

BAB V. KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Angka realisasi pembangunan Hunian DP Nol Rupiah, mulai dari Maret 2017 hingga pada Maret 2021, hanya mencapai 982 unit atau hanya mencapai 9% saja dari target sejumlah 10.460 yang harus terbangun selama 5 tahun. Dari jumlah Hunian DP Nol Rupiah yang terbangun tersebut telah terjual sebanyak 908 unit hunian hingga Maret 2022. Sehingga, dapat diketahui bahwa program Hunian DP Nol Rupiah **belum berhasil mencapai target** yang telah ditetapkan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta. Namun demikian, berdasarkan hasil observasi lingkungan, baik kualitas fasilitas dalam unit hunian maupun kualitas fasilitas umum/sosial pada Menara Samawa Hunian DP Nol Rupiah sudah sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam SNI.

Beberapa kendala pelaksanaan program Hunian DP Nol Rupiah antara lain: 1) Langkanya lahan terbuka di Provinsi DKI Jakarta menyulitkan **proses survei lahan**, serta ketersediaan lahan juga berpengaruh terhadap harga jual properti; 2) Terkendalanya pembangunan tower akibat **pembebasan lahan** yang akan digunakan Pemprov DKI Jakarta; 3) Pembangunan unit rumah susun Hunian DP Nol Rupiah terkendala akibat **pandemi COVID-19**; serta 4) **Sulitnya menjaring calon pembeli sesuai persyaratan** administrasi, serta adanya dinamika revisi peraturan daerah yang memberatkan calon pembeli hunian.

Berdasarkan hasil ranking akhir kriteria penyediaan Hunian DP Nol Rupiah dalam mewujudkan sistem penyediaan perumahan yang terjangkau dan berkelanjutan, kriteria dari komponen/bidang sosial-ekonomi mendominasi pada posisi ranking 3 teratas, yakni kriteria “Skema Pembiayaan dengan Harga yang Terjangkau bagi MBR” dan “Keterjaminan terhadap Status Legal Hunian”. Bertolak belakang dengan hal tersebut, kriteria-kriteria komponen fisik lingkungan seperti “Luas Hunian yang Disediakan” dan “Pembinaan mengenai Penggunaan Sumber Daya Ramah Lingkungan” berada pada ranking akhir yang menunjukkan bahwa kriteria tersebut belum diprioritaskan oleh responden/pemangku kepentingan. Simpulannya, program Hunian DP Nol Rupiah dapat menjadi solusi persoalan penyediaan hunian yang layak bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta, apabila mampu mewujudkan sistem penyediaan perumahan yang terjangkau dan berkelanjutan, dengan cara menyeimbangkan komponen kriteria sosial-ekonomi, fisik-lingkungan, serta kebijakan dan tata kelembagaan sesuai dengan rekomendasi hasil peringkat yang diprioritaskan untuk dipenuhi terlebih dahulu.

5.2 Saran dan Rekomendasi untuk Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu menelaah kembali skema pembiayaan program untuk fokus dialokasikan ke program subsidi pada rusunawa yang telah terbangun di Jakarta agar terpenuhi seluruh unitnya, bukan membangun rusun kembali untuk MBR dengan skema pembiayaan rusunami, karena hal tersebut bertentangan dengan pedoman SNI tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan. Selain itu, dalam SNI juga dianjurkan bahwa kepadatan penduduk suatu wilayah dalam hal ini Provinsi DKI Jakarta dengan kepadatan penduduk sejumlah 16,704 jiwa per kilometer persegi (tahun 2020) termasuk dalam golongan sangat padat (>400 jiwa per hektar). Sebaiknya solusi yang ditawarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta fokus pada program peremajaan lingkungan permukiman kota, dan cukup mengalokasikan subsidi pada rusunawa yang telah terbangun untuk MBR.

Rekomendasi sistem penyediaan perumahan yang terjangkau dan berkelanjutan (*Sustainable and Affordable Housing Delivery System/SAHDS*) bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta berupa skema rumusan alternatif/rekomendasi sistem terbaik untuk penyediaan hunian DP Nol Rupiah bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta. Informasi yang mengindikasikan kondisi kepastian keberlanjutan penyediaan perumahan Hunian DP Nol Rupiah bagi MBR di Provinsi DKI Jakarta, antara lain:

- a) Skema pembiayaan dengan harga yang terjangkau bagi MBR. Variabel skema pembiayaan dengan harga yang terjangkau menjadi hal yang sangat mempengaruhi kemauan (*willingness to pay*) MBR untuk mengikuti program Hunian DP Nol Rupiah. Namun, selain tingkat kemauan pembeli memperoleh tempat tinggal, terdapat faktor lain yang mempengaruhinya seperti biaya pengeluaran lainnya per kapita. Di Provinsi DKI Jakarta, dalam kehidupan sehari-hari, selain tempat tinggal, setiap rumah tangga perlu memiliki kebutuhan pangan dan sandang juga. Perlu menjadi perhatian Pemprov DKI dalam merancang sistem penyediaan hunian yang selain berkelanjutan pun harus terjangkau. Faktor sosial-ekonomi selalu menjadi komponen utama yang menjadi perhatian MBR dalam menentukan tempat tinggal.
- b) Terjaminnya kesesuaian aturan tata bangunan dan lingkungan. Komponen yang perlu diperhatikan mengenai variabel ini meliputi: 1) kesesuaian dengan aturan permukiman; 2) kepatuhan terhadap standar bangunan gedung; 3) kepatuhan terhadap standar jalan; serta 4) kesesuaian dan kepatuhan dengan kebijakan lainnya yang berkaitan dengan arah kebijakan nasional, daerah, maupun kearifan lokal/setempat. Pemerintah perlu mengintegrasikan aturan tata bangunan dan lingkungan secara terpadu, sehingga para

pelaku pembangunan dengan fungsi teknisnya mampu mengacu dengan cermat sesuai apa yang diatur oleh pemerintah.

- c) Keterjaminan terhadap status legal hunian. Dalam sistem penyediaan Hunian DP Nol Rupiah, terdapat proses penyeleksian calon penerima manfaat sesuai dengan syarat yang diatur. Dalam prinsip ini, pihak ketiga selaku bank penyalur proyek hunian juga menguji kelayakan pemohon dengan memastikan data pendaftaran yang diunggah peserta telah memenuhi persyaratan dan terverifikasi. Setelah peserta lolos, bank dan penerima manfaat melakukan akad pembayaran yang sah dan resmi secara hukum.
- d) Terjaminnya kesesuaian tata ruang. Salah satu variabel yang menjadi pertimbangan suatu sistem penyediaan perumahan diindikasikan berkelanjutan apabila terjamin kesesuaian tata ruangnya. Arah kebijakan penataan ruang perlu menjadi acuan dalam penyediaan Hunian DP Nol Rupiah. Hunian DP Nol Rupiah Menara Samawa telah sesuai dengan aturan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 411/KPTS/M/2021 tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya, dimana lokasi pembangunannya berada dalam 1 lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah tapak, serta lokasinya juga telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- e) Penyediaan, pemeliharaan, dan perbaikan fasilitas yang terjamin. Sistem penyediaan perumahan perlu memperhatikan aspek penyediaan, pemeliharaan, dan perbaikan fasilitas yang terjamin. Salah satu variabel bidang fisik lingkungan ini memiliki beberapa komponen yang dipertimbangkan seperti: 1) penyediaan sarana dan prasarana dasar pengelolaan limbah rumah tangga pada hunian program DP Nol Rupiah; 2) keterjaminan terhadap kualitas air dan udara di lingkungan hunian; 3) bebas gangguan polusi udara maupun polusi suara; 4) keterjaminan kenyamanan termal dalam hunian program DP Nol Rupiah; serta 5) bebas ancaman bencana ekologis (banjir, tanah longsor, kekeringan). Selain itu, pada dasarnya setiap rumah harus memiliki kualitas layak huni dengan struktur konstruksi yang kuat, luas bangunan memadai, sanitasi yang baik, serta tersedianya jaringan air bersih di rumah tersebut.
- f) Terjaminnya kesesuaian aturan pengelolaan SDA. Pemprov DKI memberi jaminan bahwa dalam proses pembangunan dan operasionalisasi hunian program DP Nol Rupiah telah mengacu arah kebijakan SDA dan konservasi DKI Jakarta. Selain itu, pemangku kepentingan di sektor penyediaan perumahan juga harus memastikan dan mengawal terwujudnya instrumen perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup pada proyek yang dijalankan.

- g) Luas hunian yang disediakan. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah telah mengatur pembangunan perumahan MBR agar dilakukan pada lahan dengan luas tidak kurang dari 0,5 hektar dan tidak lebih dari 5 (lima) hektar. Luas lantai kepemilikan sarusun Hunian DP Nol Rupiah menunjukkan bahwa pembangunan yang telah dilakukan sesuai dengan aturan besaran luas lantai pemilikan maksimal 36 m².
- h) Pembinaan mengenai penggunaan sumber daya ramah lingkungan. Pemprov DKI memperhatikan komponen seperti: 1) penggunaan sumber daya (air, energi, material) pada hunian program DP Nol Rupiah; 2) pengelolaan keanekaragaman hayati; serta 3) penggunaan material ramah lingkungan dalam pembangunan hunian DP Nol Rupiah.
- i) Penyediaan variasi tipe hunian. Dalam bidang kapasitas sosial-ekonomi, variabel ini berfungsi menjamin ketersediaan jenis-jenis tipe hunian dalam suatu lokasi penyediaan perumahan. Ketersediaan tipe hunian yang bervariasi ini juga merupakan strategi mewujudkan pembangunan yang berimbang.

5.3 Keterbatasan Penelitian dan Saran Penelitian Selanjutnya

Terdapat restrukturisasi kelembagaan pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta yang memfasilitasi program Hunian DP Nol Rupiah pada akhir tahun 2021. Unit yang semula mengampu program adalah Unit Fasilitasi Pemilikan Rumah Sejahtera (UFPRS), mulai awal tahun 2022 diubah menjadi Unit Pengelola Dana Perumahan (UPDP). Karena adanya restrukturisasi tersebut, peneliti memulai kembali tahap penelitian pada dinas tersebut dan waktu penelitian yang tersedia menjadi sangat terbatas.

Dalam proses pengambilan data, UPDP DPRKP belum berkenan memberikan data maupun informasi mengenai program DP Nol Rupiah. Mereka menyarankan jika topik penelitian diarahkan fokus ke sistem pembiayaan/pendanaan KPR DP Nol Rupiah. Hal ini tidak bisa disanggupi peneliti karena fokus penelitian yang diambil peneliti adalah sistem penyediaan perumahan yang kajiannya lebih bersifat holistik meliputi kriteria-kriteria yang berkaitan dengan faktor fisik-lingkungan, sosial-ekonomi, serta kebijakan dan tata kelembagaan penyediaan perumahan. Sedangkan topik penelitian yang direkomendasikan oleh UPDP DPRKP DKI hanya berfokus ke aspek ekonominya saja yakni di sistem pembiayaannya. Mengenai hal ini, perlu diperdalam fenomena/sistem eksisting awal munculnya program tersebut. Apabila objek penelitian yang diteliti adalah fisik huniannya, maka skema sistem penyediaan sudah tepat, namun apabila penelitiannya mengenai

kredit pemilikan rumah dengan pembiayaan DP 0%, maka skema yang dipakai adalah sistem pembiayaan/pendanaan. Saran untuk topik penelitian selanjutnya dapat berupa kajian mengenai sistem pembiayaan/pendanaan DP Nol Rupiah.

Selain adanya keterbatasan dalam pengumpulan data dan informasi dari UPDP DPRKP DKI Jakarta, peneliti juga belum diperkenankan mengumpulkan data dan informasi yang lebih dalam dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya (mitra pembangunan program Hunian DP Nol Rupiah) dan dari Bank DKI Jakarta (bank penyalur Hunian DP Nol Rupiah), dikarenakan privasi perusahaan yang belum dapat memberikan secara terbuka data dan informasi untuk membantu proses penelitian. Untuk mengatasi keterbatasan-keterbatasan ini, peneliti menentukan sasaran penelitian pengisi kuesioner AHP cukup sebanyak 7 responden, serta hal ini tidak mengurangi/mengubah validitas hasil prioritas/ranking kriteria sistem penyediaan perumahan berkelanjutan.

Keterbatasan lainnya dalam substansi penelitian, terkait persoalan permukiman kumuh dan krisis penyediaan hunian yang layak pada MBR, baru ditemukan data mengenai persentase rumah tangga kumuh perkotaan dan pengeluaran per kapita masyarakat secara umum di Provinsi DKI Jakarta. Terdapat keterbatasan mendapatkan data mengenai lingkungan mana saja yang ditinggali penduduk di area-area yang ditetapkan sebagai lingkungan rumah tangga kumuh perkotaan di Provinsi DKI Jakarta, serta data pengeluaran per kapita MBR. Sehingga, perlu dilakukan studi lebih lanjut mengenai persepsi MBR yang tinggal di lingkungan rumah tangga kumuh perkotaan.

Penelitian mengenai persepsi MBR dapat berupa kajian yang mengeksplorasi karakteristik MBR, misalnya warga pendatang atau warga asli DKI Jakarta, lama tinggal dalam area yang ditetapkan sebagai permukiman kumuh, status pembayaran pajak, status penerima subsidi ataupun non subsidi, penghasilan dan pengeluaran per bulan, serta karakteristik-karakteristik lainnya yang relevan dengan calon penerima manfaat. Kajian kualitatif ini dapat diperdalam juga dengan pengumpulan data dan informasi mengenai pendapat maupun keberterimaan mereka terhadap kehadiran program Hunian DP Nol Rupiah sebagai solusi untuk mengatasi permukiman kumuh perkotaan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Selain itu, dalam hasil identifikasi penelitian ini, khususnya terkait kendala pelaksanaan program Hunian DP Nol Rupiah, baru ditemukan dari segi informasi yang didapatkan dari pemberi manfaat, apabila dalam penelitian lebih lanjut fokus kepada persepsi masyarakat atau pihak penerima manfaat, maka temuan mengenai kendala pelaksanaan program dapat dieksplorasi lebih lanjut.