



Pusat Analisis Keparlemenan
Badan Keahlian Setjen DPR RI

TANTANGAN PROGRAM TIGA JUTA RUMAH KABINET MERAH PUTIH

Rafika Sari

Analisis Legislatif Ahli Madya
rafika.sari@dpr.go.id

Brigita Diaz Primadita

Analisis Legislatif Ahli Pertama
brigita.primadita@dpr.go.id

Isu dan Permasalahan

Program tiga juta rumah merupakan salah satu janji politik pasangan Presiden Prabowo Subianto dan Wakil Presiden Gibran Rakabuming Raka pada saat Pilpres 2024. Kebijakan yang *pro-poor* ini memberikan perhatian pada pengentasan kemiskinan dengan instrumen pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah menargetkan tiga juta hunian terbangun dimulai pada awal tahun 2025, yang terdiri dari satu juta hunian di perkotaan berbentuk rumah susun dan dua juta hunian di perdesaan berbentuk renovasi atau pembangunan rumah tapak baru. Berdasarkan data Susenas 2023, tercatat kekurangan kepemilikan (*backlog*) perumahan di Indonesia sebanyak 9,9 juta rumah tangga. Sebagai tahap awal, dilakukan pembenahan basis data dan kriteria MBR yang menjadi sasaran program.

Program tiga juta rumah berhadapan dengan keterbatasan anggaran. Dalam Buku II Nota Keuangan Rancangan APBN 2025, pemerintah mengalokasikan anggaran program rumah bersubsidi berupa fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) sebesar Rp18,775 triliun atau hanya sebanyak 220.000 unit. Sebagai komparasi, bahwa dalam bentuk FLPP, program sejuta rumah pertahun di era Jokowi menghabiskan Rp20 triliun. Basuki Hadimuljono memperkirakan akan membutuhkan Rp60 triliun untuk mewujudkan target pembangunan tiga juta rumah melalui FLPP. Tentu diperlukan terobosan yang sangat kreatif untuk menyiasati keterbatasan anggaran pemerintah dalam memenuhi pembangunan tiga juta rumah.

Komisioner Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat, Heru Pudyo Nugroho, mengusulkan program pembiayaan perumahan lain, seperti skema *tiering* suku bunga/margin KPR FLPP, pembatasan waktu masa subsidi, skema FLPP dana abadi, dan pembentukan dana perumahan yang dikelola secara investasi. Selain itu, terdapat wacana skema dana non-APBN berupa pendanaan campuran dalam program perumahan hijau yang terjangkau (*Indonesia Green Affordable Housing Programme/IGAHP*). Skema ini diharapkan menarik dana donor untuk pembiayaan perumahan hijau, pembangunan yang berkelanjutan, serta adaptif terhadap perubahan iklim, di samping pemanfaatan dana masyarakat yang sudah dihimpun sebagai dana pendampingan dalam pembiayaan perumahan.

Selain keterbatasan anggaran, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) perlu bekerja keras dan mencari inovasi kebijakan untuk mengatasi berbagai aspek, terutama terkait aspek pengadaan lahan, birokrasi, dan teknis pembangunan. *Pertama*, pada aspek pengadaan lahan, untuk mendapatkan lokasi lahan yang murah bahkan gratis untuk pembangunan rumah rakyat, Kementerian PKP akan berkoordinasi dengan Badan Bank Tanah, kementerian/lembaga (Kejaksanaan Agung, KPK, TNI, dan Polri), BUMN, swasta, dan pemerintah daerah. Koordinasi yang dilakukan dengan Kejaksanaan Agung berupa pengajuan pemanfaatan aset lahan sitaan dan proses perizinan untuk menggunakannya dengan payung hukum yang kuat. Sementara koordinasi yang dilakukan dengan BUMN berupa pengajuan optimalisasi aset lahan milik BUMN yang tidak dimanfaatkan. Selain itu, koordinasi dengan pemerintah daerah menjadi penting

dalam penyelenggaraan optimalisasi pemanfaatan lahan perkotaan melalui penetapan lokasi yang harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan tidak berada di wilayah rawan bencana. Koordinasi yang dilakukan dengan pihak swasta dapat dilakukan melalui program *Corporate Social Responsibility* (CSR).

Kedua, inovasi dalam aspek birokrasi. Mengingat pada periode sebelumnya urusan perumahan masih diatur oleh enam kementerian/lembaga, penyederhanaan birokrasi akan memangkas dan mempercepat koordinasi terkait perumahan. *Ketiga*, inovasi dalam teknis pembangunan rumah massal juga perlu diperhatikan, terutama di perdesaan untuk tidak menggunakan satu desain yang sama. Desain rumah di perdesaan harus dapat mengakomodir karakteristik lokal, seperti iklim lokal, struktur tanah, sumber daya alam, dan profesi masyarakat lokal. Biaya pembangunan juga harus terjangkau dengan tidak mengorbankan kualitas material bangunan. Sementara itu, tata kelola rumah susun di perkotaan juga perlu diperhatikan, terutama karena ini merupakan program hunian jangka panjang.

Ketersediaan tanah yang murah bagi pembangunan rumah rakyat merupakan salah satu faktor utama keberhasilan program tiga juta rumah yang ditargetkan pemerintah. Intervensi pemerintah sangat diperlukan untuk menjawab permasalahan harga tanah yang semakin tinggi di perkotaan. Pemerintah perlu melakukan koordinasi dan kolaborasi dengan berbagai pihak agar program ini dapat terealisasi.

Atensi DPR

Program tiga juta rumah merupakan salah satu program prioritas Kabinet Merah Putih untuk mengentaskan kemiskinan dengan instrumen pembangunan perumahan sebanyak tiga juta rumah bagi MBR di perkotaan dan perdesaan. Kementerian PKP perlu bekerja keras dan mencari inovasi kebijakan untuk mengatasi berbagai tantangan dalam aspek pengadaan lahan, birokrasi, dan teknis pembangunan. Komisi V DPR RI perlu mendorong koordinasi dan kolaborasi Kementerian PKP dengan Badan Bank Tanah, kementerian/lembaga, BUMN, swasta, dan pemerintah daerah terkait penyediaan lahan yang murah bahkan gratis untuk pembangunan rumah bagi MBR berikut mekanisme perizinannya. Hal ini perlu menjadi perhatian Komisi V DPR RI untuk melakukan fungsi pengawasan terhadap kebijakan yang dilakukan oleh Kementerian PKP dalam mewujudkan pembangunan tiga juta rumah. Oleh karena itu, perlu pendataan yang terukur untuk memastikan tujuan pembelian rumah bukan untuk investasi atau spekulasi, melainkan untuk masyarakat yang betul-betul membutuhkan tempat tinggal.

Sumber

bangda.kemendagri.go.id, 3 Oktober 2024;

detik.com, 10 Oktober 2024; dan

cnnindonesia.com, 23 Agustus dan 22 Oktober 2024;

kompas.id, 15, 22, dan 23 Oktober 2024.



EDITOR

Polhukam

Prayudi
Novianto M. Hantoro
Ahmad Budiman
Rachmi Suprihartanti S.

Ekkuinbang

Sri Nurhayati Q.
Sulasi Rongiyati
Suhartono
Venti Eka Satya
Dewi Wuryandani
Eka Budiyantri

Kesra

Yulia Indahri
Trias Palupi K.
Luthvi Febryka Nola

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

LAYOUTER

Dewi Sendhikasari D.
Sita Hidriyah
Noverdi Puja S.
Devindra R. Oktaviano

Anih S. Suryani
Teddy Prasetiawan
T. Ade Surya
Masyithah Aulia A.
Yosephus Mainake
M. Z. Emir Zanggi

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



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



@pusaka_bkdprri

©PusakaBK2024