

T E S I S

**PROGRAM PENYEDIAAN PERUMAHAN
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
MELALUI SKEMA HUNIAN TERJANGKAU MILIK DI PROVINSI
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

***HOUSING PROVISION PROGRAM FOR LOW INCOME COMMUNITIES
THROUGH AN AFFORDABLE RESIDENTIAL SCHEME IN THE
PROVINCE OF THE SPECIAL CAPITAL CITY OF JAKARTA***



**POLITEKNIK
STIA LAN
J A K A R T A**

Disusun Oleh:

**NAMA : FAISAL RAHMAN
NPM : 2042021024
JURUSAN : ADMINISTRASI PUBLIK
PROGRAM STUDI : ADMINISTRASI PEMBANGUNAN NEGARA
KONSENTRASI : MANAJEMEN PEMBANGUNAN DAERAH**

Tesis diajukan untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar
Magister Terapan Administrasi Publik (M.Tr.AP.)

**LEMBAGA ADMINTRASI NEGARA
POLITEKNIK STIA LAN JAKARTA**

2023

Lembar Persetujuan Tugas Akhir

JUDUL TUGAS AKHIR :

**PROGRAM PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH
MELALUI SKEMA HUNIAN TERJANGKAU MILIK DI PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA**

Diterima dan disetujui untuk dipertahankan

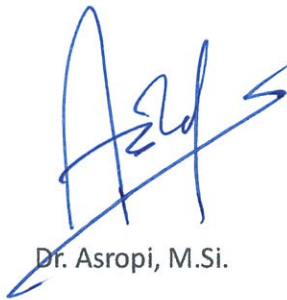
Jakarta, 12 Juli 2023

Pembimbing I,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Nurliah'.

Prof. Dr. Nurliah Nurdin, MA.

Pembimbing II,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Asropi'.

Dr. Asropi, M.Si.



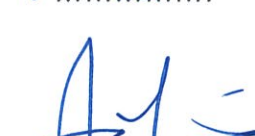


Lembar Pengesahan

Nama : Faisal Rahman
NPM : 2042021024
Jurusan : Administrasi Publik
Program Studi : Administrasi Pembangunan Negara
Konsentrasi : Manajemen Pembangunan Daerah

Telah mempertahankan Tesis di hadapan
Tim Penguji Program Magister Terapan Administrasi Pembangunan Negara
Politeknik STIA LAN Jakarta

Hari : Jum'at
Tanggal : 28 Juli 2023
Pukul : 10.00 WIB

TELAH DINYATAKAN LULUS

| Tim Penguji | Nama | Tanda Tangan |
|-----------------------|-------------------------------------|---|
| Ketua | : Dr. Neneng Sri Rahayu, S.T., M.Si |  |
| Sekretaris | : Dr. Edy Sutrisno, S.E., M.Si. |  |
| Pembimbing /Anggota 1 | : Prof. Dr. Nurliah Nurdin, MA. |  |
| Pembimbing/Anggota 2 | : Dr. Asropi, M.Si. |  |
| Anggota | : Dr. Firman Hadi Rivai, MPA |  |



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA : FAISAL RAHMAN
NPM : 2042021024
JURUSAN : ADMINISTRASI PUBLIK
PROGRAM STUDI : ADMINISTRASI PEMBANGUNAN NEGARA
KONSENTRASI : MANAJEMEN PEMBANGUNAN DAERAH

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan tugas akhir yang telah saya buat ini dengan judul "PROGRAM PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH MELALUI SKEMA HUNIAN TERJANGKAU MILIK DI PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA", merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya.

Apabila dikemudian hari penulisan tugas akhir merupakan hasil plagiat atau penjiplakan teradap karya karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan dan/atau ketentuan yang berlaku di Politeknik STIA LAN Jakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat dan tidak dalam paksaan, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 2023

Yang memberikan Pernyataan,



Faisal Rahman

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur sebesar-besarnya saya panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul Program Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Skema Hunian Terjangkau di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Magister pada Politeknik STIA LAN Jakarta.

Penulisan tesis ini juga dapat diselesaikan dengan melalui proses yang cukup panjang serta dukungan-dukungan dari berbagai pihak telah terlibat di dalamnya, oleh karena itu penulis secara tulus mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi dalam menyelesaikan tesis ini.

Selanjutnya dengan kerendahan hati, dan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya penulis sampaikan kepada Direktur Politeknik STIA LAN Jakarta, Ibu Prof. Dr. Nurliah Nurdin, S.Sos., MA. dan Bapak Dr. Asropi, M, Si. selaku dosen pembimbing saya yang telah memberikan arahan, bimbingan, koreksian, motivasi dan tantangan serta semangat dalam menghasilkan tesis ini. Selain itu peneliti juga dengan sepenuh hati ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. Neneng Sri Rahayu, S.T., M.Si. Selaku Dosen Pembahas yang telah memberikan banyak saran-saran, koreksian serta motivasi untuk perbaikan tesis penelitian;
2. Dr. Edy Sutrisno, M.Si. Selaku Dosen Pembahas yang juga telah memberikan banyak saran-saran, koreksian serta motivasi untuk perbaikan tesis penelitian;
3. Dr. Firman Hadi Rivai, MPA Selaku Dosen Penguji yang telah banyak memberikan masukan dan saran-saran untuk perbaikan tesis ini;
4. Seluruh Dosen yang telah memberikan ilmu dan bimbingan selama dua tahun menjalankan studi pada Program Magister Administrasi Pembangunan Negara Politeknik STIA LAN Jakarta;

5. Seluruh jajaran/staf program Program Magister Administrasi Pembangunan Negara Politeknik STIA LAN Jakarta atas layanan informasi, layanan perpustakaan yang begitu baik dan dukungan dari awal hingga akhir proses menempuh Pendidikan;
6. Para Key Informant/narasumber penelitian yang telah memberikan data dan informasi yang berharga untuk menyelesaikan tesis ini;
7. Teman-teman Angkatan tahun 2020 atas diskusi bersama, saling mendukung dan mendoakan satu dengan yang lain;
8. Seluruh keluarga khususnya isteri tercinta Erni Zuita Husni dan anak-anakku tersayang yang selalu mendukung, memberikan penuh semangat untuk menyelesaikan studi ini
9. Umi tersayang saya serta Oma Renni tercinta atas dukungan, dorongan dan doa yang dari jauh untuk keberhasilan studi ini;
10. Terakhir saya ucapkan terima kasih kepada Bapak Drs. Sarjoko, MM, selaku Kepala Dinas beserta seluruh pejabat dan staf lingkup Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta yang selalu memberi semangat dan motivasi untuk menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi keilmuan akademisi dan bagi peneliti selanjutnya, tidak lupa penulis juga minta maaf apabila banyak kekurangan dan kekeliruan baik tata tulis, maupun konten atau isi dalam tesis ini.

Jakarta Agustus 2023

Faisal Rahman

ABSTRAK

PROGRAM PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH MELALUI SKEMA HUNIAN TERJANGKAU DI PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

Faisal Rahman, Nurliah Nurdin, Asropi

faisal.2042021024@stialan.ac.id, nurliahnurdin@stialan.ac.id,
asropi@stialan.ac.id

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penyediaan perumahan melalui program Hunian Terjangkau Milik oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terhadap MBR, dan untuk menyusun strategi dalam meningkatkan skema Program Hunian Terjangkau Milik di DKI Jakarta. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif, dengan pendekatan deskriptif. Teori yang di gunakan adalah teori Grindle yang menyatakan bahwa suatu kebijakan terdiri dari konteks kebijakan, dan konteks implementasi kebijakan. Hasil penelitian ini menunjukkan faktor yang dapat menjadi tantangan bagi penyediaan Hunian Terjangkau Milik adalah pendanaan yang terbatas, sumber daya keuangan yang tidak mencukupi, ketersediaan lahan, hambatan peraturan, kurangnya sarana dan prasarana, meningkatnya biaya konstruksi, dan kurangnya dukungan publik: Untuk mengatasi kendala program hunian terjangkau milik pemerintah dapat melakukan beberapa strategi yang dapat diterapkan adalah subsidi pemerintah, kolaborasi kemitraan SKPD, kolaborasi lembaga keuangan, peningkatan aksesibilitas kredit, kolaborasi dengan pihak swasta atau pengembang property, dengan melibatkan pengembang dalam menyediakan unit rumah dengan harga yang lebih rendah atau memberikan insentif kepada mereka yang berpartisipasi dalam program pembiayaan yang ditetapkan. Saran dalam penelitian adalah pemerintah Provinsi DKI Jakarta menjalin kolaborasi dengan berbagai pihak baik antar SKPD maupun perbankan dan developer (pelaku pembangunan) agar program hunian terjangkau milik bisa meningkat dengan tetap mengedepankan sasaran pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Kata kunci: Pembangunan (penyediaan) perumahan, MBR, dan program Hunian Terjangkau Milik

ABSTRACT

Housing Provision Program For Low Income Communities Through An Affordable Residential Scheme In The Province of The Special Capital City Of Jakarta

Faisal Rahman, Nurliah Nurdin, Asropi

faisal.2042021024@stialan.ac.id, nurliahnurdin@stialan.ac.id,
asropi@stialan.ac.id

Department of Public Housing and Residential Area of DKI Jakarta Province

The purpose of this research is to find out and analyze the provision of housing through the DKI Jakarta Provincial Government's Affordable Housing program for MBR, and to develop a strategy to improve the Affordable Owned Housing Program scheme in DKI Jakarta. The method used is a qualitative method, with a descriptive approach. The theory used is Grindle's theory which states that a policy consists of a policy context and the context of policy implementation. The results of this study indicate that factors that can be a challenge for Owned Affordable Housing are limited funding, insufficient financial resources, availability of land, regulatory barriers, lack of facilities and infrastructure, increased construction costs, and lack of public support: To overcome obstacles to the affordable housing program owned by the government, several strategies can be implemented, namely government subsidies, partnership collaboration (SKPD) with financial institutions, increased credit accessibility, collaboration with the private sector or property developers, by involving developers in providing housing units at lower prices or providing incentives to those who participate in the specified financing program. The suggestion in the research is that the Provincial Government of DKI Jakarta establishes collaboration with various parties, both SKPD and banks and developers (development actors) so that the affordable housing program can increase while still prioritizing targets on Low-Income Communities.

Keywords: Development (provision of) housing, MBR, and Owned Affordable Housing program

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN TUGAS AKHIR..... | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| KATA PENGANTAR..... | iv |
| ABSTRAK | vi |
| ABSTRACT | vii |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| DAFTAR TABEL | x |
| DAFTAR GAMBAR..... | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xiii |
| BAB I PERMASALAHAN PENELITIAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Identifikasi Permasalahan | 9 |
| C. Rumusan Permasalahan..... | 10 |
| D. Tujuan Penelitian..... | 10 |
| E. Manfaat Penelitian..... | 10 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 12 |
| A. Penelitian Terdahulu | 12 |
| B. Tinjauan Kebijakan dan Teoritis | 16 |
| 1. Tinjauan Kebijakan | 16 |
| 2. Tinjauan Teoritis | 44 |
| 2. <i>Public Goods</i> Dan Pelayanan Publik | 56 |
| C. Kerangka Berpikir | 64 |
| BAB III METODOLOGI PENELITIAN | 68 |
| A. Metode Penelitian..... | 68 |
| B. Teknik Pengumpulan Data | 68 |
| C. Teknik Pengolahan dan Analisis Data | 71 |
| D. Instrumen Penelitian dan Validitas data..... | 73 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN..... | 75 |

| | |
|---|------------|
| A. Gambaran Umum Penelitian | 75 |
| B. Pembahasan dan Analisis Data | 80 |
| BAB V SIMPULAN DAN SARAN | 110 |
| A. Simpulan..... | 110 |
| B. Saran..... | 112 |
| DAFTAR PUSTAKA | 113 |
| LAMPIRAN..... | 115 |
| Lampiran 1 1 Instrumen Penelitian..... | 115 |
| Lampiran 1 2 Dokumentasi Wawancara..... | 114 |



**POLITEKNIK
STIA LAN
J A K A R T A**

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 1.1 Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri di 34 Provinsi..... | 2 |
| Tabel 1.2 Pembiayaan Kredit Properti Aturan Bank Indonesia..... | 4 |
| Tabel 2.1 Undang Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman | 16 |
| Tabel 2.2 Undang Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun..... | 17 |
| Tabel 2.3 Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman | 18 |
| Tabel 2.4 Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah..... | 19 |
| Tabel 2.5 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 tahun 2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah | 19 |
| Tabel 2.6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah..... | 22 |
| Tabel 2.7 Peraturan Menteri Keuangan nomor 269/PMK/0.10/2015 tentang Batasan Harga Jual Unit Harian Rumah Susun..... | 23 |
| Tabel 2.8 Peraturan Bank Indonesia No. 18/16/PBI/2016 tentang <i>Loan to Value</i> | 25 |
| Tabel 2.9 Peraturan Daerah No 1 Tahun 2018 tentang RPJMD Provinsi DKI Jakarta 2017-2022. | 26 |
| Tabel 2.10 Pegub No. 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah..... | 27 |
| Tabel 2.11 PERGUB no. 51 tahun 2019 tentang penugasan kepada bund terkait untuk Penyediaan dan Pembiayaan Perolehan Rumah..... | 30 |
| Tabel 2.12 Pergub No. 71 tahun 2019 tentang Pengelolaan Dana Perumahan | 34 |

| | |
|---|-----|
| Tabel 2.13 Pergub No. 80 tahun 2019 tentang Tarif Layanan Kredit Pembiayaan Pemilikan Rumah..... | 36 |
| Tabel 2.14 perbandingan antara Pergub Nomor 104 tahun 2018 dan Pergub Nomor 14 tahun 2020..... | 37 |
| Tabel 2.15 Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 126 Tahun 2017 tentang Pengenaan 0%..... | 42 |
| Tabel 2.16 Keputusan Gubernur Nomor 588 tahun 2020 tentang Batasan Penghasilan Tertinggi Penerima Manfaat..... | 43 |
| Tabel 3.1 Jumlah dan Daftar Informan Kunci (<i>Key Informant</i>)..... | 70 |
| Tabel 4.1 Persentase Rumah Tangga menurut Status Kepemilikan Bangunan Tempat Tinggal yang Ditempati di Provinsi DKI Jakarta (Persen), 2019-2021 | 75 |
| Tabel 4.2 Prosedur dan Mekanisme program Hunian Terjangkau Milik | 78 |
| Tabel 4.3 Pencapaian Untuk Program Hunian Terjangkau Milik..... | 89 |
| Tabel 4.4 Strategi Program Hunian Terjangkau Milik..... | 105 |

POLITEKNIK
STIA LAN
J A K A R T A

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 1 1 Perbandingan Harga Tanah Di Wilayah Provinsi DKI Jakarta..... | 3 |
| Gambar 2 1 Program Pembangunan (Penyediaan) Perumahan bagi MBR melalui skema hunian terjangkau milik di Provinsi DKI Jakarta..... | 67 |
| Gambar 4 1 Prosedur dan Mekanisme program Hunian Terjangkau Milik..... | 77 |

POLITEKNIK
STIA LAN
J A K A R T A

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|-----|
| Lampiran 1.1 Instrumen Penelitian | 115 |
| Lampiran 1.2 Dokumentasi Wawancara | 114 |



**POLITEKNIK
STIA LAN
J A K A R T A**

BAB I

PERMASALAHAN PENELITIAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut UNESCO (2016, p.14), bahwa rumah atau tempat tinggal sebagai sebuah kebutuhan primer bagi setiap penduduk, untuk tempat berlindung dan bermukim. Sehingga apabila ditinjau dari pentingnya rumah adalah sama dengan merumuskan diri sendiri, keluarga, negara dan bahkan tentang negara.

Pentingnya rumah bagi penduduk di dalam sebuah negara atau kawasan, menjadikan United Nations mensahkan sebuah resolusi mengenai Sensus Penduduk dan Perumahan yang mengadopsi *Economic and Social Council* tahun 2015. Indonesia sebagai anggota United Nations telah menjalankan kebijakan mengenai perumahan yang tertuang di dalam pasal 28 huruf H ayat (1), UUD 1945.

Menurut Brundland (1987, p.342), peningkatan tempat tinggal yang layak (berkualitas) bertujuan untuk peningkatan kualitas hidup secara berkelanjutan. Sementara keserasian, keterpaduan serta peningkatan nilai-nilai ekonomi sosial dan ekologi dilakukan melalui berbagai upaya guna pemenuhan perumahan dan permukiman bagi masyarakat (Kuswanto dan Salim. 1997, p.29).

Sementara, Maslow (1954, p.10) berpendapat bahwa pentingnya penyediaan rumah bagi manusia dapat ditinjau dari beberapa pendekatan, yakni: (1) kebutuhan fisiologis sebagai kebutuhan mendasar manusia; (2) kebutuhan akan keselamatan dan keamanan; (3) kebutuhan terkait hubungan antar individu dan sosial kemasyarakatan; dan (4) kebutuhan untuk mengaktualisasi diri dalam mencapai harapan yang diinginkan.

Dari laman BPS, dinyatakan dalam rentang waktu tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 kepemilikan rumah sendiri di Indonesia mencapai 80.07% pada tahun 2019, kemudian pada tahun 2020 mencapai 80.10%, dan pada tahun 2021 mencapai 81.08%. sementara, untuk di wilayah Provinsi DKI Jakarta menunjukkan presentase kepemilikan rumah sendiri hanya sebesar 47.12%

(2019), 45.04% (2020), dan 48.48% (2021), sementara rata-rata tingkat kepemilikan rumah sendiri rumah tangga di seluruh Indonesia adalah sebesar 80.07% (2019), 80.10% (2020), dan 81.08% (2021). (Tabel 1).

Tabel 1 1 Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri di 34 Provinsi

| No | Provinsi | Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri (Persen) | | |
|-----------|----------------------|--|-------|-------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 |
| 1 | Aceh | 80.32 | 80.96 | 80.51 |
| 2 | Sumatera Utara | 68.35 | 69.16 | 67.57 |
| 3 | Sumatera Barat | 70.75 | 71.24 | 68.34 |
| 4 | Riau | 70.55 | 69.78 | 72.52 |
| 5 | Jambi | 82.26 | 84.32 | 84.21 |
| 6 | Sumatera Selatan | 81.52 | 81.76 | 81.32 |
| 7 | Bengkulu | 82.72 | 83.56 | 84.32 |
| 8 | Lampung | 88.60 | 88.39 | 89.40 |
| 9 | Kep. Bangka Belitung | 85.51 | 85.33 | 83.14 |
| 10 | Kep. Riau | 66.62 | 66.37 | 66.83 |
| 11 | DKI Jakarta | 47.12 | 45.04 | 48.48 |
| 12 | Jawa Barat | 77.89 | 77.60 | 79.63 |
| 13 | Jawa Tengah | 89.04 | 89.20 | 89.92 |
| 14 | DI Yogyakarta | 73.29 | 74.55 | 76.53 |
| 15 | Jawa Timur | 87.58 | 87.12 | 88.80 |
| 16 | Banten | 80.36 | 82.26 | 82.82 |
| 17 | Bali | 72.88 | 71.17 | 73.92 |
| 18 | Nusa Tenggara Barat | 87.15 | 87.43 | 87.36 |
| 19 | Nusa Tenggara Timur | 86.88 | 87.39 | 85.22 |
| 20 | Kalimantan Barat | 88.52 | 88.83 | 88.21 |
| 21 | Kalimantan Tengah | 75.58 | 78.35 | 77.04 |
| 22 | Kalimantan Selatan | 76.33 | 77.58 | 79.83 |
| 23 | Kalimantan Timur | 69.13 | 68.83 | 70.76 |
| 24 | Kalimantan Utara | 72.06 | 73.77 | 69.60 |
| 25 | Sulawesi Utara | 77.27 | 78.67 | 77.37 |
| 26 | Sulawesi Tengah | 84.31 | 84.32 | 84.46 |
| 27 | Sulawesi Selatan | 83.69 | 83.40 | 84.75 |
| 28 | Sulawesi Tenggara | 85.28 | 86.14 | 86.33 |
| 29 | Gorontalo | 80.64 | 80.18 | 81.16 |
| 30 | Sulawesi Barat | 86.80 | 87.56 | 89.72 |
| 31 | Maluku | 79.48 | 79.00 | 75.13 |
| 32 | Maluku Utara | 82.73 | 83.65 | 83.40 |
| 33 | Papua Barat | 71.27 | 72.09 | 76.03 |
| 34 | Papua | 82.12 | 83.05 | 83.20 |
| Indonesia | | 80.07 | 80.10 | 81.08 |

Sumber: BPS, 2022

Dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa Provinsi DKI Jakarta menempati peringkat terendah dari 34 provinsi di Indonesia. Meskipun variasi jumlah penduduk antara provinsi yang lain dengan Provinsi DKI Jakarta yang tidak

seimbang, dapat dijadikan justifikasi rendahnya nilai prosentase tersebut, namun data time series BPS dari tahun 1999-2017 menunjukkan grafik yang terus menurun dari tahun ke tahun. Kenyataannya ini yakni pemenuhan kebutuhan hak bertempat tinggal yang layak pada akhirnya menjadi salah satu permasalahan utama yang dihadapi oleh pemerintah di pusat dan daerah khususnya Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta.

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia perlu disiapkan oleh pemerintah untuk warganya, mengingat sebagai kebutuhan yang mendasar. Hal ini menjadikan pentingnya kajian penyediaan perumahan bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) khususnya di wilayah DKI Jakarta dengan alasan Provinsi DKI Jakarta menempati peringkat terendah dari 34 propinsi di Indonesia dalam presentase kepemilikan rumah sendiri.

Namun dapat dimaklumi, memiliki sebuah rumah di kota besar seperti di Kota Jakarta, membutuhkan biaya besar, baik dalam pengadaan tanah maupun dalam pembangunan rumah. Dengan harga tanah yang terus meningkat setiap tahun, disertai dengan peningkatan bahan-bahan dan upah pekerja dalam untuk membangun sebuah rumah tinggal, menyebabkan para penduduk yang memiliki penghasilan rendah dan tinggal di kota besar seperti di Jakarta akan kesulitan (tidak mudah) dalam memiliki sebuah rumah tinggal. Sebagai ilustrasi, berikut gambaran harga tanah di Provinsi DKI Jakarta, dengan harga termurah telah mencapai 5,4 juta rupiah (**gambar 1**).

Gambar 1 1 Perbandingan Harga Tanah Di Wilayah Provinsi DKI Jakarta



Sumber: (Liputan6.com, 2018)

| Tipe Properti (M ²) | Berdasarkan akad Murabahah & Istishna | | | | | Berdasarkan akad IMBT & MMQ | | | | |
|--|--|-----|-------|-------------|-------|--------------------------------|------|-------|-------------|-------|
| | Ketentuan saat ini | | | Pelonggaran | | Ketentuan saat ini | | | Pelonggaran | |
| | KP & PP | | | KP & PP | | PP | | | PP | |
| | 1 | 2 | 3 dst | 1 | 2 dst | 1 | 2 | 3 dst | 1 | 2 dst |
| Tipe dengan ukuran 70.M ² | 85 % | 80% | 75% | - | 80% | 90 % | 85 % | 80 % | - | 85 % |
| Tipe dengan ukuran 22-70 M ² | 90 % | 85% | 80% | - | 85% | 90 % | 85 % | 80 % | - | 85 % |
| Tipe dengan ukuran kurang atau sama dengan 21 M ² | - | 85% | 80% | - | 85% | - | 85 % | 80 % | - | 85 % |
| Rumah toko / Rumah kantor | - | 85% | 80% | - | 85% | - | 85 % | 80 % | - | 85 % |

Keterangan: tanda – : diartikan bahwa penetapan nilai rasio loan to value diserahkan kepada bank

Sumber: (Bank Indonesia, 2019)

Jika nilai kredit perumahan sebesar 350 juta rupiah maka DP terendah mengikuti Bank Indonesia sebesar 10% adalah sebesar 35 juta rupiah, atau DP tertinggi sebesar 25% adalah sebesar 87,5 juta rupiah. Bagi MBR nilai uang 35 juta rupiah masih merupakan nilai yang besar apalagi 87,5 juta rupiah, mengingat penghasilan yang mereka dapatkan masih jauh dari angka 10 juta rupiah per bulan. Ini artinya mereka harus menabung terlebih dahulu sebelum mampu untuk membayar DP rumah yang diinginkan. Persoalan yang ada adalah bahwa harga rumah cenderung naik setiap tahunnya, sehingga sebelum DP dapat mereka

kumpulkan harga rumah sudah naik terlebih dahulu. Akibatnya nilai DP juga akan bertambah lagi, dan waktu untuk mengumpulkan uang untuk DP lebih lama lagi.

Kendala terkait ketentuan pembayaran uang muka atau DP di wilayah Provinsi DKI Jakarta telah diketahui oleh Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemprov DKI Jakarta) dan telah diupayakan solusinya kebijakan melalui disahkannya Pergub No 104/2018. Di dalam peraturan tersebut dinyatakan bahwa fasilitas pembiayaan untuk memiliki tempat tinggal bagi MBR diberikan melalui pemberian kredit atau pembiayaan uang muka atau DP, yang selanjutnya dapat dijabarkan bahwa uang muka atau DP yang ditetapkan dalam proses kepemilikan rumah bagi MBR tidak dalam satu kali bayar di depan, namun dapat dicicil atas bantuan Pemprov DKI Jakarta. Dengan kata lain bahwa pembiayaan uang muka atau DP bagi MBR untuk mendapatkan rumah idamannya adalah Rp. 0,- (tanpa uang muka).

Melalui regulasi diatas, Pemprov DKI Jakarta menginginkan masyarakat tidak terbebani oleh uang muka atau DP yang ditetapkan oleh bank penyedia kredit rumah atau Bank Indonesia, sehingga harapan MBR untuk memiliki rumah sendiri dapat cepat tercapai. Program Hunian Terjangkau Milik merupakan upaya Pemprov DKI Jakarta mengatasi permasalahan MBR untuk memiliki tempat tinggal yang layak. Skema program Hunian Terjangkau Milik yakni uang muka atau DP tetap diperoleh bank dengan ditanggung (disubsidi atau ditalangi) oleh Pemprov DKI Jakarta. Dengan demikian, melalui skema program Hunian Terjangkau Milik, tidak mengganggu kinerja dari pihak perbankan.

Respon atas kebijakan program Hunian Terjangkau Milik oleh DPRD adalah mendukung karena rakyat butuh (Ketua DPRD). Namun sebagian yang lain tidak, hal ini karena target dan realisasi sangat jauh berbeda, bahwa target yang diinginkan adalah 25.000 unit, kenyataan yang terjadi adalah rumah yang tersedia masih kurang dari 1.000 unit. Program Hunian Terjangkau Milik pertama diluncurkan pada 12 Oktober 2018 dengan sebutan Solusi Rumah untuk Warga. Peluncuran dilakukan di Rusunami Klapa Village yang berlokasi di Kota Administrasi Jakarta Timur. Pada saat peluncurannya, ketersediaan hunian sebesar 780 unit dan sampai dengan bulan Juli tahun 2020 telah terjual sebanyak 252 unit

atau sebesar 32%. Permasalahan rendahnya jumlah unit yang terjual bukan karena masyarakat tidak antusias atas kebijakan program Hunian Terjangkau Milik, namun ketatnya persyaratan untuk mendapatkan rumah terutama syarat penghasilan. Sehingga pada akhirnya hanya sebagian saja masyarakat yang dapat menikmatinya.

Berdasarkan paparan di atas, bahwa Pemprov DKI Jakarta telah melaksanakan program Hunian Terjangkau Milik, dan pelaksanaan terus dilakukan walaupun antara target dan realisasi masih berbeda jauh. Hal ini yang menjadi alasan kajian dalam tulisan tesis ini, judul yang diambil terkait dengan implementasi Pemprov DKI Jakarta dalam penyediaan rumah bagi MBR melalui program Hunian Terjangkau Milik. Kajian implementasi ini menjadi penting, selaras dengan pendapat Grindle (1980, p.10) yang menyatakan bahwa untuk menunjukkan pentingnya konfigurasi dan sinergi antar 3 variabel (kebijakan, organisasi, dan lingkungan kebijakan) sebagai penentu keberhasilan implementasi kebijakan, sehingga mewujudkan pemilihan kebijakan yang tepat, termasuk peran partisipasi masyarakat dalam kontribusinya untuk mewujudkan tujuan. Hasil evaluasi data yang ada bahwa tingkat keberhasilan implementasi program Hunian Terjangkau Milik ini masih jauh. Target pengadaan unit yang masih 0,26 persen atau 780 unit dari target 250.000 unit merupakan bukti nyata. Jauhnya hasil dari target, menurut para politisi (DPRD) ialah bahwa perlu dikaji ulang syarat atau ketentuan dalam pengajuan permohonan, agar lebih meringankan masyarakat, khususnya MBR.

Dalam program atau kebijakan ini, strategi implementasi sangat penting untuk suksesnya tujuan kebijakan dalam meringankan MBR. Berdasarkan Yudiantmaja, (2016) implementasi suatu kebijakan publik memiliki dua pilihan langkah, yang pertama secara langsung mengimplementasikannya dalam bentuk program atau melalui perumusan kebijakan turunan atau turunan dari kebijakan publik. Urutan dalam implementasi kebijakan dapat berupa diamati dari program ke proyek dan kegiatan. Suatu kebijakan diturunkan dalam bentuk program yang kemudian direduksi menjadi proyek, dan akhirnya berupa kegiatan, baik yang dilakukan langsung oleh pemerintah, masyarakat, atau kerjasama pemerintah-

masyarakat. Proses ini sejalan dengan teori Grindle (2017) dalam buku edisi terbarunya memperkenalkan model implementasi sebagai politik dan proses administrasi. Model menggambarkan proses pengambilan keputusan yang dilakukan oleh berbagai aktor, dimana keluaran akhir ditentukan baik oleh materi program yang telah dibuat dicapai dan melalui interaksi para pengambil keputusan dalam konteks politik administratif.

Menurut Grindle (2017), sebuah kebijakan yang berhasil dilaksanakan akan dipengaruhi oleh derajat keterlaksanaan yakni isi kebijakan dan konteks kebijakan. Isi kebijakan diartikan sebagai sebuah kebijakan yang mempengaruhi implementasi, sedangkan konteks kebijakan dapat diartikan sebagai lingkungan dari kebijakan. Di dalam isi kebijakan terdiri dari: kepentingan yang berpengaruh, jenis manfaat yang diperoleh, tingkat perubahan yang diharapkan, lokasi pengambil keputusan, pelaksana kebijakan, dan komitmen dari sumberdaya. Sedangkan konteks implementasi kebijakan terdiri dari: strategi dari aktor yang terlibat serta kekuasaan dan kepentingan aktor yang terlibat, kemudian karakteristik dari lembaga atau rezim yang sedang berkuasa, kemudian kepatuhan dan tanggungjawab dalam menjalankan implementasi. Sementara menurut Sutirin (2006:32) bahwa ide dasarnya, setelah sebuah kebijakan diturunkan menjadi sebuah program aksi beserta pembiayaannya, selanjutnya dilaksanakan implementasi kebijakan. Namun seringkali implementasi tidak berproses sesuai harapan karena bergantung dari keterlaksanaan program yang dijalankan, terutama ditinjau dari isi dan konteks kebijakan yang telah tersusun.

Perubahan teknologi tentunya juga akan mempengaruhi kebijakan yang dihasilkan oleh pemerintah. Diibutuhkan sistem nilai dan budaya baru agar persaingan yang semakin ketat akibat teknologi dapat cepat direspon oleh aparat. Menurut Kumolo (2017:237), dalam budaya kerja aparatur sipil serta pejabat publik dari semula memiliki sikap dan perilaku tertutup, *single majority*, dan otoritarian diubah menjadi sikap transparan, akuntabel dan demokratis merupakan sebuah kewajiban bagi pemerintah daerah dalam menata aparatur birokrasi di wilayah kerjanya.

Dari uraian diatas, maka perlu dikaji lebih lanjut, dari 3 variabel (kebijakan, organisasi, dan lingkungan kebijakan) yang ada dalam Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta apakah dapat bersinergi, selain itu mengingat teknologi pada era Grindle dengan saat ini telah jauh berbeda, agar implementasi penyediaan rumah bagi MBR melalui program Hunian Terjangkau Milik dapat terimplementasi sebagaimana mestinya atau berhasil. Selain itu organisasi yakni sumberdaya manusia (SDM) yang terlibat dalam program harus cakap dalam komunikasi, dan menjadi pelaksana yang birokratis, selain transparan, akuntabel dan demokratis.

Kecakapan dalam komunikasi merupakan pemikiran dari Edwards III (1980, p.10), yang menyatakan bahwa faktor-faktor seperti *communication*, *resources*, *dispositions* dan *bureaucratic structure* memiliki pengaruh dalam keberhasilan implementasi kebijakan publik. Sementara itu dalam konteks implementasi, Mazmanian dan Sabatier berpendapat melalui Kerangka Kerja untuk Analisis Implementasi dengan membaginya menjadi tiga kategori, yakni: kemampuan sebuah keputusan kebijakan untuk menyusun implementasinya, variabel tidak stabil yang memiliki potensi akan mempengaruhi implementasi yang dijalankan, serta variabel yang diklasifikasikan akan mempengaruhi pencapaian tujuan dari keseluruhan implementasi kebijakan.

Dengan demikian aspek baru yang muncul, ketika belum bisa dijelaskan oleh teori Grindel maka teori implementasi oleh pakar lain dapat diterapkan.

B. Identifikasi Permasalahan

Identifikasi permasalahan sesuai dengan penjelasan yang telah penulis sampaikan, yakni:

1. Jakarta merupakan provinsi dengan tingkat kepemilikan rumah yang paling rendah dibandingkan dengan provinsi lain dilihat dari jumlah penduduk.
2. Kepemilikan rumah dengan cara KPR masih dirasakan sulit oleh masyarakat karena nilai DP yang besar.
3. Persyaratan bank yang menginginkan penghasilan besar dalam permohonan kepemilikan rumah KPR akan menghambat proses kepemilikan rumah secara kredit.

4. Jumlah unit terbatas, sehingga perlu seleksi yang ketat dalam program Hunian Terjangkau Milik.
5. Pelaksanaan program Hunian Terjangkau Milik sudah berjalan 2 tahun dan masih jauh dari target awal yaitu 25.000 unit.

Beberapa alasan tersebut mendorong untuk melakukan kajian mendalam mengenai Program Hunian Terjangkau Milik di Provinsi DKI Jakarta dengan mengangkat judul: *Program Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Skema Hunian Terjangkau Milik di DKI Jakarta.*

C. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah, maka rumusan permasalahan diajukan dengan pertanyaan sebagai berikut:

1. Mengapa penyediaan perumahan melalui Program Hunian Terjangkau Milik oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum optimal?
2. Bagaimana Strategi untuk meningkatkan Program Hunian Terjangkau Milik?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan permasalahan yang teridentifikasi, yakni:

1. Mengetahui dan menganalisis penyediaan perumahan melalui program Hunian Terjangkau Milik oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
2. Menyusun strategi dalam meningkatkan Program Hunian Terjangkau Milik di DKI Jakarta.

E. Manfaat Penelitian

Dari pelaksanaan penelitian diharapkan akan memperoleh manfaat-manfaat sebagai berikut.

1. Manfaat Akademis
 - a. Memberikan kontribusi terhadap penguatan teori yang digunakan sebagai dasar dalam kajian permasalahan implementasi kebijakan penyediaan rumah

bagi MBR melalui program Hunian Terjangkau Milik di Provinsi DKI Jakarta.

- b. Sebagai bahan pertimbangan bagi peneliti lain dalam menerapkan teori implementasi terhadap suatu kasus yang ada dilingkup pemerintahan.
 - c. Sebagai bahan uji terhadap teori implementasi yang tepat didalam penerapannya pada kasus kebijakan suatu program.
2. Manfaat Praktis
- a. Sebagai kontribusi dalam membangun strategi pendekatan implementasi oleh pemerintah terhadap masyarakat terkait kasus penyediaan rumah kredit dengan tanpa uang muka.
 - b. Sebagai referensi bagi pelaksana birokrasi dalam membangun strategi implementasi, sehingga program/kebijakan dapat berjalan dengan sukses sesuai dengan harapan semua pihak.

POLITEKNIK
STIA LAN
J A K A R T A