumah Umum dan Komersial Kemen PUPR menjelaskan generasi muda sering kali mengesampingkan kebutuhan hunian, namun lebih kepada bepergian, belanja, dan hal lainnya.

Anggaran program perumahan Tahun 2023 untuk masyarakat yang akan dilaksanakan Ditjen Perumahan mencapai Rp6,98 triliun. Adapun program perumahan yang akan dilaksanakan Ditjen Perumahan pada 2023 antara lain pembangunan rumah susun sebanyak 5.379 unit senilai Rp2 triliun, RSUD Raden Mattaher di Jambi, termasuk program Operasi Pemeliharaan Optimalisasi dan Rehabilitasi (OPOR) sebanyak 59 *tower*, dan hunian pekerja konstruksi di Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara. Kemudian, pembangunan rumah khusus bagi masyarakat terdampak bencana alam dan konflik sosial sebanyak 3.362 unit senilai Rp890 miliar.

## Atensi DPR

Kenaikan harga rumah bersubsidi yang telah direncanakan pemerintah menjadi angin segar bagi sektor usaha properti setelah selama 3 tahun tidak ada kenaikan. Hal ini seiring tren kenaikan peminatan akan hunian dari masyarakat menengah atas. Menyikapi hal tersebut, Komisi V DPR RI perlu memastikan bahwa kenaikan harga rumah bersubsidi yang diusulkan Kemen PUPR tidak akan mengurangi minat masyarakat menengah bawah. Komisi V DPR RI juga perlu berkoordinasi dengan Kemen PUPR dalam menentukan batasan harga atas rumah bersubsidi dan mengantisipasi kondisi yang akan terjadi sehingga tidak berdampak pada penurunan kemampuan memiliki hunian bagi masyarakat menengah bawah dan keengganan pelaku usaha *property* untuk menyediakan rumah bersubsidi dikarenakan menurunnya permintaan rumah bersubsidi.

## Sumber

economy.okezone.com., 24 Januari 2023;  
finance.detik.com., 19 Januari 2023;  
*Media Indonesia*, 24 November 2023;  
viva.co.id, 24 Januari 2023.



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

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



[@puslitbkd\\_official](https://www.instagram.com/puslitbkd_official)



## EDITOR

**Polhukam**  
Simela Victor M.  
Prayudi  
Novianto M. Hantoro

## LAYOUTER

Dewi Sendhikasari D.  
Sita Hidriyah  
Noverdi Puja S.

©PuslitBK2023

**Ekkuinbang**  
Sri Nurhayati Q.  
Sulasi Rongiyati  
Rafika Sari  
Eka Budiyantri  
Dewi Wuryandani

Anih S. Suryani  
Teddy Prasetiawan  
T. Ade Surya  
Masyithah Aulia A.  
Yosephus Mainake

**Kesra**  
Yulia Indahri  
Trias Palupi K.  
Luthvi Febryka Nola

Mohammad Teja  
Nur Sholikhah P.S.  
Fieka Nurul A.