

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

4.1.1 Implementasi Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Wilayah Jakarta Timur

Berdasarkan temuan penelitian di lapangan, dapat disimpulkan bahwa Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Wilayah Jakarta Timur telah dijalankan sebagaimana teori lima tepat menurut Riant Nugroho, namun dalam praktiknya masih dijumpai sejumlah kendala yang mempengaruhi kelancaran dalam implementasi program tersebut. Berbagai hambatan tersebut berpotensi mengurangi tingkat optimalisasi implementasi program. Di bawah ini akan dijelaskan beberapa aspek-aspek yang tidak berjalan optimal:

- a. Tepat target, berkaitan dengan kemampuan masyarakat sebagai kelompok sasaran dalam program. Dalam program ini ketepatan target belum dikatakan optimal dikarenakan belum sepenuhnya mencapai target dari program yakni tingkat penyerapan unit HTM baru mencapai sekitar 43,4 persen dari total unit yang tersedia kemudian dalam memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk dapat memperoleh hunian yang layak dan terjangkau melalui skema tanpa uang muka yang ditandai dengan masih adanya masyarakat sekitar yang belum bisa mengikuti program akibat terkendala salah satu persyaratan yang sulit dipenuhi.

- b. Tepat lingkungan dapat dilihat dari lingkungan internal program yang berkaitan dengan interaksi antar pelaksana dan lingkungan eksternal yang berkaitan dengan persepsi masyarakat. Pada lingkungan internal menunjukkan adanya koordinasi dan kolaborasi dalam merancang kebutuhan teknis di lapangan. Dalam lingkungan eksternal masih diperlukan penguatan sosialisasi dan pengelolaan persepsi agar penerimaan masyarakat dapat lebih merata.
- c. Tepat proses, implementasi dalam program HTM ini belum tepat dalam proses pelaksanaannya ditandai dengan kesiapan pelaksana yang tidak diimbangi dengan kesiapan masyarakat sebagai sasaran program dalam hal memenuhi persyaratan administratif dan masyarakat sekitar masih menghadapi keterbatasan dalam memperoleh informasi akibat minimnya sosialisasi dari pelaksana.

Di sisi lain terdapat aspek yang dinilai sudah cukup baik dalam keberjalanan dalam implementasi Program Hunian Terjangkau Milik antara lain:

- a. Tepat kebijakan dinilai ketika tujuan dari suatu kebijakan atau program sudah sesuai dengan tujuan yang ditetapkan. Pelaksanaan Program Hunian Terjangkau Milik telah berjalan secara optimal dengan menghadirkan kemudahan akses bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh hunian yang layak melalui penerapan skema kepemilikan tanpa uang muka.
- b. Tepat pelaksana dalam program implementasi Hunian Terjangkau Milik sudah dikatakan cukup baik dikarenakan dalam keberjalanannya terdapat

koordinasi yang terjalin secara efektif antarinstansi terkait, seperti UPDP, Bank DKI, Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Badan Pendapatan Daerah, serta BUMD dan BUMN, yang masing-masing menjalankan peran dan fungsi sesuai dengan tugas pokok dan kewenangannya dalam mendukung pelaksanaan program.

4.1.2 Faktor Pendukung dan Penghambat Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Wilayah Jakarta Timur

- a. Faktor pendukung dari implementasi program, terdiri dari:
 - 1) Sumber daya dapat dilihat dari sumber daya manusia maupun sumber daya non manusia. Dalam implementasi program HTM ini, kondisi sumber daya manusia, sumber daya fisik berupa sarana dan prasarana dan sumber daya keuangan berupa anggaran yang menunjukkan bahwa kondisi sumber daya sudah baik dalam upaya mendukung keberhasilan implementasi program ini.
 - 2) Karakteristik agen pelaksana dapat dilihat dari struktur organisasi dan koordinasi antar para pelaksana. Dalam implementasi program ini menjadi faktor pendukung keberhasilan suatu implementasi. dengan adanya struktur organisasi yang jelas dan terstruktur. Pembagian tugas yang jelas sehingga para pelaksana atau implementor mampu menjalankan tugas sesuai dengan tanggung jawabnya masing masing. Selain itu terdapat komitmen dari pelaksana untuk dapat memberikan pelayanan yang prima terhadap kebutuhan masyarakat.

- 3) Sikap para pelaksana dapat dilihat dari adanya pemahaman terhadap substansi dari program HTM dan juga sikap pelaksana dilapangan dinilai cukup membantu dan menunjukkan kepedulian terhadap kebutuhan penerima manfaat.
- b. Faktor penghambat dari implementasi program, terdiri dari:
 - 1) Standar dan tujuan kebijakan menjadi faktor penghambat meskipun kebijakan atau program sudah tersusun secara jelas dan memiliki SOP yang cukup kuat, akan tetapi terdapat kendala bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di sektor informal yang ingin mengikuti program terkendala dikarenakan tidak memiliki pendapatan tetap dan slip gaji.
 - 2) Kondisi lingkungan sosial, ekonomi, dan politik belum sepenuhnya mendukung dikarenakan masih adanya masyarakat yang belum bisa merasakan manfaat dari adanya program ini dikarenakan terkendala dari sisi ekonomi dikarenakan dalam proses pendaftaran membutuhkan persyaratan yang sulit untuk dipenuhi yaitu perihal slip gaji. Kondisi tersebut menunjukkan masih terdapat sebagian masyarakat yang memberikan respon negatif terhadap program ini sehingga dapat menghambat pelaksanaan program. Program HTM sendiri memiliki dukungan yang cukup kuat dengan tetap dilanjutkannya program meski adanya pergantian kepemimpinan daerah.

4.2 Saran

4.2.1 Implementasi Program Hunian Terjangkau Milik (HTM) di Wilayah Jakarta Timur

- a. Tepat target, untuk meningkatkan ketepatan sasaran program, peneliti merekomendasikan pihak penyelenggara perlu mempertimbangkan kembali ketentuan yang berlaku, terutama persyaratan yang selama ini menjadi kendala bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penyesuaian persyaratan tersebut sebaiknya dilakukan dengan memperhatikan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat setempat khususnya yang tinggal di sekitar hunian, sehingga diharapkan program ini bisa dirasakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah tanpa mengesampingkan kehati-hatian dalam pelaksanaannya.
- a. Tepat lingkungan, peneliti merekomendasikan perlu adanya penguatan pada lingkungan eksternal melalui upaya sosialisasi yang dirancang secara lebih sistematis, dilaksanakan secara berkesinambungan, serta disesuaikan dengan kebutuhan dan karakteristik masyarakat setempat. Keterlibatan tokoh masyarakat dapat menjadi jembatan komunikasi yang efektif, didukung dengan pemanfaatan media informasi yang mudah dijangkau oleh masyarakat luas, serta pembukaan ruang komunikasi yang memungkinkan terjadinya dialog dan umpan balik secara langsung. Di samping itu, pembentukan persepsi publik yang positif dapat ditingkatkan melalui penyampaian informasi yang jelas, terbuka, dan konsisten, sehingga masyarakat memiliki pemahaman yang lebih utuh dan pada akhirnya dapat

menerima serta mendukung pelaksanaan program secara lebih merata. Selain itu perlu dilakukan pengoptimalan pemanfaatan media sosial seperti Instagram, facebook, X dan website dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman sebagai upaya dalam penyebarluasan informasi terkait Program Hunian Terjangkau Milik

- b. Tepat proses, rekomendasi yang dapat diberikan yaitu perlunya penjadwalan ulang tahapan implementasi program HTM dengan memberikan waktu transisi yang cukup bagi masyarakat untuk mempersiapkan diri. Pelaksana dapat menyusun panduan teknis yang sederhana dan mudah dipahami, serta membuka layanan konsultasi atau pusat informasi di tingkat lokal seperti kelurahan atau RT agar masyarakat dapat memperoleh penjelasan secara langsung.

4.2.2 Faktor Penghambat Implementasi Program Hunian Terjangkau Milik di Wilayah Jakarta Timur

- a. Standar dan tujuan kebijakan, terkait adanya kendala dalam memenuhi salah satu persyaratan dan agar perumusan standar dan tujuan kebijakan lebih menyesuaikan terhadap kondisi nyata masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di sektor informal di lingkungan sekitar hunian. Pemerintah atau pelaksana kebijakan perlu menyediakan mekanisme alternatif pengganti slip gaji, seperti surat keterangan penghasilan dari kelurahan/desa, penggunaan data terpadu kesejahteraan sosial, atau penilaian berbasis aset dan aktivitas ekonomi harian.

- b. Kondisi lingkungan sosial, ekonomi, dan politik, terkait masih adanya masyarakat yang belum merasakan manfaat dari program ini sehingga perlu adanya kajian untuk memprioritaskan masyarakat yang memang tinggal dekat lingkungan sekitar hunian untuk diutamakan terlebih dahulu dikarenakan sampai saat ini belum ada kajian mengenai program HTM yang fokusnya hanya di Jakarta Timur. Jika kajian tersebut diberlakukan tentunya masyarakat yang tinggal di sekitar hunian yang belum memiliki rumah sendiri dapat memiliki peluang yang cukup besar untuk dapat memperoleh hunian yang layak dan terjangkau.