

BAB II

GAMBARAN UMUM

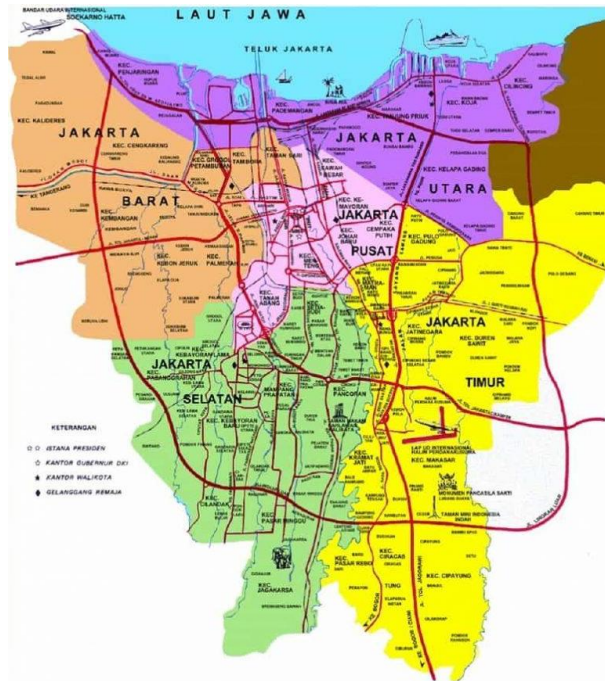
2.1 Gambaran Umum DKI Jakarta

Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta sebagai ibu kota Negara Kesatuan Republik Indonesia memiliki kedudukan strategis sebagai pusat pemerintahan sekaligus pusat perekonomian nasional. DKI Jakarta menjadi kota metropolitan terbesar di Indonesia sehingga sering terjadi urbanisasi yang mendorong pertumbuhan penduduk setiap tahunnya. Secara administratif, Jakarta terbagi ke dalam lima kota administrasi, yaitu Jakarta Pusat, Jakarta Utara, Jakarta Barat, Jakarta Selatan, dan Jakarta Timur, serta satu kabupaten administratif yaitu Kepulauan Seribu. Masing-masing wilayah memiliki karakteristik dan peran tersendiri, baik dalam kegiatan pemerintahan maupun pembangunan.

Sebagai ibu kota negara, Jakarta tidak hanya berperan bagi kepentingan daerah, melainkan juga memiliki fungsi vital dalam mendukung stabilitas dan kemajuan Indonesia secara keseluruhan. Oleh karena itu, pembangunan di Jakarta diarahkan untuk mewujudkan kota yang maju, lestari, dan berbudaya dengan menekankan kesejahteraan masyarakat, pemerataan pembangunan, serta pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan.

2.1.1 Kondisi Geografis DKI Jakarta

Gambar 2.1 Peta DKI Jakarta



Sumber: <https://peta-hd.com/peta-jakarta/> (diakses penulis pada tahun 2025)

DKI Jakarta terletak di bagian utara Pulau Jawa dengan luas daratan sekitar 662 km² dan wilayah laut mencapai lebih dari 7.000 km² yang meliputi Kepulauan Seribu. Di sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa, sebelah barat dengan Provinsi Banten, serta sebelah selatan dan timur dengan Provinsi Jawa Barat. Secara administratif, wilayah ini terbagi menjadi lima kota dan satu kabupaten, yaitu Jakarta Pusat dengan luas sekitar 48,13 km², Jakarta Barat seluas 129,54 km², Jakarta Timur 188,03 km², Jakarta Utara 146,66 km², Jakarta Selatan 141,27 km², serta Kabupaten Kepulauan Seribu yang meliputi gugusan pulau di Laut Jawa.

2.2 Gambaran Umum DPRKP Provinsi DKI Jakarta

Visi dan misi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dirumuskan untuk memberikan arah dan tujuan dalam penyelenggaraan pembangunan daerah.

Keduanya berfungsi sebagai dasar dalam perumusan kebijakan serta program kerja pemerintah, sekaligus menggambarkan cita-cita dan kondisi ideal yang ingin diwujudkan bagi masyarakat di masa mendatang.

VISI

Terwujudnya Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta yang layak huni, terjangkau, aman, terpadu, dan berkelanjutan.

MISI

1. Mewujudkan perumahan rakyat yang layak huni, dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas yang memadai dan terjangkau untuk semua masyarakat.
2. Menciptakan pelayanan yang optimal di sektor perumahan dan permukiman.
3. Membangun kawasan permukiman yang aman, nyaman, dan berkelanjutan yang memperkuat daya dukung lingkungan dan sosial.

2.3 Gambaran Umum Unit Pengelola Dana Perumahan

Unit Pengelola Dana Perumahan (UPDP) adalah Unit Pelaksana Teknis di bawah DPRKP yang bertugas mengelola dana perumahan Pemprov DKI Jakarta. Berdiri sejak tahun 2018 dan sejak 18 Maret 2021, UPDP ditetapkan sebagai Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) sehingga lebih fleksibel dalam pengelolaan pendapatan dan belanja untuk mendukung program pembiayaan perumahan.

2.3.1 Struktur Organisasi Unit Pengelola Dana Perumahan

Gambar 2.3 Struktur Organisasi UPDP (UPT)



*Sumber: Renstra Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Tahun 2023-2026
Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (diakses penulis pada tahun 2025)*

2.4 Dasar Hukum Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian

Terjangkau Milik

Dasar hukum Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 14 tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan menimbang:

- a. bahwa sesuai dengan kondisi faktual tingkat hunian yang masih rendah dan kendala pada mekanisme pengisian hunian bagi program penyediaan rumah layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah perlu diubah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 14 tahun 2020 Pada Pasal 8 yang diubah sehingga berbunyi, sebagai berikut:

- a. memiliki Kartu Tanda Penduduk Elektronik Daerah dan Kartu Keluarga Daerah;
- b. belum memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan yang diketahui oleh Lurah setempat;
- c. tidak sedang menerima subsidi perumahan dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- d. Surat Nikah atau Akta Nikah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang bagi yang menikah; dan
- e. memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak.

Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 588 Tahun 2020 Tentang Batasan Penghasilan Tertinggi Penerima Manfaat Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah menetapkan batasan penghasilan tertinggi penerima manfaat fasilitas pembiayaan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebesar Rp14.800.000,00 (empat belas juta delapan ratus ribu rupiah) per bulan. Kedua, batasan penghasilan tertinggi sebagaimana dimaksud pada diktum Kesatu merupakan batasan tertinggi penghasilan rumah tangga masyarakat berpenghasilan rendah yang paling besar untuk pemberian kemudahan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Ketiga, rumusan batasan penghasilan tertinggi rumah tangga masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu sama dengan 3 (tiga) kali nilai angsuran atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh rumah secara kredit dengan skema

pembiayaan komersial. Keempat, batasan penghasilan rumah tangga masyarakat berpenghasilan rendah yang dapat memanfaatkan fasilitas pembiayaan perolehan rumah, berdasarkan:

- a. penghasilan tetap bagi yang berstatus tidak kawin, yaitu seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji/upah pokok dan/atau hasil usaha sendiri yang diperoleh tiap bulan;
- b. penghasilan tetap bagi yang berstatus kawin, yaitu seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji/upah pokok dan/atau hasil usaha sendiri yang diperoleh untuk pasangan suami istri yang diperoleh tiap bulan;
- c. penghasilan tidak tetap bagi yang berstatus tidak kawin, yaitu seluruh pendapatan bersih atau upah rata-rata yang diperoleh tiap bulan dihitung dalam 1 (satu) tahun; dan/atau
- d. penghasilan tidak tetap bagi yang berstatus kawin, yaitu seluruh pendapatan bersih atau upah rata-rata yang diperoleh secara gabungan untuk pasangan suami istri tiap bulan yang dihitung dalam 1 (satu) tahun.

2.5 Hunian Terjangkau Milik

2.5.1 Rusunami Bandar Kemayoran

Rumah Susun Sederhana Milik Bandar Kemayoran yang berlokasi di Pademangan Timur, Jakarta Utara dibangun oleh Perum Perumnas di awal tahun 2010 dengan jumlah tower sebanyak 2 tower dan dibangun kembali 2 tower berikutnya pada tahun 2015. Kemudian, Rusunami Bandar Kemayoran sudah mulai dipasarkan pada tahun 2012 melalui skema bantuan pembiayaan perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dengan menyediakan hunian

komersil dan hunian subsidi yang layak dan nyaman. Berdasarkan data dari sikumbang.tapera.go.id, Rusunami Bandar Kemayoran memiliki Tower A4 dan A5 telah terjual sebanyak 2 unit komersil, 58 unit terjual komersil dan 258 unit terjual subsidi dengan ukuran masing-masing unit sekitar 27 m² dan dapat dimiliki oleh masyarakat DKI Jakarta dengan harga terjangkau, yaitu sekitar 285.000.000 tanpa DP/*Down Payment*.

2.5.2. Menara Samawa

Menara Samawa telah diresmikan oleh Gubernur DKI Jakarta pada akhir Agustus 2019 sebagai Hunian Terjangkau Milik. Berdasarkan data dari sarana-jaya.co.id, Menara Samawa dibangun dengan luas lahan 6.126 m² untuk warga DKI Jakarta yang belum memiliki rumah di Kota Jakarta. Terdapat 780 unit dalam Menara Samawa yang terdiri dari 3 Tipe yaitu Tipe Studio 240 unit, Tipe 1 Kamar 180 unit dan Tipe 2 Kamar 360 unit.

2.5.3. Apartemen Sentralland

Apartemen Sentralland terletak di Cengkareng, Jakarta Barat yang dibangun dengan kolaborasi antara Perum Perumnas dan PT. Cahaya Subur Lestari untuk menawarkan berbagai unit residensial. Berdasarkan data dari flokq.com, Menara Bunaken ini selesai dibangun pada tahun 2011 terdiri dari 27 lantai, luas dari 21 m² hingga 53 m², memiliki 1.334 unit dengan 239 unit diantaranya rumah susun sederhana milik bersubsidi. Tipe unit sudah termasuk pada studio, 1 kamar tidur, dan konfigurasi 2 kamar tidur. Apartemen Sentralland berperan sebagai bentuk kolaborasi antara segmen pasar komersial dan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah.

2.4.4. Menara Kanaya

Menara Kanaya menjadi tower pertama di Kawasan Nuansa Cilangkap yang memiliki luas 2.9 hektare dan rencananya akan dibangun 4 tower. Kawasan ini berlokasi di Jalan Raya Cilangkap No. 1, Jakarta Timur. Menara Kanaya merupakan hunian bersubsidi dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Rakyat. Kawasan ini dikembangkan oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

2.4.5 Tujuan Program Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Hunian Terjangkau Milik

1. Mewujudkan keadilan sosial melalui peningkatan taraf kesejahteraan, kualitas, dan kelangsungan hidup.
2. Menciptakan kesempatan bagi warga untuk memperoleh tempat tinggal yang layak huni, nyaman dan terjangkau.
3. Menjadi bagian pemenuhan program perumahan dan permukiman DKI Jakarta keseluruhan.
4. Peningkatan ekonomi masyarakat jangka panjang.